

CONTRATO DE CESIÓN DE MÓDULO EN EL VIVERO DE EMPRESAS,
PROPIEDAD DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ZAMORA,
GESTIONADO POR SODEZA S. A.

En Zamora, a de de 20 .

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

D. [] con D.N.I. nº , Presidente del Consejo de Administración de SODEZA, con domicilio en Ctra. De la Aldehuela, Nº 23, 49021 de Zamora, actuando en nombre y representación de la Sociedad para el Desarrollo Económico y Social de la Provincia de Zamora, en adelante, SODEZA.

DE OTRA PARTE:

D mayor de edad, titular del NIF nº , con domicilio en Calle , 49 (Zamora), actuando en su propio nombre y derecho (en su caso, como Administrador, en nombre y representación de la Entidad Mercantil , C.I.F. , con domicilio social en .

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 SODEZA, tiene, entre sus atribuciones, el impulso de la actividad productiva de la provincia de Zamora, fomentando aquellas iniciativas que contribuyan al desarrollo económico de los municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, e incentivando la implantación y el afianzamiento de un tejido empresarial y, en consecuencia, la generación de riqueza y empleo y la fijación de la población en el medio rural.
- II. Por todo ello, la Diputación de Zamora ha rehabilitado, gracias a la ayuda de diferentes instituciones españolas y europeas, un edificio sito en la Carretera de la Aldehuela, s/n, de Zamora, destinado al desarrollo del proyecto denominado *Vivero de Empresas de la Diputación de Zamora*.
- III. Que este Vivero se encuentra dividido en treinta despachos o módulos, equipados con mobiliario, y nueve naves, 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 acondicionados para usos y servicios comunes, tales como salas de reuniones y de formación. (Se adjuntan planos de situación y dimensiones en el Anexo I).
- IV. Que (en adelante CESIONARIO), desea ocupar uno de los módulos del Vivero descrito anteriormente, por tiempo determinado y en las condiciones que se pactan en este documento.

- V. Que el CESIONARIO declara conocer y se compromete a cumplir las condiciones fijadas en el Reglamento de Régimen Interior del Vivero de Empresas y que, como Anexo II, se adjunta a este contrato.
- VI. Que, en consecuencia, ambas partes convienen en formalizar el presente contrato para regular el uso del módulo ubicado en el Vivero de Empresas de SODEZA, con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

SODEZA, otorga al CESIONARIO el uso del módulo señalado con el número , de m² aproximadamente de superficie útil, ubicado en el edificio propiedad de la Diputación de Zamora, destinado a Vivero de Empresas y sito en la carretera de la Aldehuela, nº 23, de Zamora.

El presente contrato de cesión y el módulo a que se refiere no pueden ser objeto, a su vez, de cesión de cualquier clase, total o parcial, gratuita u onerosa.

El módulo deberá, por tanto, ser usado personalmente por el CESIONARIO, siendo la falta injustificada 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 SODEZA, SA a fin de que ésta decida si procede revisión o extinción del contrato.

SEGUNDA.- DESTINO

El módulo, objeto de este contrato, será destinado, única y exclusivamente, al uso como oficina o local de la actividad de , no pudiendo el CESIONARIO, en ningún caso y bajo ningún concepto, subarrendarlo. Tampoco podrá cambiarlo de destino, ni dedicarlo a actividad, negocio o industria distinto del autorizado, sin contar con la autorización expresa y escrita de SODEZA.

EL CESIONARIO se obliga a ocupar, de forma efectiva, el módulo cedido y a ejercer, normalmente, en el mismo, la actividad a que se destina, dentro del plazo máximo de un mes, a contar desde la firma de este contrato, debiendo el CESIONARIO dejar libre y expedito el módulo, a disposición de la propiedad, en el plazo máximo de 72 horas siguientes al requerimiento fehaciente que SODEZA, 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 100,00 euros por cada día que transcurra, hasta que el CESIONARIO deje, efectivamente, las instalaciones a disposición de SODEZA.

El CESIONARIO adquiere y acepta el compromiso expreso de facilitar a SODEZA, o al personal que ésta designe, el acceso al módulo cedido, a los efectos de la comprobación del uso y destino dado al mismo, realización de los trabajos de limpieza del mismo así como para la ejecución 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 semestrales, hasta un máximo adicional de 12 meses; transcurridos éstos, el contrato quedará, definitiva y automáticamente, extinguido.

En consecuencia, en ningún caso, la duración de los posibles contratos de cesión de módulos en el Vivero y de su prórroga, aunque se refieran a módulos distintos, podrá ser superior a un período de tiempo de 24 meses 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 automáticamente extinguida, sin necesidad de requerimiento previo por parte de SODEZA, excluyéndose expresamente, 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, hubiere módulos libres y el Consejo de Administración de SODEZA, lo estimase conveniente, se podrán conceder dos prórrogas por plazos no superiores a 6 meses cada una.

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

Finalizado el contrato por cualquier causa, el CESIONARIO efectuará el desalojo del módulo así como su entrega, libre, vacuo y expedito, poniéndolo a disposición de SODEZA, en el mismo estado en que lo recibe, siendo de cuenta y cargo del CESIONARIO todas las reparaciones que hayan de realizarse para reintegrar el módulo 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, permaneciesen en él bienes muebles del CESIONARIO, se entenderá que éste renuncia a su propiedad y posesión a favor de SODEZA, quedando el CESIONARIO, además, sujeto a la obligación de rembolsar a aquélla los gastos que ésta tuviere que soportar para devolver el módulo a su estado originario.

