

CONTRATO DE CESIÓN DE LOCAL EN EL VIVERO DE COOPERATIVAS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE PATERNA

En Paterna, a..... de..... de 201...

REUNIDOS

DE UNA PARTE,

D., en representación del Ayuntamiento de Paterna

DE OTRA PARTE,

D....., mayor de edad, titular del NIF nº con domicilio enactuando en nombre y representación de....., con domicilio y NIF nº.....

Ambas partes se reconocen mutuamente la plena capacidad jurídica para contratar, así como la representación con que cada uno actúa y de común acuerdo concretan el presente contrato de cesión y a tal efecto

MANIFIESTAN

I. Que el Ayuntamiento de Paterna (en adelante El AYUNTAMIENTO), tiene interés en el apoyo y fomento de la actividad emprendedora y el empleo para lo cual ha puesto en marcha, entre otras iniciativas la creación de un Vivero de Cooperativas, como instrumento que ofrece a los emprendedores que han elegido esta modalidad jurídica, vinculada a la Economía Social, locales de uso rotativo, juntamente con formación, asesoramiento y prestación de servicios para mejorar así las expectativas de las empresas en sus primeros años de existencia.

II. Que este Vivero se encuentra dividido en varios módulos o despachos, que funcionan como compartimentos independientes de distintas superficies, aptos para su uso y dotados de los servicios destinados a la puesta en marcha de proyectos empresariales. Igualmente dispone el edificio de distintas zonas y espacios habilitados para usos y servicios comunes.

III. Que D. (en adelante CESIONARIO), en representación de, desea ocupar un módulo o despacho del Vivero descrito anteriormente por tiempo determinado y en las condiciones que se pactan en este documento.

IV. Que el CESIONARIO declara conocer y se compromete a cumplir las condiciones fijadas en el Reglamento del Vivero de Empresas, que como Anexo se adjunta a este contrato.

V. Que, en consecuencia, ambas partes convienen en formalizar el presente contrato para regular el uso del local ubicado en el Vivero de Cooperativas del Ayuntamiento de Paterna, con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

El AYUNTAMIENTO cede al CESIONARIO, el uso del despacho señalado con el número....., dem2 de superficie útil, ubicado en las instalaciones del Vivero Municipal de Cooperativas sito en la C/ San Marcial, 6 bajo de Paterna

El presente contrato de cesión y el despacho a que se refiere no pueden ser objeto a su vez de cesión, total o parcial, gratuita u onerosa, de cualquier clase. El despacho deberá, por tanto, ser usado personalmente por el CESIONARIO, siendo la falta de uso habitual causa de extinción anticipada del contrato.

Las condiciones en función de las cuales se concedió el uso deberán mantenerse durante todo el periodo de duración del contrato. En caso de modificación, deberá el CESIONARIO comunicarlo a El AYUNTAMIENTO a fin de que ésta decida si procede revisión o extinción del contrato.

SEGUNDA.- DESTINO

El despacho objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente al uso como oficina de la actividad de, no pudiendo el CESIONARIO cambiarlo de destino, ni dedicarlo a actividad, negocio o industria distinto del autorizado, sin contar con la autorización expresa y escrita de El AYUNTAMIENTO

EL CESIONARIO se obliga a ocupar de forma efectiva el despacho cedido y a ejercer normalmente en el mismo la actividad a que se destina, dentro del plazo máximo de un año a contar desde la firma de este contrato, debiendo el CESIONARIO dejar libre y expedito el despacho a disposición de la propiedad, en el plazo máximo de 72 horas siguientes al requerimiento fehaciente que El AYUNTAMIENTO efectúe por incumplimiento de este pacto. Si el CESIONARIO no cumpliera dicha obligación, será responsable de los daños y perjuicios causados, estableciéndose además como cláusula penal una indemnización de 75 euros por cada día que transcurra hasta que el CESIONARIO deje efectivamente las instalaciones a disposición de El AYUNTAMIENTO

El CESIONARIO se compromete a facilitar a El AYUNTAMIENTO o personal que éste designe, el acceso al despacho cedido a los efectos de la comprobación del uso y destino dado al mismo, así como para la realización de las obras adecuadas en relación con lo establecido en las cláusulas séptima y novena.

TERCERA.- DURACIÓN

La duración del presente contrato de cesión se establece por un plazo de 12 meses a contar desde el día de su firma. El contrato sólo podrá ser prorrogado, previo acuerdo escrito de las partes a la fecha de su vencimiento, y por periodos trimestrales hasta un máximo adicional de 24 meses; transcurridos éstos, el contrato quedará definitivamente extinguido.

