

En Barcelona, a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

REUNIDOS

De una parte, D. Alfonso Martínez García, mayor de edad, con D.N.I. núm. 43.508.232-Y, con domicilio profesional en Barcelona, Avda. Ports d'Europa, núm. 100, planta 0.

De otra parte, D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, con D.N.I. núm. xxxxxxxxxxxx, con domicilio a estos efectos, en xxxxxxxxxxxx (xxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nº xxx.

INTERVIENEN

D. Alfonso Martínez García en nombre y representación de la compañía **CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S. A., S.M.E.** en adelante CILSA, con domicilio en Avda. Ports d'Europa, núm. 100, planta 0, de Barcelona, N.I.F. núm. A-60016292, en su condición de Director General de dicha Sociedad y con poder suficiente todo ello según escritura otorgada en fecha 6 de abril de 2017 ante el Notario de Barcelona D. Diego de Dueñas Álvarez. La citada Compañía fue constituida en fecha 9 de marzo de 1.992, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona D. José-Francisco Cuelco Mascarós, bajo el número 1.134 de su protocolo, encontrándose inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 21.824, folio 170, hoja nº B-29.325, inscripción 1ª.

Y de otra parte, D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en nombre y representación de la sociedad **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con domicilio en xxxxxxxxxxxx (xxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nº xx, N.I.F. núm. xxxxxxxxxxxxxxxx, en su condición de xxxxxxxxxxxxxxx de dicha Sociedad y con poder suficiente todo ello según poder notarial otorgado en fecha xxx de xxxxxxxx de xxxx ante el Notario de xxxxxxxxxxxx D. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. La citada Compañía fue constituida en fecha xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, mediante escritura autorizada por el Notario de xxxxxxxxxxxx D. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, bajo el número xxxxx de su protocolo, encontrándose inscrita en el Registro Mercantil de xxxxxxxxxxxx, en el tomo xxxxx, folio xxx, hoja xxxxxx, inscripción xx.

MANIFIESTAN

- I. Que CILSA es la sociedad concesionaria de la Autoridad Portuaria de Barcelona para el desarrollo y gestión integral de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL Port) concebida como un centro de distribución intermodal al servicio del Puerto de Barcelona y especializado en el tratamiento logístico del tráfico marítimo.

La citada ZAL Port se ha desarrollado en dos fases, una primera fase radicada en el término municipal de Barcelona (Zal Port (BCN)) y una segunda fase en el término municipal del Prat de Llobregat (ZAL Port (Prat)).

- II. Que CILSA es titular en régimen de concesión administrativa sobre la siguiente superficie:

Finca urbana en la zona de servicio del puerto de Barcelona, integrada en la manzana A-6, de forma sensiblemente triangular y superficie aproximada de unos 2.770,5 m² limitado.

- Por su lado noroeste, en una longitud de 47 metros, por una línea que coincide con la prolongación del límite noroeste de las actuales pistas de frontón, y a través de ella, con la zona deportiva.
- Por su lado nordeste, en una longitud de 101 metros, por una línea que coincide con la prolongación de la pared sudoeste de las actuales pistas de frontón, y a través de ella, con la zona deportiva.
- Por su lado sur, en una longitud de 108 metros, con la Avinguda dels Ports d 'Europa (antigua calle 6')

- III. Que es del interés de CILSA que la explotación de los servicios de restauración y demás complementarios que alberga la reseñada edificación se efectúen de una manera continuada, manteniendo el servicio de restauración.
- IV. Que, la sociedad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha sido la empresa seleccionada en el procedimiento competitivo para la selección de un arrendatario llevado a cabo y por lo tanto, se encuentra interesada en la explotación de los servicios de bar y restauración. Asimismo, la sociedad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX es concedora del régimen de concesión administrativa del local objeto de arrendamiento, lo cual es aceptado plenamente por ésta.

Que al presente contrato de arrendamiento se unen como Anexo nº 1 el Pliego de Bases Administrativas y Técnicas del procedimiento.

Y habiendo llegado ambas partes a un acuerdo, formalizan el presente contrato, con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera.- Objeto

1.- CILSA arrienda a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en adelante el ARRENDATARIO, que acepta, el siguiente inmueble:

- Objeto: construcción que se encuentra radicada en la Manzana A.6. ("Zona Deportiva") de la ZAL Port (BCN) del Puerto de Barcelona y que contará con 523,57m² de superficie útil.
- Dirección postal: Avinguda dels Ports d 'Europa (antigua calle 6')

2.- Las características de acabado y calidad de la superficie arrendada, y su situación Manzana A.6. ("Zona Deportiva") de la ZAL Port (BCN) del Puerto de Barcelona son las que se describen en el Anexo 2 de este contrato.

3.- El local de negocio arrendado será entregado por CILSA al ARRENDATARIO tan pronto como CILSA tenga la libre posesión del mismo, momento en el que se suscribirá la correspondiente Acta de Entrega, en la que se hará constar por el ARRENDATARIO que la superficie arrendada

- (i) se encuentra en perfecto estado de uso y a su entera satisfacción, sin perjuicio de las obras de adaptación que ha de realizar el ARRENDATARIO.
- (ii) reúne las condiciones requeridas por la legislación vigente para el desarrollo de su actividad;
- (iii) se corresponde con la superficie descrita y grafiada en el Anexo 2 de este contrato.

4.- El ARRENDATARIO se compromete a ejecutar las inversiones detalladas en la propuesta presentada en el procedimiento competitivo para la selección del arrendatario, en el plazo máximo de 60 días naturales a contar desde la fecha del Acta de Entrega del local. Transcurrido el plazo establecido (60 días naturales) sin que el ARRENDATARIO haya completado la ejecución de las inversiones ofertadas, CILSA podrá ejecutarlas con cargo a la garantía de ejecución de dichas inversiones prevista en el apartado 4 de la cláusula Quinta de este contrato.

Segunda.- Destino

1.- El edificio objeto de este contrato se arrienda para ser destinado únicamente a la actividad de Bar-restaurante, con exclusión de todas las demás y sin perjuicio de lo previsto en el presente contrato.

2.- En el ejercicio de la actividad de restauración el ARRENDATARIO deberá tener presente como obligación esencial en el presente contrato el carácter de servicio de dicha actividad en relación a los usuarios de la ZAL Port-(BCN) y acomodar sus horarios a las necesidades de dichos clientes. En este sentido, ambas partes convienen en que, sin perjuicio de las señaladas necesidades, el horario de explotación inicial comprenda desde las 07.00h a las 20.00h de lunes a viernes; 07:00h a 14:00h los sábados; domingos y días festivos cerrado.

