

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA USO DE OFICINAS

EU-OSHA/D/RSC/13/GS/B/8

En Bilbao a 20 de Septiembre de 2013

REUNIDOS

De una parte

, mayor de edad, con D.N.I. número y domicilio a estos efectos en Bilbao,
C/ Santiago de Compostela, 12, 3º - 48003.

y

De la otra parte, Doña Christa Sedlatschek, mayor de edad, con y domicilio, a estos efectos en
Bilbao, C/ Gran Vía, 33 - 48009 y a partir del 1 de enero de 2014 en Bilbao, C/ Compostela, 12,
5ª - 48003.

INTERVIENEN

actúa en nombre y representación de la mercantil "**BILBO-EDER, S.A.**", con C.I.F número
domiciliada en Bilbao, calle Santiago de Compostela nº 12, constituida por tiempo indefinido
según escritura autorizada por el Notario de Bilbao, Don Antonio Ledesma García el día 16
de octubre de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia al Tomo 3.420, folio 132,
Hoja BI-17.292, inscripción 1ª Su nombramiento y facultades para el
presente otorgamiento resultan de la escritura autorizada por el mismo Notario el día 12 de marzo
de 1999 con el número 1.107 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia, al Tomo
3420, folio 139, Sección 8ª, Hoja BI-17.292, inscripción 10ª, y que el compareciente manifiesta que
continúa vigente.

En adelante se denominará a esta parte "la arrendadora" y a efectos de notificaciones la Sociedad
fija su domicilio en Bilbao, C/ Santiago de Compostela, 12,3º - 48003.

y

Doña Christa Sedlatschek, actúa en nombre y representación de la **AGENCIA EUROPEA PARA
LA SEGURIDAD Y LA SALUD EN EL TRABAJO**, con C.I.F. número ,

En adelante se denominará a esta parte "la arrendataria".

Ambas partes se reconocen, en la representación que ostentan, capacidad suficiente para la
celebración del presente contrato que tiene por objeto fijar las condiciones que regirán la
realización de las obras de acondicionamiento de los locales y los términos del contrato de
arrendamiento y a tal efecto,

EX P O N E N

I.- Que la arrendadora es propietaria de determinados locales sitios en el Edificio Comercial y de Oficinas ubicado en la calle Santiago de Compostela, nº 12 de Miribilla (Bilbao - 48003), entre los que se encuentra el que se describe a continuación:

LOCAL DESTINADO A OFICINAS sito en la **PLANTA ALTA QUINTA** que cuenta con una superficie construida de **2.653,30 m²**.

La configuración y ubicación concreta en planta del citado local se recoge en el plano adjunto que se acompaña como anexo 1.

Que igualmente es propietaria de determinadas parcelas de garaje ubicadas en el Edificio y que Bilboeder arrienda el derecho a la utilización de un aparcamiento sobre las parcelas ubicadas indistintamente en los sótanos segundo, tercero o cuarto del citado edificio, que se encuentren libres en cada momento.

II.- Que la mercantil "BILBOEDER, S.A.", está dada de alta en el Impuesto de Actividades Económicas en el epígrafe 1-861.2, satisfaciendo las cuotas correspondientes, por lo que la arrendataria no está obligada a efectuar retención alguna en el pago de la renta.

III.- En virtud de cuanto antecede, las partes han acordado celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA**, que incluye las obras de acondicionamiento de los locales objeto del mismo, que se regirá con arreglo y sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO

La arrendadora se compromete a ceder en arriendo a la arrendataria, que se obliga a tomar y aceptar, el **LOCAL DESCRITO EN EL EXPOSITIVO I** y el derecho a la plaza de aparcamiento anteriormente descrito en las condiciones establecidas en el presente contrato, así como en la oferta presentada por la arrendadora el 9 de abril de 2013, en respuesta al anuncio de prospección publicado por la arrendataria el 1 de marzo de 2013, y en sus consiguientes clarificaciones, que forman parte integrante del presente contrato.

SEGUNDA.- DURACION DEL ARRIENDO

Se establece como plazo de duración del contrato de arrendamiento 8 años, de obligado cumplimiento, a contar desde el 1 de diciembre de 2013 hasta el 30 de noviembre de 2021.

Llegado el 30 de noviembre del 2021, el contrato se prorrogará de forma automática por periodos adicionales de un año de duración cada uno de ellos, salvo que la arrendataria denuncie la resolución del presente contrato con un preaviso de seis meses de antelación a la finalización de los 8 años de obligado cumplimiento o de sus prórrogas.