En consecuencia, en ningún caso la duración de los posibles contratos de cesión de despachos en el Vivero y de su prórroga, aunque se refieran a despachos distintos, podrá ser superior a un período de tiempo de 24 meses en duración ordinaria para un mismo proyecto empresarial. Cualquier disposición o actuación que contravenga este plazo máximo será considerada nula.

Llegada la fecha de vencimiento sin que hubiere mediado acuerdo escrito para su prórroga, la cesión quedará extinguida sin necesidad de requerimiento expreso por parte de El AYUNTAMIENTO, quedando expresamente excluida la tácita reconducción a que se refieren los artículos 1.566 y 1.567 del Código Civil o cualquier tipo de prórroga.

Excepcionalmente, una vez agotado el plazo máximo de dos años, si no existiera lista de espera y hubiere módulos libres, se podrán conceder prórrogas por un plazo no superior a doce meses.

Para resolver el contrato anticipadamente al vencimiento contratado, el CESIONARIO deberá notificarlo, fehacientemente y al menos con un mes de antelación a El AYUNTAMIENTO. En caso de incumplimiento de dicha notificación o del plazo mínimo de preaviso, deberá abonar a El AYUNTAMIENTO una indemnización equivalente a un mes del canon pactado.

Finalizado el contrato por cualquier causa, el CESIONARIO efectuará el desalojo del despacho y su entrega libre, vacuo y expedito a libre disposición de El AYUNTAMIENTO, en el mismo estado en que ahora lo recibe, siendo de cuenta y cargo del CESIONARIO todas las reparaciones que hayan de realizarse para acomodar el despacho al estado originario en que lo recibió así como por los daños causados por él o por terceros que de él dependan en las zonas comunes.

Si devuelto el espacio cedido quedasen en él bienes muebles del CESIONARIO, se entenderá que éste renuncia a su propiedad y posesión a favor de El AYUNTAMIENTO, quedando el CESIONARIO además, sujeto a la obligación de rembolsar a aquélla los gastos que ésta tuviere que soportar para dejar el despacho en su estado originario.

CUARTA.- CANON

El Coste Total del módulo objeto de la cesión es de € (..... EUROS), del que el Ayuntamiento subvenciona al emprendedor la cantidad de € (..... EUROS) por lo que El CESIONARIO abonará mensualmente a El AYUNTAMIENTO la cantidad de € (..... EUROS), en concepto de canon de cesión y gastos de funcionamiento del Vivero.

Estos gastos de funcionamiento están constituidos principalmente por los suministros de luz, agua, limpieza semanal del local y de elementos comunes, etc.

Dicha cantidad será regularizada cada doce meses. Los pagos mensuales se devengarán el primer día del mes y El AYUNTAMIENTO emitirá un recibo el día 5 de cada mes a la cuenta corriente número que el CESIONARIO tiene abierta, y que nos ha comunicado en la correspondiente solicitud.

La posesión de un recibo o el pago de una mensualidad de gastos, no supone ni implica el pago de los anteriores.

El coste del servicio telefónico, cuyas líneas operativas tiene contratadas El AYUNTAMIENTO, será satisfecho por cada CESIONARIO en atención al consumo realmente realizado por él y las cuotas fijas derivadas de la conexión que se reflejarán en la factura que oportunamente le emitirá El AYUNTAMIENTO a su nombre, acompañada del correspondiente justificante, el día 15 de cada mes a la cuenta enunciada anteriormente.

FIANZA

EL CESIONARIO entrega en este acto a El AYUNTAMIENTO la cantidad de..... € (..... EUROS), equivalente al canon de dos mensualidades, como garantía del cumplimiento de este contrato, por los gastos comunes y generales que cubran la globalidad de los servicios contratados con El AYUNTAMIENTO o para el cumplimiento de las restantes condiciones del presente contrato, cuya suma podrá ser destinada por El AYUNTAMIENTO, en caso de impago o incumplimiento, al pago de cualquiera de dichos conceptos, sirviendo la firma de este documento como eficaz carta de pago.

SEXTA.- PUESTA A DISPOSICIÓN DEL LOCAL

EL CESIONARIO manifiesta que conoce y recibe en este acto el local cedido, a su plena satisfacción, con las tomas para las diferentes instalaciones y servicios, renunciando a reclamar a El AYUNTAMIENTO la realización de cualquier clase de obras, instalaciones o mejoras sobre las existentes en el módulo.