Además, el ARRENDATARIO se obliga a ofrecer menús competitivos tanto de desayunos como de comidas y a velar por la calidad de su oferta, y por la perfecta higiene y limpieza del Edificio en todas sus dependencias.

3.- El ARRENDATARIO deberá aplicar, desde el inicio de la explotación de Bar Restaurante, la propuesta de servicios ofertados en el procedimiento competitivo para la selección de un arrendatario.

Asimismo, el ARRENDATARIO informará a CILSA con diez días de antelación en relación a su vigencia de las modificaciones que proyecte introducir con el paso del tiempo en relación a la propuesta de servicios inicialmente ofertados, incluido las modificaciones de precio. Igualmente serán de aplicación los "aspectos técnicos" ofertados por el ARRENDATARIO en su proposición.

4.- CILSA, a la vista de la composición de los menús y de la carta, efectuará frente a cada propuesta de modificación y en el plazo máximo de diez días contados desde el siguiente a su recepción, las observaciones que considere oportunas a los efectos de preservar los intereses de los usuarios de la ZAL Port. El silencio tendrá, en todo caso, un carácter positivo.

5.- Igualmente, el ARRENDATARIO se obliga a destinar una parte específica de la superficie arrendada a ofrecer servicio de restauración a la carta.

6.- CILSA se reserva el derecho de controlar la correcta explotación del local tanto en lo que se refiere a la calidad de la oferta como a los precios ofertados, atención al cliente, higiene y limpieza de todas las dependencias. A estos efectos, CILSA encargará a una empresa especializada la realización de una auditoría bianual en temas de restauración y alimentación, que versará sobre los sistema de autocontrol, instalaciones y buenas prácticas de manipulación, en la que deberá obtener el ARRENDATARIO una calificación igual o superior a 80%. La no obtención de dicha calificación mínima podrá ser objeto de resolución de este contrato de arrendamiento.

El ARRENDATARIO se obliga a comprar e instalar a su cargo en el interior del Edificio y en lugar visible un buzón donde los diferentes usuarios del Edificio puedan indicar su grado de satisfacción en relación al trato recibido.

7.- Del mismo modo, CILSA tendrá derecho a realizar cuando lo estime oportuno y las veces que considere diversas encuestas de satisfacción externa. Dichos trabajos serán contratados por CILSA y serán siempre a cargo del ARRENDATARIO.

Tercera.- Duración

1.- El arrendamiento tendrá una duración inicial de obligado cumplimiento de XXXXXXX AÑOS, contados a partir de la fecha del Acta de Entrega del local.

Transcurrido el plazo inicial del contrato, se entenderá éste automáticamente extinguido, sin necesidad de aviso previo o notificación expresa, con lo que en ningún caso podrá entenderse una tácita reconducción o una prórroga forzosa prevista en el artículo 1.566 del Código Civil y sin que sea aplicable lo dispuesto en el art. 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En caso de que haya transcurrido el término del contrato sin que el ARRENDATARIO haya abandonado los locales que ocupa, pasará este a tener la condición de poseedor de mala fe y deberá indemnizar a CILSA de los daños y perjuicios causados que ello le ocasione, estableciéndose expresamente para estos supuestos como importe de dicha indemnización una cantidad equivalente al doble de la renta y gastos comunes diarios devengados si el contrato hubiese estado en vigor, por cada día que transcurra desde la finalización del contrato. Todo ello sin perjuicio de las acciones que pueda instar CILSA a los efectos del desahucio y lanzamiento del ARRENDATARIO.

CILSA tendrá derecho de retención sobre la fianza a los efectos de compensarla, caso de ser necesario, con los derechos que le atribuye el párrafo anterior.

2.- En caso de que con anterioridad a que expire la duración obligacional pactada para el presente contrato, el ARRENDATARIO renunciase anticipadamente a dicha duración, el ARRENDATARIO deberá notificarlo fehacientemente a CILSA con una antelación mínima de seis meses respecto a la fecha de efectividad de la renuncia y deberá abonar a CILSA en concepto de indemnización una cantidad equivalente a la renta que faltase por pagar hasta la finalización del periodo obligacional previsto. Esta cantidad se calculará sobre la base de la renta que el ARRENDATARIO esté satisfaciendo o debería estar satisfaciendo, en el momento de la efectividad de la renuncia y con independencia de que como consecuencia de dicha renuncia el ARRENDATARIO no ocupe la superficie arrendada.

Cuarta.- Renta.

1.- Renta :

El ARRENDATARIO abonará a CILSA en concepto de renta base arrendaticia la suma de xxx,-euros al año, esto es, xxxxxxxx euros al mes. IVA no incluido, según oferta presentada en la licitación.

2.- La renta será satisfecha por el ARRENDATARIO en doce mensualidades iguales, y deberá ser abonada por meses anticipados entre los días 1 a 6 de cada mes mediante domiciliación bancaria en la cuenta que el ARRENDATARIO ha notificado a CILSA en la documentación de la licitación, sin perjuicio de lo previsto en el punto "4" de la presente cláusula.

A tal efecto, se adjunta como Anexo 3 el documento que el Arrendatario deberá entregar debidamente cumplimentado y firmado a CILSA en el momento de la firma del presente Contrato.

Cualquier modificación de la domiciliación bancaria deberá notificarse cuanto menos con un mes de antelación.

Juntamente con las rentas deberá el ARRENDATARIO entregar a CILSA el importe correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo vigente en cada momento.

3.- La falta de pago de la renta en el vencimiento establecido, determinará el devengo de un interés de demora calculado a EURIBOR a un año, o índice que lo sustituya, incrementado en cuatro puntos porcentuales. Dicho interés se devengará día a día y será cargado cada mes en la factura de la renta correspondiente al mes inmediatamente posterior a aquél en que se hubiera producido la demora y, así, sucesivamente hasta que se verifique el pago. El pago de dicha penalidad no dará derecho al ARRENDATARIO a retrasar los pagos de la renta. Todo ello sin perjuicio de las demás acciones que correspondan a CILSA por constituir el impago de la renta un incumplimiento contractual. En ningún caso se aplicará interés de demora alguno cuando el retraso en el pago de la renta sea por causa imputable a la parte arrendadora.