Si antes del vencimiento del plazo pactado de obligado cumplimiento la Arrendataria desistiese unilateralmente del contrato y, en consecuencia, desalojara el local, deberá notificar su propósito por escrito a la Arrendadora con SEIS MESES de antelación e indemnizarle a esta última con una cantidad equivalente a la renta que corresponda al plazo contractual de obligado cumplimiento que quedare por cumplir.

Si el inmueble no pudiera ser entregado en la fecha prevista como consecuencia de retrasos en la ejecución de las obras, la entrada en vigor del arrendamiento se retrasará por el tiempo necesario para la terminación de las mismas, sin perjuicio de las penalidades que se establece en la cláusula novena. En cualquier caso la fecha de terminación del contrato de arrendamiento se mantendrá en el 30.11.2021.

TERCERA.- RENTA

3.1.- Cuantía y modo de pago

La renta mensual del presente arrendamiento se establece en la cantidad de 22.643,00. € (veintidós mil seiscientos cuarenta y tres euros). Del citado importe 90,- € (noventa euros) corresponden a la parcela de garaje.

La renta será abonada por la arrendataria por meses anticipados que coincidirán con cada uno de los meses del calendario, dentro de los quince primeros días de cada mes, mediante el pago por transferencia bancaria al número de cuenta:

Entidad:

Nº de cuenta

3.2.- Devengo de la renta

La renta, así como los correspondientes gastos de comunidad y de mantenimiento de fan-coils, empezarán a devengarse desde el día 1 de febrero de 2014. En todo caso, la demora en el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades que fueran a cargo de la arrendataria, de conformidad con lo dispuesto en el presente contrato, dará lugar, sin necesidad de previo requerimiento, a un recargo de intereses en favor de la arrendadora al tipo que aplique el Banco Central Europeo a sus operaciones de refinanciación, publicado en la serie C del Diario Oficial de la Unión Europea, vigente el primer día natural del mes correspondiente a la fecha de vencimiento incrementado en 3,5 puntos porcentuales desde el día del devengo hasta la fecha en que se produzca el abono de las cantidades pendientes de pago; todo ello sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

En lo que hace referencia al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que grava la renta señalada en el párrafo anterior, se estará a lo que resulte de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 3 del Protocolo nº 7 sobre privilegios e inmunidades de la Unión Europea, que se incorpora como anexo al Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

3.3.- Revisión de la renta

La renta se revisará anualmente durante la vigencia de este contrato, incluidas sus posibles prórrogas.

La primera revisión se realizará con efectos al día 1 de enero de 2015.

A estos efectos, el 1 de enero de cada año de vigencia del arrendamiento, se ajustara la renta correspondiente a la anualidad anterior en la proporción en que varíe el Índice General Nacional del Sistema de Índice de Precios de Consumo (IPC), conforme a los datos que publique el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya, en el período de los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Hasta que sean publicados los índices que deban aplicarse para determinar la cuantía de la revisión, la arrendataria seguirá satisfaciendo la que viniera pagando antes de la fecha de revisión, pero se entenderá su entrega como pago a cuenta de la que, en aumento o disminución, le corresponda con arreglo a esta cláusula.

Las variaciones de renta derivadas de la revisión pactada en esta estipulación se incorporarán a la renta del contrato y, por tanto, formarán parte de la base para sucesivas revisiones.

Si dejara de publicarse el índice expresado por el Instituto Nacional de Estadística o por otro Organismo que pudiera haber asumido sus funciones, aquél será sustituido por el Índice que lo reemplace o, en su defecto, por otras publicaciones o datos oficiales que recojan las variaciones de los precios al consumo.

3.4.- Si como consecuencia de la no aprobación del presupuesto anual de la Unión Europea, la arrendataria dispusiera sólo de créditos mensuales limitados a la doceava parte de los créditos del ejercicio presupuestario anterior (régimen de doceavos), el pago de la renta podrá efectuarse mensualmente o trimestralmente sobre la base del importe del arriendo del año precedente, todo ello sin perjuicio de la aplicación del párrafo siguiente.

En este caso los pagos serán efectuados el último día del mes o de cada trimestre hasta la aprobación definitiva del presupuesto. En el momento en que se apruebe el presupuesto se abonarán con efecto retroactivo las cantidades correspondientes a la diferencia del importe del arriendo del año precedente y la correspondiente revisión. A este importe se le aplicarán los intereses de demora en el pago al tipo establecido en la cláusula 3.2 de presente contrato.

CUARTA.- DESTINO, ROTULO y UTILIZACIÓN IMAGEN DEL EDIFICIO

El local arrendado deberá destinarse única y exclusivamente a la actividad para la que se arrienda, esto es, a oficinas y despachos, no pudiendo, bajo ningún concepto, cambiar el destino del mismo, sin autorización escrita de la arrendadora.