SÉPTIMA.- USO y CONSERVACIÓN

EL CESIONARIO deberá conservar las instalaciones que se le ceden de forma adecuada a su naturaleza. A tal efecto, el CESIONARIO recibe en este acto y declara conocer, un ejemplar del Reglamento del Vivero de Cooperativas, que queda unido a este documento como Anexo

En todo caso el CESIONARIO deberá usar y conservar el despacho cedido y las zonas de uso común con la debida diligencia.

Sin perjuicio de las limitaciones que le impongan las ordenanzas municipales o las normas internas del Vivero, el CESIONARIO se obliga a no desarrollar en el local o en los demás espacios comunes, actividades que perjudiquen al edificio o que puedan causar incomodidades o molestias a los demás ocupantes o usuarios del mismo.

El CESIONARIO se obliga a obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones legales que, en su caso, sean necesarios conforme al destino pactado para el despacho y a la actividad que vaya a ejercer en el mismo y para el uso de sus instalaciones; todo ello con independencia de las obligaciones genéricas de cumplir y respetar cuantas disposiciones administrativas, fiscales y demás reglamentaciones que rijan la actividad ejercida en el local, especialmente las de seguridad que le afecten. La denegación o la no obtención de dichos permisos, licencias o autorizaciones legales para el ejercicio de la actividad o el uso del espacio cedido, será causa suficiente para que El AYUNTAMIENTO pueda dar por resuelto anticipadamente el presente contrato de conformidad con lo dispuesto en la estipulación decimocuarta.

OCTAVA.- ZONAS COMUNES

Las zonas comunes del Vivero donde se ubica el despacho cedido, deberán ser utilizadas por el CESIONARIO conforme a su destino y naturaleza. En particular, queda prohibido al CESIONARIO depositar cualquier clase de materiales o elementos fuera del espacio cedido o en las zonas comunes del Vivero, aunque sea circunstancialmente.

Los daños o desperfectos que la actividad del CESIONARIO cause en los elementos estructurales del despacho, en las instalaciones generales del Vivero o en las demás zonas de uso común, serán reparados a costa del CESIONARIO.

NOVENA.- OBRAS

Queda totalmente prohibida la realización de obras en el despacho cedido, aún cuando se trate de mejoras y no impliquen modificación de estructuras o configuración del mismo o de sus servicios e instalaciones generales, sin consentimiento escrito por parte de El AYUNTAMIENTO.

Las obras de mera reparación o conservación realizadas como consecuencia de desperfectos o mal uso del espacio por el CESIONARIO, serán efectuadas siempre por El AYUNTAMIENTO, repercutiendo el importe que proceda de las mismas al CESIONARIO. Este tipo de obras sólo podrán realizarse directamente por el CESIONARIO a su exclusiva costa, si existe previo permiso escrito por parte de El AYUNTAMIENTO y en tanto se ajusten en su ejecución a la autorización concedida.

En todo caso, las obras de cualquier clase que se efectúen en el local, ya sean autorizadas o no, quedarán siempre en beneficio del Vivero al finalizar el contrato de cesión, sin generar derecho o reclamación o percepción económica de ninguna clase por el CESIONARIO, salvo que El AYUNTAMIENTO a su exclusiva opción, exija al CESIONARIO que devuelva el despacho en el mismo estado en que lo recibió, en cuyo caso serán por cuenta de la parte cedente los gastos que deba soportar el CESIONARIO para la adecuación del local a su estado original.

Se prohíbe expresamente al CESIONARIO la sustitución o modificación de las instalaciones del despacho cedido o colocar en las fachadas o a través de ventanas, rótulos, carteles u otros elementos que alteren o modifiquen la uniformidad estética del Vivero.

Tampoco podrá el CESIONARIO instalar transmisiones, motores o máquinas para su funcionamiento en el despacho cedido, ni instalaciones que alteren, modifiquen o sustituyan a los suministros, públicos o privados, previstos para el propio despacho o para el conjunto del Vivero, sin previo consentimiento escrito de El AYUNTAMIENTO.

El AYUNTAMIENTO podrá efectuar en el despacho cedido o en cualquier otra instalación del edificio, las obras que considere necesarias o convenientes para su mantenimiento y mejora, en cuyo caso podrá suspender el efecto de este contrato durante el tiempo de duración de las obras sin indemnización alguna.