4.- La renta se devengará el mismo día en que se inicie la duración del presente contrato. No obstante, se establece una carencia de dos meses en el pago de la renta arrendaticia y gastos comunes, a contar desde la fecha del Acta de Entrega del local.

En consecuencia y por excepción, la primera mensualidad de renta se calculará en proporción al periodo de vigencia del presente otorgamiento durante dicho primer mes y deberá abonarse dentro de los seis días siguientes a que se produzca la entrada en vigor de este contrato.

Quinta.- Garantías.

1.- A los efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato y en los anexos al mismo que pudieran suscribirse, el ARRENDATARIO se compromete expresa e irrevocablemente a entregar a

CILSA, en el momento de suscribir el Acta de Entrega, un aval bancario a primer requerimiento, que responde al modelo proporcionado por CILSA, con una vigencia hasta la finalización del arrendamiento, incluidas las eventuales prórrogas por importe de xxxxxxxxxxxx euros equivalente a cuatro meses de renta. Este aval será conservado por CILSA hasta la finalización del arrendamiento.

El incumplimiento por el ARRENDATARIO de esta obligación que se considera esencial (entrega del aval bancario en el plazo estipulado), comportará la resolución automática de este contrato de arrendamiento

Esta garantía será ejecutable por CILSA, bien en concepto de cláusula penal, a tenor de lo establecido en el presente contrato, cuando proceda, o bien para resarcirse de cualesquiera obligación o perjuicio pendientes al término del presente contrato o en los supuestos de resolución del mismo.

En los supuestos de ejecución del aval, el ARRENDATARIO deberá proceder a reponerlo de inmediato si no se resuelve el contrato.

2.- Igualmente, el ARRENDATARIO entrega en el momento de la firma del Acta de Entrega, a los mismos fines que el aval bancario y con el carácter de fianza legal, el importe correspondiente a dos meses de renta (xxxxxxxxxx €), de conformidad con el art. 36.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La referida fianza se actualizará cada cinco años.

3.- CILSA tendrá un derecho de retención y de compensación sobre la fianza en metálico y sobre el aval bancario en caso de que existiesen obligaciones de cualquier tipo pendientes de resolver al término del contrato de arrendamiento o de sus anexos. En otro caso o cumplidas las referidas obligaciones, CILSA devolverá al ARRENDATARIO la fianza en metálico y el aval bancario en el plazo de un mes.

4.- El ARRENDATARIO deberá entregar a CILSA un aval bancario a primer requerimiento, por importe de la inversión ofrecida en el procedimiento competitivo, por un plazo de un año desde la fecha del presente contrato, en garantía de la efectiva ejecución, en el plazo de 60 días naturales, de las inversiones presentadas en el procedimiento competitivo. Transcurrido el mencionado plazo sin que el ARRENDATARIO haya completado la totalidad de las inversiones proyectadas, CILSA podrá ejecutarlas por si misma o por terceros contratados al efecto, con cargo al aval prestado a estos efectos.

Sexta.- Estabilización de la renta.

1.- La renta de cada año se actualizará por CILSA anualmente cada 1 de enero, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual producida entre los meses de noviembre a noviembre del año anterior en el Índice General de Precios al Consumo del Conjunto Nacional, Grupo General (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística o por el organismo que, en su caso, pueda sustituirlo. En caso de que el Índice General

del Sistema de Índices de Precios de Consumo desapareciera por cualquier causa, el índice sucesor que se utilizará será el que fije la normativa que a tal efecto se promulgue y, en su defecto, aquél que, mediante acuerdo de las partes o subsidiaria determinación judicial, refleje más adecuadamente la inflación y permita actualizar la renta o precio del arrendamiento conforme a esa inflación.

2.- En consecuencia con el párrafo anterior, la renta base pactada se actualizará en fechas 1 de enero de 2021, y los días 1 de enero de las anualidades sucesivas.

3.- CILSA indicará en la primera factura en la que en cada año se actualice la renta la variación porcentual de IPC considerada a tal efecto.

El retraso en la práctica de las revisiones no significará en modo alguno renuncia o caducidad del derecho a hacerlas por cualquiera de las partes.

Séptima.- Tributos

CILSA repercutirá al ARRENDATARIO el importe íntegro correspondiente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Tributo Metropolitano (recargo metropolitano del transporte) y cualquier otro tributo que esté establecido o pudiera establecerse en el futuro sobre la superficie arrendada, teniendo estos tributos la consideración de cantidad asimilada a la renta a todos los efectos. Dicho importe deberá ser satisfecho por el ARRENDATARIO en proporción a la superficie arrendada y, en su caso, al tiempo de ocupación de la superficie arrendada si éste fuese inferior al año.

CILSA notificará de forma razonada al ARRENDATARIO el importe que mensualmente esté obligado a satisfacer en concepto de repercusión de los Tributos y el ARRENDATARIO deberá proceder al pago de dicho importe mensual juntamente con el pago de la renta locativa.

CILSA actualizará y regularizará el importe correspondiente a los Tributos una vez sea conocido el importe de estos para la anualidad corriente.

Lo dispuesto en este apartado se aplicará a cualquier tributo estatal, autonómico o local que pudiese sustituir en el futuro al IBI.

Octava.- Licencias y autorizaciones. Normativa laboral.

1.- El ARRENDATARIO solicitará y satisfará los derechos correspondientes a las licencias, permisos y autorizaciones que se exijan para la apertura y el desarrollo de su actividad, en relación a los cuales CILSA no asume ninguna responsabilidad.

En el supuesto de que para la obtención de las citadas licencias, permisos o autorizaciones, el ARRENDATARIO tuviese que llevar a término cualquier obra o instalación en la superficie arrendada, éstas irán a su cargo y resultarán de aplicación a todos los efectos lo dispuesto en la cláusula Décima de este contrato.

2.- Igualmente, el ARRENDATARIO se compromete y obliga a observar la normativa laboral y de seguridad social aplicables a cada caso en las relaciones de esa índole con sus empleados, sin perjuicio de la completa libertad del ARRENDATARIO en su contratación.

3.- El ARRENDATARIO deberá elaborar un plan de emergencia de su instalación en la que se contemple de forma clara la persona que ostenta la responsabilidad, el flujo de comunicaciones y el programa de formación del personal que trabaja en la instalación. El ARRENDATARIO hará llegar este plan a CILSA para su conocimiento, en un plazo no superior a 6 meses desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento.

Novena.- Suministros

Serán de cuenta del ARRENDATARIO todos los gastos que se devenguen como consecuencia de los servicios que contrate con las compañías suministradoras, directamente o a través de CILSA.