La actividad propia del destino del local arrendado se desarrollará, exclusivamente dentro de los límites del inmueble objeto del presente contrato.

La arrendataria queda autorizada para colocar placas indicativas para dar conocimiento de los servicios ubicados en el inmueble, todo ello sin perjuicio de la autorización administrativa y el pago de cuantos impuestos municipales devengare tales rótulos o anuncios.

La arrendadora autoriza expresamente a la arrendataria a utilizar la imagen del edificio en fotografías, tanto en soporte físico como electrónico, destinadas a campañas publicitarias y de promoción.

QUINTA.- FIANZA

El arrendatario queda exento de la prestación de la preceptiva fianza de dos mensualidades, por entenderse que le es de aplicación la exención recogida en el número 6 del artículo 36 de la

vigente Ley de Arrendamientos urbanos en su condición de Organismo público de derecho europeo.

SEXTA.- INSTALACIONES Y SUMINISTROS

El local arrendado goza de las siguientes instalaciones comunes para las oficinas, esto es, tres ascensores y acceso restringido para oficinas desde el parking y dos núcleos de aseos en cada planta y de las privativas para cada local como son las tomas para calefacción, refrigeración y ventilación y pre-instalación de aire acondicionado.

Si por conveniencia o necesidad del arrendatario, se hubiere de efectuar alguna modificación en las instalaciones del local arrendado, el coste de la misma será íntegramente a cargo del arrendatario. Toda modificación relativa a suministros requerirá la previa aprobación escrita de la respectiva compañía suministradora y de la arrendadora.

La adquisición, conservación, reparación o sustitución, en su caso, de los contadores de suministros y el importe del consumo son de cuenta y cargo exclusivos de la arrendataria.

Correrán de cuenta de la arrendataria los consumos de luz, teléfono, agua, y cualesquiera otros privativos del local arrendado.

SEPTIMA.- SERVICIOS Y GASTOS COMUNES

Serán de cuenta de la arrendataria, conforme a la respectiva cuota de participación asignada al local arrendado, los gastos ordinarios de la comunidad o comunidades de Propietarios del Edificio a la/s que el mismo pertenezca.

Correrán, por tanto, a cargo de la arrendataria, en proporción a la cuota que le corresponda, los gastos generales del Edificio, considerándose como tales aquéllos que se derivan de los elementos, instalaciones y servicios comunes del mismo tales como los de vigilancia, limpieza, mantenimiento de todas las instalaciones comunes, primas de seguros comunitarios, etc. Dichos gastos de comunidad están estipulados en 1,78 €/m²/mes para este año 2013. Además, el mantenimiento de los fan-coils para el año 2013 es de 22,33 €/fan-coil semestral ya que se realizan dos labores de mantenimiento al año.

La arrendadora pasará al cobro los gastos que deba asumir la arrendataria junto con la renta pero en concepto separado.

La falta de pago por parte de la arrendataria de estas cantidades, se considerará incumplimiento esencial al efecto de la resolución del presente contrato.

OCTAVA.- INTERRUPCIONES DE SERVICIOS

La arrendadora no acepta ni asume responsabilidad alguna por las interrupciones que pudieran producirse en cualquiera de los servicios como ascensores, luz, agua, climatización, etc., cuando sean motivados por causas ajenas a su voluntad, ni vendrá obligada a efectuar reducciones de renta por las interrupciones aludidas.

NOVENA.- CONSERVACION Y REPARACION

El arrendador está obligado a realizar en el inmueble arrendado las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir al uso que se destina, de su cuenta, según los términos previstos en la legislación vigente, autorizando expresamente al arrendatario para que se realicen en el inmueble arrendado, durante todo el plazo de duración del contrato, cuantas obras se consideren necesarias para adaptarlo al buen funcionamiento de los servicios que se instalen, siempre que no se debilite el inmueble o alteren elementos comunes. Las obras realizadas quedarán a beneficio de la propiedad de la finca cuando se resuelva el contrato.

La arrendataria se obliga:

A conservar el local arrendado en perfecto estado, asumiendo el gasto de las reparaciones y obras de conservación necesarias para ello, y a no instalar transmisores, motores, máquinas, acondicionadores de aire, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.

A no tener o manipular en el local, materias explosivas, inflamables o insalubres, ni a realizar actividades peligrosas o incómodas y a observar en todo momento las ordenanzas estatales, autonómicas y municipales vigentes.