DECIMA.- MATERIAS MOLESTAS y PELIGROSAS

El CESIONARIO no podrá tener en el despacho cedido ninguna clase de animales, ni almacenar o manipular materias explosivas, nocivas, o altamente inflamables y, en general, peligrosas, ni dedicarle a ningún otro uso distinto al de oficina, siendo a su cargo la responsabilidad que de tales infracciones pudiera derivarse.

DECIMOPRIMERA.- ANUNCIOS y PUBLICIDAD

Queda prohibida la colocación de anuncios o cualquier clase de publicidad en la fachada del Vivero, en su interior, en las zonas comunes o en los espacios de acceso.

El AYUNTAMIENTO retirará los anuncios y publicidad que se hubiesen colocado sin autorización, siendo los gastos que se ocasionen por cuenta del CESIONARIO. Mientras esté vigente el presente contrato, el CESIONARIO hará constar expresamente en toda su documentación, correspondencia, notas de pedido, facturas, etc., así como en los anuncios en los que se publicite, que se encuentra ubicado en el Vivero de Cooperativas del Ayuntamiento de Paterna

DECIMOSEGUNDA.- RESPONSABILIDADES

El CESIONARIO exime de toda responsabilidad a El AYUNTAMIENTO, por los daños y lesiones que en las cosas o personas se causen como consecuencia de la ocupación del despacho cedido o de las actividades que en el mismo se desarrollen.

El AYUNTAMIENTO no responde de los daños y perjuicios que se puedan ocasionar al CESIONARIO por casos fortuitos y de fuerza mayor. Tampoco asume El AYUNTAMIENTO ninguna responsabilidad en cuanto a la seguridad del módulo cedido, ni por los daños que puedan ocasionarse a las personas, mercancías o cosas existentes en el mismo en caso de incendio, robo, hurto, daños o accidentes de cualquier clase.

DECIMOTERCERA.- SEGURO

El CESIONARIO deberá contratar el oportuno seguro sobre los bienes y derechos de su titularidad que puedan encontrarse en el despacho de su uso en el Vivero y la responsabilidad civil locativa, y se deberá adjuntar copia en el menor tiempo posible.

DECIMOCUARTA.- EXTINCIÓN

El presente contrato quedará resuelto por alguna de las siguientes causas:

1. El incumplimiento de cualquiera de las prohibiciones u obligaciones establecidas en este contrato.
2. La falta de pago del canon o renta, o cualquier otra cantidad adeudada por el CESIONARIO.
3. La terminación del plazo pactado, sin perjuicio de la posibilidad de renovación establecida en la cláusula tercera.
4. Desistimiento anticipado del CESIONARIO, de acuerdo con los requisitos establecidos en la cláusula tercera.
5. El incumplimiento, por cualquiera de las partes, de las condiciones previstas en el Reglamento del Vivero que como Anexo se adjunta a este contrato.

Finalizado el contrato por cualquier causa, El AYUNTAMIENTO queda autorizada para tomar posesión del despacho cedido, con todos los elementos integrantes y accesorios.

Finalizado el contrato por cualquier causa, el CESIONARIO efectuará el desalojo del local y su entrega libre, vacuo y expedido a la libre disposición de El AYUNTAMIENTO, en el mismo estado en que ahora lo recibe, siendo de cuenta y cargo del CESIONARIO todas las reparaciones que hayan de realizarse para acomodar el espacio cedido al estado originario en que lo recibió, así como por los daños causados por ella o por terceros que de ella dependan en las zonas comunes.

DECIMOQUINTA.- DOMICILIO y NOTIFICACIONES

Las partes señalan como domicilios a efectos de este contrato, para El AYUNTAMIENTO su domicilio corporativo y para el CESIONARIO el del despacho cedido en el Vivero.

Todas las notificaciones, comunicaciones o requerimientos que las partes deben realizarse en cumplimiento o como consecuencia de este contrato, se efectuarán en los domicilios que se han dejado consignados.

Si alguna de las partes modificase alguno de los domicilios designados durante la vigencia de este contrato, o estando pendientes el cumplimiento de obligaciones dimanantes del mismo, se obliga a notificarlo fehacientemente a la otra parte.

DECIMOSÉXTA.- ARBITRAJE

Las partes intervinientes renuncian al fuero que pudiere corresponderles y acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultantes de la ejecución o interpretación del presente contrato o se someterá a los Tribunales de Valencia.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente Contrato de Cesión, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL CESIONARIO,

EI AYUNTAMIENTO,