A tal efecto, será de cuenta del ARRENDATARIO los derechos de acometida o de contrato, la adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe de los consumos correspondientes.

Si para la instalación de los expresados suministros fuese necesario alguna modificación de las instalaciones generales del inmueble o particulares de las superficies que se arriendan se precisará la autorización de CILSA, corriendo, en todo caso, las obras a cargo del ARRENDATARIO.

Décima.- Obras e instalaciones

1.- En el supuesto de que el ARRENDATARIO tenga interés en realizar obras e instalaciones complementarias a las existentes en la superficie arrendada deberá redactar un proyecto con carácter previo a su ejecución y recabar por escrito la autorización de CILSA, que se entenderá otorgada a los quince días naturales de que se hubiese cursado la referida solicitud sin que CILSA se hubiese pronunciado sobre la petición de que se trate.

2.- CILSA podrá reservarse el derecho a contratar y dirigir con cargo al ARRENDATARIO las obras o instalaciones solicitadas en aquellos casos que resulten afectados espacios comunes o elementos estructurales de la superficie arrendada.

3.- Finalizado el contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO, a opción de CILSA, deberá devolver la superficie arrendada en el estado de conservación en que le fue entregada y con todos los elementos e instalaciones propias del negocio de restauración incorporadas por el ARRENDATARIO en su estado original; en caso contrario, quedarán en beneficio de CILSA las obras e instalaciones efectuadas por el ARRENDATARIO en la superficie arrendada que hayan quedado incorporadas o adheridas al inmueble.

4.- No serán aplicables al presente contrato las disposiciones contenidas en los artículos 19, 21, 22, 23 y 30 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

5.- La instalación del rótulo distintivo del ARRENDATARIO se sujetará al Manual de Estilo de la ZAL Port y deberá ser en todo caso autorizado por CILSA previa presentación del correspondiente proyecto y solicitud escrita en este sentido; presentada la solicitud, ésta se entenderá otorgada en el supuesto de que transcurridos quince días naturales desde su recepción CILSA no se hubiese pronunciado sobre dicha solicitud.

6.- La realización de las obras en la superficie arrendada no dará derecho alguno al ARRENDATARIO frente a CILSA, cualquiera que fuere su clase (comunes o privativas, de adaptación o conservación, de mejora, etc.), la causa que las origine (salvo que fuera imputable a CILSA), la persona que las realice y la duración de las mismas, por lo que – salvo la excepción citada – el ARRENDATARIO no podrá suspender el contrato, desistir del mismo, disminuir la renta, retrasar el pago de ésta ni reclamar indemnización o compensación alguna a CILSA.

El ARRENDATARIO deberá realizar las obras a que esté obligado en el plazo más breve posible y previa comunicación a CILSA, al que deberá permitir la verificación directa – por sí o por las personas que designe – del estado de la finca y de las obras, acometiendo de inmediato las que sean urgentes para evitar un daño inmediato o una incomodidad grave, siendo responsable de los daños y perjuicios que por su retraso o negligencia se originen a CILSA.

Undécima.- Gastos por Servicios Comunes y Especiales

1.- Recibirán la denominación de Gastos por Servicios Comunes los importes que el ARRENDATARIO esté obligado a satisfacer a CILSA por los conceptos que se detallan en los epígrafes A), B), C) y D) que siguen, los cuales tendrán la consideración de cantidades asimiladas a la renta a todos los efectos:

A) Servicios relativos a la urbanización.

Los indicados servicios comprenden :

- a) El mantenimiento, conservación y reposición de la urbanización, infraestructuras, zonas verdes, jardinería y servicios, cualquiera que fuera el ámbito de la ZAL donde radiquen.
- b) El mantenimiento, reposición, modernización y mejora del mobiliario urbano.
- c) Los servicios de limpieza, saneamiento, desratización y desinfección.
- d) Los consumos y suministros generales de telefonía, agua, gas, electricidad, telemática, y cualesquiera otro que afecten a instalaciones o servicios de carácter no privativo.
- e) Las oficinas y personal y servicios de información.
- f) La regulación del tráfico interior en los viales comunes.
- g) La conservación, mantenimiento, mejora, modernización y ampliación de las instalaciones deportivas y su personal.
- h) El mantenimiento de las redes telemáticas y conrainscendios.
- i) En general, los proyectos, ya deriven de una disposición normativa, ya por interés de la propia CILSA, que mejoren los intereses comunes de los superficiarios, arrendatarios y usuarios de la ZAL.

B) Servicios relativos a la superficies arrendadas :

Los indicados servicios comprenden :

- a) El mantenimiento conservación y reposición de los elementos no privativos o de uso común y general de las superficies otorgadas en régimen de arrendamiento y de las zonas afectas a las mismas.
- b) Los servicios de limpieza, saneamiento, desratización y desinfección de las zonas no privativas o de uso común de la edificación construida en la manzana A.6 y de las zonas afectas a la misma.
- c) La auditoría del estado de mantenimiento y conservación de la superficie arrendada, particularmente por lo que se refiere a las instalaciones existentes hasta un máximo de dos auditorías anuales. El resultado de la auditoría se comunicará al ARRENDATARIO a fin de que efectúe las reparaciones precisas en caso de que hubiere lugar a ello.

C) Gastos por servicio de vigilancia y seguridad del exterior de las edificaciones:

Los gastos de vigilancia y seguridad se establecerán en función de las necesidades de la ZAL.

D) Gastos derivados de la movilidad para el acceso al ámbito y transporte interno por el mismo:

La movilidad para el acceso al ámbito y el transporte interno por el mismo (a título de ejemplo, participación en el coste del transporte público, puesta en marcha de líneas propias por CILSA directamente o en colaboración con otras entidades...) se establecerán en función de las necesidades de la ZAL.

2.- A los efectos de los apartados A), B), C) y D) anteriores, el ARRENDATARIO abonará un importe de 523,57 Euros al mes, IVA no incluido, que serán facturados mensualmente junto con el importe de la renta. El importe de los gastos a que se refiere este apartado será revisable con el IPC según se establece en la cláusula sexta de este contrato.

3.- CILSA garantiza la adecuada prestación de los servicios comunes que en esta cláusula se han enunciado, a los efectos de permitir así la buena marcha de las actividades del ARRENDATARIO.

4.- Los Gastos por Servicios Comunes se devengarán al mismo tiempo que la renta.