A permitir el acceso al local, a la arrendadora y a los operarios o industriales mandados por ésta, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras que afecten al inmueble previa notificación y acuerdo escrito de la arrendataria.

A reparar de forma inmediata y a su costa, los desperfectos ocasionados por las personas relacionadas con la Arrendataria o que estén bajo su dependencia, cualquiera que sea su clase o categoría, en el local arrendado o en el inmueble donde se ubica, o en cualquiera de los elementos o instalaciones con que cuentan.

A respetar las normas que en el inmueble se establezcan sobre portería, conserjería, ascensores, alumbrado, limpieza y los demás servicios de mutua convivencia para los inquilinos.

Asimismo la arrendataria deberá consentir previa notificación de la arrendadora y acuerdo escrito de la arrendataria, los actos que a continuación se enumeran, sin que de ellos pudiera derivarse derecho a reclamación o indemnización:

Modificación de las acometidas, sustitución de los contadores o de las instalaciones interiores que pudieran ser exigidas por las compañías suministradoras.

Instalación, mantenimiento, utilización, reparación o reemplazo de tuberías, conducciones, cables e hilos correspondientes al conjunto de la Edificación y que atraviesen el local arrendado.

La realización de todo tipo de reparaciones, obras, modificaciones, aumento de altura o incluso nuevas construcciones ejecutadas en la Edificación, modificación o supresión parcial de cualquier espacio o elemento común.

La arrendataria deberá tener en vigor un contrato de Seguro emitido por un Asegurador de reconocida solvencia, eficaz para el caso de que se produzca alguno de los siguientes eventos o riesgos: incendio, explosión, caída del rayo, actos de vandalismo o malintencionados, tempestad, pedrisco, nieve, daños por agua, humo, choque de vehículos terrestres, caídas de aeronaves, ondas sónicas, derrame de material fundido, derrame o escape accidental de las instalaciones

automáticas de extinción de incendios, fenómenos de la naturaleza de carácter extraordinario, motines o tumultos populares, actuaciones de las fuerzas armadas o de seguridad, responsabilidad civil, daños materiales y corporales de toda índole.

Las sumas aseguradas y límites de garantía deben cubrir plenamente:

- La decoración y reformas propias del local.
- La maquinaria, mobiliario e instalaciones propias.
- La responsabilidad civil de la Arrendataria al menos hasta 600.000 €.

El arrendador se compromete a llevar a cabo las obras de renovación/acondicionamientos previas a la implementación de la arrendataria en los términos descritos en el anexo 2, que forma parte integrante del presente contrato. Si el arrendador no termina completamente el trabajo descrito en el anexo 2 según el calendario indicado, una penalidad de 800 Euros por cada día de retraso podrá ser aplicada al arrendador, salvo en caso de fuerza mayor o retraso imputable al arrendatario. Esta penalización se deducirá directamente del importe de la renta.

Las correspondientes certificaciones y recepción de las obras se llevarán a cabo en presencia de la arrendataria, asistida por un técnico designado al efecto por la misma. La arrendataria dará por recibida la obra si se encuentra en buen estado y la misma se ha realizado con arreglo a las prescripciones técnicas, comenzando entonces el plazo de garantía que se fija en 1 año.

Si las obras no se encuentran en las condiciones establecidas se hará constar esta circunstancia en acta, señalando los defectos, fijando las instrucciones a seguir y un plazo para remediarlos.

La arrendadora se obliga a cumplir toda la normativa vigente en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras previas de acondicionamiento del local así como a tener en vigor los correspondientes seguros.

DECIMA.- CESION, SUBARRIENDO Y TRASPASO

Como norma general, la arrendataria no podrá, sin permiso previo, expreso y escrito de la arrendadora, traspasar, subarrendar ni ceder a un tercero, mediante ningún título, ni total ni parcialmente, el local objeto de este contrato, no siendo en consecuencia aplicable lo dispuesto en el art. 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

DECIMO PRIMERA.- RENUNCIA DE DERECHOS

11.1.- Indemnización por clientela

Las partes excluyen, de manera expresa, el derecho de indemnización por clientela previsto en el art. 34 de la vigente Ley de Arrendamientos urbanos o cualquier otro de carácter similar que pudiera establecerse legalmente en el futuro a favor de la arrendataria.

11.2.- Tanteo y retracto

Las partes excluyen, de manera expresa, el derecho de tanteo y retracto que pudiera corresponder a la arrendataria en caso de transmisión del local objeto del presente contrato, no siendo, por tanto, de aplicación lo dispuesto a este respecto en el art. 31 de la Arrendamientos Urbanos.