Decimosegunda.- Conservación de la superficie arrendada

1.- El ARRENDATARIO queda obligado a mantener en correcto estado de uso, limpieza y conservación la superficie arrendada, así como todas las instalaciones de que dispone dicha superficie, y a efectuar a su cargo todas las obras necesarias para la conservación, reparación y reposición de todos los elementos de que consta la superficie arrendada tales como instalaciones eléctricas, puertas, luces, instalaciones de climatización, así como los elementos y accesorios instalados por el ARRENDATARIO, todo ello de acuerdo con la normativa vigente.

2.- A tal efecto, el ARRENDATARIO deberá contratar a su cargo y costa los servicios preventivos y correctivos de las distintas instalaciones existentes en la superficie arrendada, particularmente: bocas de incendio, extintores, alumbrado de emergencia, instalaciones eléctricas y de fontanería, climatización, y pintura interior.

El ARRENDATARIO se obliga a realizar en el plazo de dos (2) meses desde la fecha del Acta de Entrega del local arrendado, la inversión necesaria presentada en la licitación para la dotación del equipamiento y el acondicionamiento de los espacios que resulte necesario para la puesta en funcionamiento de la instalación, y cuyo detalle se describe en el Anexo 4

3.- A los efectos de lo previsto en esta cláusula y de lo estipulado en la cláusula decimoquinta de este contrato, el ARRENDATARIO autoriza a CILSA a realizar hasta dos visitas anuales a la superficie arrendada con objeto de llevar a cabo una auditoría del estado de mantenimiento y conservación de la misma y, particularmente, de sus diferentes instalaciones, así como por lo que se refiere al cumplimiento de la normativa medioambiental, lo cual será comunicado al ARRENDATARIO con una antelación mínima de 7 días. Su resultado se comunicará igualmente al ARRENDATARIO a fin de que efectúe las reparaciones oportunas en caso de que hubiere lugar a ello.

Decimotercera.- Inspección de las superficies arrendadas

1.- CILSA, y así lo autoriza desde ahora el ARRENDATARIO, procederá a inspeccionar la superficie arrendada durante el antepenúltimo mes de duración del contrato y, a tal efecto, comunicará al ARRENDATARIO con una antelación suficiente la fecha en que dicha inspección tendrá lugar y a la que éste podrá asistir.

2.- De la inspección CILSA levantará un acta en la que de forma razonada se describirá el estado de conservación y mantenimiento de la superficie arrendada.

Si de dicha acta se desprende la existencia de desperfectos o deterioros no derivados del uso normal de la superficie arrendada, CILSA notificará de inmediato esta situación al ARRENDATARIO para que proceda a repararlos con anterioridad a la extinción del presente contrato.

3.- Extinguido el contrato de arrendamiento, CILSA procederá de nuevo a inspeccionar la superficie arrendada al mismo objeto y con el mismo procedimiento que el previsto en el apartado precedente.

Si de dicha inspección resultase que no han sido reparados los desperfectos detectados en la inspección anterior, CILSA realizará las obras de reparación necesarias con cargo al ARRENDATARIO pudiendo, a tal efecto, ejecutar la fianza en metálico y el aval constituido.

Si de la inspección resultasen desperfectos o deterioros no detectados en la inspección anterior, CILSA notificará esta situación al ARRENDATARIO indicándole un plazo prudencial con objeto de que pueda repararlos.

En cualquier caso, si las obras de reparación, por la causa que fuese, no estuviesen totalmente finalizadas transcurridos quince días desde la extinción del contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO deberá desde ese momento satisfacer la renta estipulada como si el contrato estuviera en vigor en concepto de daños y perjuicios causados a CILSA.

4.- En tanto en cuanto existan obras pendientes de reparación, CILSA retendrá la fianza en metálico depositada y el aval constituido de acuerdo con la cláusula quinta del presente otorgamiento.

5.- En interés de la seguridad de todos sus usuarios, CILSA podrá vallar el ámbito de la ZAL y establecer puntos concretos de entrada y salida de vehículos, con barreras que se abran automáticamente por medio de tarjetas de banda magnética de uso habitual o de tickets previa su validación estos últimos por el ARRENDATARIO por medio de un lector magnético.

A tal efecto, el ARRENDATARIO se obliga a la adquisición de las correspondientes tarjetas de banda magnética para sus empleados habituales y del lector magnético de referencia que le permita validar los tickets de salida de los vehículos que eventualmente acudan a su establecimiento, así como a adquirir las tarjetas identificativas diseñadas por CILSA para el personal de las empresas instaladas en la ZAL.

El ARRENDATARIO será responsable de la ubicación en sus instalaciones, del citado lector magnético que deberá situarse en un lugar donde el ARRENDATARIO pueda controlar la validación de tickets de salida del recinto de la ZAL. Por tanto, CILSA no será responsable del mal uso del lector magnético.

Igualmente, el ARRENDATARIO se compromete a cumplir todas las instrucciones que emita CILSA en beneficio de la seguridad de la ZAL.

El ARRENDATARIO se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia de su actividad, eximiendo de toda responsabilidad a CILSA y a la Autoridad Portuaria de Barcelona.

4.- Los sistemas de seguridad que CILSA pone a disposición de los usuarios de la ZAL son complementarios al sistema de seguridad propio de cada ARRENDATARIO. En consecuencia, dichos sistemas no eximen al ARRENDATARIO de su responsabilidad integral sobre la seguridad de las personas, mobiliario y demás objetos o productos que se hallen en el local arrendado, ni de la adopción de las medidas necesarias para prevenir y evitar cualquier hurto, robo, daño u otra actuación delictiva en sus instalaciones, personas, mobiliario y objetos o productos de su propiedad o que se hallen en el local arrendado. Por todo ello, CILSA y la Autoridad Portuaria de Barcelona quedan eximidas de toda responsabilidad, incluso de las derivadas del fallo circunstancial de los mencionados sistemas de seguridad complementarios.

Decimocuarta.- Seguros.

El ARRENDATARIO será responsable de todos los riesgos y daños a terceras personas o cosas que se deriven o puedan derivarse de la ocupación y explotación de la superficie arrendada, ya sea durante el periodo de obras de adaptación de dicha superficie arrendada, ya sea durante el periodo de desarrollo de la actividad o su ocupación, así como el estricto cumplimiento de las normas de seguridad de la ZAL, eximiendo de toda responsabilidad a CILSA y a la Autoridad Portuaria de Barcelona.

Por ello, el ARRENDATARIO contratará las pólizas de seguro de Responsabilidad Civil y daños materiales necesarios para responder de los posibles siniestros que en el desarrollo de su actividad u ocupación pudieran producirse tanto frente a terceros como frente a CILSA.

La póliza de seguro de Responsabilidad Civil deberá ser adecuada a la actividad y al riesgo objeto de este contrato, siendo responsabilidad exclusiva del ARRENDATARIO su pago, asumir el importe de la franquicia, así como la falta de cobertura de la póliza por inadecuación de la misma, insuficiencia de límites, etc, actuando siempre el ARRENDATARIO como responsable civil directo del daño causado a tercero y/o a CILSA, tanto a sus empleados, como a sus instalaciones.

La póliza de daños materiales deberá ser adecuada a la actividad y al riesgo objeto de este contrato siendo responsabilidad exclusiva del ARRENDATARIO la idoneidad de la misma y su pago, eximiendo de responsabilidad a CILSA por los daños en los bienes y/o instalaciones del ARRENDATARIO, incluyendo dicha exoneración el importe de la franquicia o la falta de cobertura en la póliza de seguros, la inadecuación de la misma, insuficiencia de coberturas y/o límites, etc, así como las pérdidas consecuenciales.

El capital asegurado por siniestro para la responsabilidad civil explotación frente a CILSA debe ser cuanto menos de 600.000 Euros. El capital asegurado por siniestro para la responsabilidad civil locativa frente a CILSA debe ser cuanto menos de 100.000 Euros.

El ARRENDATARIO se obliga a proporcionar a CILSA copias de las referidas pólizas o certificados expedidos por la Compañía Aseguradora dentro de los 30 días siguientes a la fecha de este contrato, en el que se indique además de las circunstancias del párrafo anterior, que Centro Intermodal de Logística SA figura como asegurado adicional de las pólizas de responsabilidad y de daños del ARRENDATARIO, sin perder su condición de tercero en la misma.

CILSA manifestará la suficiencia de las citadas pólizas y en caso contrario, deberá el ARRENDATARIO completarla en la forma que CILSA le indique, todo ello de acuerdo con lo previsto en la presente cláusula.

CILSA podrá, en cualquier momento, requerir al ARRENDATARIO para que éste acredite que se encuentra al corriente de pago de la referida póliza, lo que

deberá cumplimentarse por el ARRENDATARIO en el plazo máximo de 15 días naturales contados desde el día siguiente a la recepción por el ARRENDATARIO de dicho requerimiento.

En caso de no proporcionar la referida póliza, CILSA podrá suscribir dicha póliza con la compañía que estime conveniente y repercutir el importe de la misma al ARRENDATARIO pudiendo, a tal efecto, ejecutar la fianza en metálico y el aval constituido.

Decimoquinta.- Prohibiciones

Queda expresamente prohibido en el Edificio que se arrienda salvo expresa autorización escrita de CILSA y para cada caso:

- a) El ejercicio de actividades de restauración ajenas al ámbito propio de la ZAL Port y del objetivo que se persigue con el presente contrato de arrendamiento.
- b) El almacenaje o manipulación de cualquier tipo de mercancías.
- c) La transformación en vivienda del local arrendado.

Decimosexta.- Traspaso y subarriendos

1.- Quedan expresamente prohibidos los subarriendos en favor de terceros, así como la domiciliación en el local arrendado de personas físicas o jurídicas distintas del ARRENDATARIO, sin la previa y expresa autorización por escrito de CILSA.

En consecuencia, no será de aplicación al presente contrato lo previsto en el artículo 32 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos respecto de los subarriendos.

2.- No obstante, se establecen como requisitos del traspaso :

- Que se acredite el compromiso del tercero cesionario de subrogarse en la oferta y en la actividad del Arrendatario cedente y en su posición en el presente contrato.
- Que el tercer cesionario sea una empresa solvente en el sector y así se acredite por el Arrendatario a satisfacción de CILSA.
- Que haya transcurrido un plazo de dos años desde la firma del contrato.
- Que el adquirente asuma el compromiso de no efectuar un nuevo traspaso en los próximos dos años.

- La fijación de un precio cierto del traspaso, con notificación a CILSA que disfrutará de los derechos de tanteo y retracto

El traspaso dará derecho a CILSA para elevar las rentas hasta un 15% sobre el montante que hasta entonces se venían satisfaciendo, así como a una participación en el precio del traspaso de un 10%.

Se entenderá también por traspaso la venta en una o más veces de participaciones sociales que determinen la pérdida del control de la sociedad. A tal fin, cada una de dichas ventas será notificada a CILSA con un mes de antelación, expresando el porcentaje que representan. En el supuesto de que la pérdida de dicho control se produzca por causa de más de una transmisión de participaciones sociales, los porcentajes del 10% previstos en el párrafo anterior se aplicarán, en su caso, cuando se produzca la última transmisión que determine esa pérdida de control. De igual suerte, en ese caso, el porcentaje del 10% se aplicará en función del precio medio de venta en que se hayan verificado las sucesivas transmisiones sobre el total de participaciones transmitidas.

El Arrendatario renuncia expresamente a la aplicación de lo previsto en el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Decimoséptima.- Cláusula de buenas prácticas.

1.- En el caso de que se produjese cualquiera de los supuestos previstos en la presente cláusula, el ARRENDATARIO deberá pagar a CILSA la penalidad que en cada caso se contempla.

2.- En el supuesto de que extinguido el contrato por vencimiento del plazo previsto o de su prórroga el ARRENDATARIO no procediese a la devolución a CILSA de la libre posesión y disposición de la superficie arrendada, el ARRENDATARIO deberá satisfacer a CILSA una cantidad equivalente al doble de la treintava parte de la última renta mensual exigible hasta la extinción por cada día natural que transcurra sin que se produzca tal devolución, sin perjuicio de las acciones que procedan para exigirla judicialmente.

3.- En el caso de que el ARRENDATARIO demorase el pago de la renta o de cualquier cantidad asimilada a la renta que se contempla en el presente contrato, la cantidad adeudada determinará el devengo de un interés de demora calculado a EURIBOR a un año, registrado en la fecha del incumplimiento o índice que lo substituya, incrementado en dos puntos porcentuales. Dicho interés se devengará día a día y será cargado cada mes en la factura de la cantidad adeudada correspondiente al mes inmediatamente posterior a aquél en que se hubiera producido la demora y, así, sucesivamente hasta que se verifique el pago. El pago de este interés de demora no dará derecho al ARRENDATARIO a retrasar los pagos debidos.