DECIMO SEGUNDA.- IMPUESTOS

La Agencia Europea para la Seguridad y la Salud en el Trabajo se encuentra exenta del pago de derechos y gravámenes, y en particular del IVA, en aplicación de las disposiciones de los artículos 3 y 4 del Protocolo sobre Privilegios e Inmunidades de las Comunidades Europeas, y los artículos 1 y 2 del Acuerdo entre el Reino de España y la Comisión Europea relativo a las Disposiciones de Desarrollo del protocolo de privilegios e Inmunidades de las Comunidades Europeas.

DECIMO TERCERA.- SUMISION A LAS NORMAS DE LA/S COMUNIDAD/ES DE PROPIETARIOS A LA/S QUE PERTENEZCA EL LOCAL ARRENDADO

La arrendataria se obliga a respetar y cumplir, en cuanto que ocupante del local arrendado, las normas que sobre el uso y destino de los locales y sobre los servicios comunes de los mismos, se contienen en las Normas de la Comunidad o Comunidades a la/s que pertenezca dicho local, que estén vigentes en cada momento.

Asimismo, la arrendataria se compromete a respetar todas las normas generales de funcionamiento del Edificio Comercial y de Oficinas en lo que se refiere a la seguridad, mantenimiento del Edificio, limpieza, conservación de las instalaciones, redes y conducciones generales de servicios y contra incendios, uso de estacionamiento y demás aspectos generales relativos al citado Edificio.

Al respecto, la partes pactan expresamente que ante una propuesta, por parte de la Comunidad de Propietarios del Edificio, de modificar de los Estatutos de Comunidad que previsiblemente pudiera influir en el ejercicio de la actividad de la arrendataria, la parte arrendadora se compromete a poner en conocimiento de aquélla el contenido de dicha reforma y si la arrendataria considera que la misma afectase esencialmente al desarrollo de su actividad, quedaría facultada para proponer a la arrendadora una renegociación de las condiciones del presente contrato en referencia a los puntos relacionados con la alteración de lo pactado como consecuencia del referido cambio estatutario.

Se adjunta como anexo 3 copia de las Normas de Comunidad del Edificio en el que se ubica el local objeto del arrendamiento.

DECIMO CUARTA.- LEGISLACION

El presente contrato de arrendamiento se registrá por las cláusulas contenidas en el mismo y, en lo no previsto en ellas, por la vigente Ley 4/2013 de 4 de junio, de Arrendamientos Urbanos (BOE 134 de 5 de junio de 2013) o por la que, en su caso, pudiera modificarla o sustituirla, y en lo no regulado en las mismas por las normas aplicables del Código Civil y del Código de Comercio.

DECIMO QUINTA.- NOTIFICACIONES

A efectos de cualquier notificación que las partes tuvieran que hacerse en relación con el presente Contrato se designan como domicilio de las partes los señalados en la comparecencia de este documento.

En el supuesto de que alguna de las partes cambiase su domicilio, deberá notificarlo a la otra parte, entendiéndose que dicha notificación tendrá efectos a partir del momento en que llegue a su conocimiento. Hasta dicho momento, se entenderá vigente el señalado en el párrafo anterior.

DECIMO SEXTA.- FUERO

Los contratantes, renunciando clara y terminantemente al fuero propio que pudiera corresponderles, se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales y Juzgados de Bilbao para la resolución de cuantas cuestiones pudieran surgir por razón de la interpretación o cumplimiento de este contrato.

CLAUSULA ADICIONAL:

AUTORIZACION PARA EL TRATAMIENTO AUTOMATIZADO DE DATOS

Los datos recíprocamente proporcionados por las partes podrán ser introducidos en sendos ficheros automatizados propiedad de ambas, respectivamente, para la gestión y control de todas aquellas cuestiones relativas a la ejecución y cumplimiento del presente contrato.

En cualquier caso, y en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 15/99, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, cada una de las partes puede ejercitar en todo momento sus derechos de oposición, acceso, rectificación y cancelación de tales datos, manifestándolo así en escrito remitido a la otra parte en el domicilio social señalado en la comparecencia.

Y en prueba de conformidad, lo firman las partes, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

LA ARRENDADORA

LA ARRENDATARIA

AGENCIA EUROPEA PARA LA SEGURIDAD Y
LA SALUD EN EL TRABAJO

Christa Sedlatschek

Anexos al presente contrato:

- Anexo 1: Plano oficinas
- Anexo 2.1: Presupuesto trabajos acondicionamiento
- Anexo 2.2: Planning trabajos acondicionamiento
- Anexo 2.3: Plano trabajos de acondicionamiento
- Anexo 3: Normas de comunidad del edificio