4.- En el supuesto de que el ARRENDATARIO realizase cualquiera de las conductas o actividades que seguidamente se describen, el ARRENDATARIO deberá satisfacer al arrendador la cantidad que en cada caso se indica, la cual deberá entenderse incrementada en igual forma que la renta arrendaticia (cláusula sexta de este contrato); sin perjuicio de la indemnización que pueda resultar por los daños y perjuicios que se hayan causado a CILSA y que ésta podrá reclamar a través de cualquier medio válido en Derecho:

- En caso de que se realice cualquiera de las actividades prohibidas en la cláusula decimoquinta a) o b), 300 Euros por cada día de incumplimiento, una vez se produzca el requerimiento por CILSA y haya transcurrido el período fijado para la subsanación del incumplimiento.

5.- Realizada cualquiera de las conductas anteriormente enumeradas, CILSA dispondrá de un plazo de dos meses desde que tenga conocimiento de la misma para notificar al ARRENDATARIO la aplicación de la presente cláusula junto con los medios de prueba estime oportunos, el importe a satisfacer por tal concepto, las consecuencias de la falta de pago de la cantidad debida y el plazo para acomodar la superficie arrendada o adecuar su actividad a lo previsto en este contrato. Los importes especificados precedentemente deberán ser abonados por el ARRENDATARIO junto con la renta del mes inmediato siguiente a aquél en que se notifiquen estos.

El ARRENDATARIO no podrá eximir el cumplimiento de sus obligaciones pagando los importes requeridos y no menoscabará el derecho de CILSA a reclamar al ARRENDATARIO los daños y perjuicios no cubiertos por dicha cantidad.

En cualquier caso, CILSA podrá exigir conjuntamente el cumplimiento de la obligación de que se trate y el abono de los importes correspondientes.

En el supuesto de que el ARRENDATARIO no acomodase la superficie arrendada o adecuase su actividad a lo previsto en este contrato en el plazo indicado por CILSA, que será como mínimo de tres días hábiles, resultará de aplicación lo previsto en la cláusula siguiente.

6.- En el caso de que el ARRENDATARIO no satisficiera en el plazo estipulado las cantidades previstas en esta cláusula y las cantidades resultantes se adeudasen a CILSA en el momento de la resolución de este contrato, CILSA podrá compensar las cantidades adeudadas por tal concepto con el importe correspondiente a la fianza en metálico, que en tal caso se minorará en la proporción que corresponda en el momento de su devolución.

Igualmente y al objeto del cobro de las cantidades debidas, CILSA podrá ejecutar el aval bancario constituido por el ARRENDATARIO y hacer suyos los importes debidos por tal causa, estando obligado el ARRENDATARIO a reponer de inmediato el aval bancario ejecutado.

CILSA tendrá un derecho de retención sobre el importe sobrante del aval ejecutado mientras el ARRENDATARIO no constituya y entregue a CILSA un nuevo aval bancario que reúna los mismos requisitos que el ejecutado por CILSA.

7.- Lo dispuesto en la presente cláusula debe entenderse sin perjuicio de las reclamaciones que el ARRENDATARIO pudiese promover como consecuencia de la ejecución por CILSA de lo previsto en la misma.

Decimoctava.- Resolución

El incumplimiento por una de las partes de las obligaciones pactadas en el presente contrato facultará a la otra para exigir su cumplimiento o bien para instar la resolución del contrato, con indemnización de los daños y perjuicios causados por el infractor en ambos casos, siendo de cuenta de éste, además, el pago de los gastos, costas y cualesquiera otros que origine la reclamación, si a ella hubiere lugar.

La resolución del contrato por incumplimiento del ARRENDATARIO dará lugar a la pérdida de la fianza, en concepto de cláusula penal libremente aceptada por las partes, la cual no sustituirá el importe que resulte en concepto de indemnización por los daños y perjuicios que se hayan causado a CILSA y que ésta podrá reclamar a través de cualquier medio válido en Derecho. En cualquier caso, entre dichos daños y perjuicios se encontrarán las rentas que faltasen por pagar hasta la finalización del periodo obligacional inicialmente previsto.

Decimonovena.- Transmisión de la superficie arrendada

El ARRENDATARIO renuncia expresamente al derecho de tanteo y retracto en cualquier supuesto de transmisión por CILSA de la superficie arrendada, ya sea a título oneroso o gratuito, en virtud de compraventa, de adjudicación en pago o por cualquier otro título.

En consecuencia, el ARRENDATARIO no ostenta derecho de adquisición preferente alguno en ningún supuesto de transmisión del local arrendado o de constitución a favor de terceros de cualquier derecho real que suponga la cesión del uso del mismo, no siendo de aplicación al presente contrato lo dispuesto en el artículo 31 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Vigésima.- Notificaciones

A los efectos de cualquier notificación que las partes hayan de hacerse en relación con el presente contrato, ambas partes declaran que sus respectivos domicilios serán:

- a) Por lo que se refiere a CILSA: el que figura en el encabezamiento de este contrato.
- b) Por lo que se refiere al ARRENDATARIO: la superficie arrendada.

Vigesimoprimera.- Legislación aplicable

1.- El presente contrato de arrendamiento se celebra al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994 (Ley 29/1.994, de 24 de Noviembre, publicada en el BOE núm. 282 de fecha 25-11-94) y está sometido de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I (arts. 1 a 5), IV (arts. 36 y 37) de la misma. Además, por tratarse de un arrendamiento para uso distinto de vivienda, se rige por la voluntad de las partes expresada en el contrato; en su defecto, por lo dispuesto en el Título III (arts. 29 a 35) de la citada Ley cuya aplicación no se excluya de forma expresa en este contrato, y supletoriamente, por el Código Civil.

2. En el supuesto de que alguna de las cláusulas del presente contrato fuese o deviniese ineficaz, se substituirá por otra que se aproxime al máximo a la voluntad expresada por CILSA y el ARRENDATARIO en la cláusula ineficaz. Se seguirá el mismo criterio para la integración de lagunas contractuales inadvertidas.

3. Será especialmente aplicable, atendido el emplazamiento de la superficie arrendada, la legislación en materia portuaria Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y demás normativa de desarrollo o que la pueda sustituir.

Vigesimosegunda.- Fuero

Para resolver cualquier discrepancia o divergencia que pudiera surgir entre las partes respecto al cumplimiento o interpretación del presente contrato, ambas partes se obligan a intentar resolverlas de forma amistosa y, para el caso de que ello no fuese posible, ambas partes, con renuncia expresa a su propio fuero, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Barcelona.

Vigesimotercera.- Protección de datos.

En relación a los ficheros con datos de carácter personal titularidad del Arrendatario se determinan los siguientes extremos:

Responsable: CENTRO INTERMODAL DE LOGÍSTICA, S.A. , S.M.E. (en adelante CILSA) es el responsable del tratamiento de los siguientes datos: a) los del propio Arrendatario, en caso de que éste tenga la consideración de trabajador por cuenta propia o autónomo; b) los de los representantes legales y/o apoderados del Arrendatario que se hayan hecho constar en este documento; y c) los de las personas que, prestando sus servicios en el Arrendatario, entren en contacto con CILSA para posibilitar el mantenimiento, desarrollo y gestión de la relación comercial formalizada por medio de este documento (personas de contacto), a quienes el Arrendatario se compromete a dar traslado del contenido íntegro de esta cláusula.

CILSA está domiciliada en Av. Ports d'Europa, 100, 08040-Barcelona; está provista del teléfono 93 5525800 y de la dirección de correo electrónico sac@zalport.com.

Finalidad: Los datos personales de los interesados arriba indicados se tratarán para posibilitar el mantenimiento, desarrollo y control de la relación contractual formalizada por medio de este documento, así como para enviarle comunicaciones comerciales, incluso por medios electrónicos, sobre productos y/o servicios de CILSA que puedan resultar de su interés. Los datos tratados con esta finalidad se conservarán mientras se mantenga dicha relación contractual y, una vez finalizada ésta, durante los plazos de conservación y de prescripción de responsabilidades legalmente previstos.

Legitimación: La base jurídica para llevar a cabo el tratamiento de datos especificado en el apartado anterior es el interés legítimo en el marco de la ejecución de un contrato así como el consentimiento del Arrendatario para la recepción de comunicaciones comerciales de terceros.

Destinatarios: Los datos sólo se comunicarán a terceros para el cumplimiento de obligaciones legales.

Derechos: El interesado puede ejercer ante CILSA sus derechos de acceso; rectificación; supresión; limitación del tratamiento; portabilidad de los datos; oposición y a no ser objeto de decisiones individuales automatizadas, incluida la elaboración de perfiles, así como la revocación del consentimiento prestado para la recepción de comunicaciones comerciales de terceros. Para el ejercicio de tales derechos el interesado puede enviar su solicitud a CILSA, Av. Ports d'Europa, 100, 08040-Barcelona o a través de la dirección de correo electrónico sac@zalport.com.

Asimismo, en relación al tratamiento de los datos de los empleados del Arrendatario, CILSA podrá enviar comunicaciones comerciales, incluso por medios electrónicos, de terceras entidades ubicadas en el edificio Service

Center relacionadas con descuentos y promociones que pueden ser del interés de los empleados del Cliente. En este sentido, el Arrendatario se hace responsable de solicitar el consentimiento expreso e inequívoco y de facilitar la información debida a la hora de obtener el consentimiento de sus empleados, en los términos que se indican a continuación:

- Los datos personales de nombre y apellidos y correo electrónico se cederán a CILSA con domicilio en Av. Ports d'Europa, 100, 08040-Barcelona con las siguientes finalidades: Que los trabajadores del Arrendatario puedan recibir comunicaciones comerciales, incluso por medios electrónicos, de terceras entidades ubicadas en el edificio Service Center relacionadas con descuentos y promociones que pueden ser del interés de los empleados del Arrendatario.
- En este caso, la base jurídica del tratamiento de estos datos es el consentimiento prestado por los empleados del Arrendatario. El período de conservación de los datos cedidos por el Arrendatario será hasta el momento en que el empleado retire su consentimiento, obligándose CILSA a no comunicar estos datos a ningún tercero, a excepción de las siguientes categorías de encargados del tratamiento: proveedores de correo electrónico y ofimática en línea, proveedores de programas de gestión empresarial, gestoría, contabilidad, auditoría y abogados. Asimismo, CILSA podrá transferir los datos a Encargados ubicados en Estados Unidos de América adheridos al Privacy Shield que cuenta con una decisión de adecuación de la Comisión (Decisión de ejecución (UE) 2016/1250 de la Comisión). Asimismo, los trabajadores del Arrendatario podrán ejercer sus derechos de acceso; rectificación; supresión; limitación del tratamiento; portabilidad de los datos; oposición y a no ser objeto de decisiones individuales automatizadas, incluida la elaboración de perfiles, así como la revocación del consentimiento prestado por los empleados del Arrendatario para la recepción de comunicaciones comerciales de terceros. Para el ejercicio de tales derechos el interesado puede enviar su solicitud a CILSA, Av. Ports d'Europa, 100, 08040-Barcelona o a través de la dirección de correo electrónico sac@zalport.com.

En todo caso, el interesado tiene derecho a presentar una reclamación ante la correspondiente autoridad de control si lo estima oportuno.

Respecto al tratamiento de datos por cuenta de terceros (CILSA como Encargado del Tratamiento de los datos de los empleados del Arrendatario para la gestión de los carnets de acceso), se suscribe en este mismo acto el "Contrato de tratamiento de datos por cuenta del responsable", que se adjunta como Anexo

El Arrendatario autoriza de forma expresa a CILSA a publicar el nombre, como persona de contacto que el Arrendatario designe, junto con el resto de datos y logo de su empresa en la pagina web de CILSA (www.zalport.com) y de forma exclusiva en las diferentes páginas que disponga la ZAL del Port de Barcelona

en los diferentes redes sociales existentes como de nueva aparición, así como de sus diferentes soportes y canales de comunicación online.

Vigesimocuarta.- Gastos del contrato

La protocolización del presente contrato en escritura pública, así como su inscripción registral podrán ser instadas en cualquier momento por cualquiera de las partes, corriendo la parte solicitante con cuantos gastos e impuestos de ello puedan derivarse.

En el supuesto de que CILSA tuviera que proceder judicialmente contra el ARRENDATARIO por cualquiera de los motivos previstos en este contrato o en la Ley, serán por cuenta de éste todos los gastos que ello ocasione a CILSA, incluidos los de abogado y procurador.

Y, en prueba de conformidad ambas partes lo firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados quedando un ejemplar en poder de cada una de las partes.

Por CILSA

Por EI ARRENDATARIO

Fdo. : Alfonso Martínez García

Fdo. :