CUARTA.- CANON

El Coste Total anual del módulo objeto de cesión es de € (en letra) (), del que la Diputación de Zamora subvenciona al emprendedor el 50 por ciento de dichos precios los primeros doce meses, por lo que El CESIONARIO abonará mensualmente a SODEZA, la cantidad de € (en letra), (); en el primer año de prórroga, la Institución Provincial subvenciona el 25 por ciento de referidos precios incrementados con arreglo al I.P.C.; y en el segundo año de prórroga, el canon actualizado no estará subvencionado. A estos precios se les aplicará el I.V.A. correspondiente.

Transcurrido el primer año de vigencia del contrato el canon podrá ser actualizado por el cedente, aplicando al canon correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado. El canon actualizado será exigible al cesionario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el cesionario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o haciendo referencia al *Boletín Oficial* en que se haya publicado.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Por otra parte, el CESIONARIO abonará el suministro de luz correspondiente a su módulo, en virtud de los consumos recogidos en el contador individual existente en el mismo. Asimismo, contratará las líneas de Internet y telefonía, con la compañía que considere oportuna, por las que abonará éstos gastos y los derivados del consumo, en exclusiva.

El CESIONARIO asumirá también con arreglo a la cuota de participación, los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios (calefacción, limpieza, etc.), cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los pagos serán mensuales y se devengarán el primer día del mes, por lo que SODEZA, emitirá un recibo el día 5 de cada mes, a la cuenta corriente número , que el CESIONARIO tiene abierta o deberá abrir, a estos efectos, en la entidad , y que nos comunica a la firma del presente contrato. El CESIONARIO adquiere expresamente la obligación de atender el pago de cada uno de los recibos emitidos por SODEZA, y girados contra la cuenta designada por aquél.

La posesión de un recibo o el pago de una mensualidad de canon y/o gastos, no suponen ni implica el pago de los anteriores.

QUINTA.- FIANZA

El CESIONARIO entregará a SODEZA en concepto de fianza, con anterioridad a la firma del presente contrato, justificante bancario de ingreso en la Cuenta de SODEZA, de € (en letra) (), equivalente a dos mensualidades de canon, como garantía del cumplimiento de este contrato, por los gastos comunes y generales, que cubran la globalidad de los servicios contratados con SODEZA, o para el cumplimiento de las restantes condiciones del presente contrato, cuya suma podrá ser destinada por SODEZA, en caso de impago o incumplimiento, al pago de cualquiera de dichos conceptos, sirviendo la firma de este documento como eficaz carta de pago.

En todo caso y en lo relativo y no previsto en las anteriores y siguientes ESTIPULACIONES, se estará a las disposiciones de la Ley de la Propiedad Horizontal que le sean de aplicación al presente contrato.

SEXTA.- PUESTA A DISPOSICIÓN DEL LOCAL

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

Estado del módulo:

* ...Despacho: El módulo cedido mediante el presente contrato consta, en su globalidad, de los siguientes elementos: dos mesas con dos faldones, dos torres cajoneras, dos estanterías, dos sillones, dos sillas, una pizarra, dos papeleras, un tablón de anuncios y un perchero.

*.... Nave: El módulo cedido mediante el presente contrato consta, en su globalidad, de los siguientes elementos: un armario de dos cuerpos, un extintor y un banco.

SÉPTIMA.- USO y CONSERVACIÓN

EL CESIONARIO deberá conservar las instalaciones y mobiliario 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 Empresas, que queda unido a este documento como Anexo II. En todo caso, el CESIONARIO deberá usar y conservar el módulo 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. En cualquier caso, quedan expresamente prohibidas las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

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 módulo 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 y salud 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 SODEZA, 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 módulo cedido, deberán ser utilizadas por el CESIONARIO conforme a su destino y naturaleza y de conformidad con el Reglamento del Vivero de Empresas.

En particular, queda prohibido al CESIONARIO depositar, colocar 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 módulo, 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 módulo 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 expreso y escrito por parte de SODEZA.

Las obras de mera reparación o conservación realizadas como consecuencia de desperfectos o mal uso del espacio por el CESIONARIO, serán efectuadas siempre por SODEZA, 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 SODEZA, y en tanto se ajusten en su ejecución a la autorización concedida.

Para la concesión de dicho permiso, SODEZA, podrá exigir la presentación de un proyecto técnico de ejecución de las mismas. En todo caso, las obras de cualquier clase o naturaleza, debidamente autorizadas, que se efectúen en el módulo, quedarán siempre en beneficio del Vivero al finalizar el contrato de cesión, sin generar derecho o reclamación o percepción económica de ninguna clase a favor del CESIONARIO, incluso en aquellos casos en que SODEZA, a su exclusiva opción, exija al CESIONARIO que devuelva el módulo en el mismo estado en que lo recibió, en cuyo caso, también serán por cuenta del CESIONARIO los gastos que deba soportar para la adecuación del local a su estado original.

Se prohíbe, expresamente, al CESIONARIO la sustitución o modificación de las instalaciones del módulo 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 módulo cedido, ni instalaciones que alteren, modifiquen o sustituyan a los suministros, públicos o privados, previstos para el propio módulo o para el conjunto del Vivero, sin previo consentimiento escrito de SODEZA.

SODEZA, podrá efectuar, en el módulo 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 módulo cedido ninguna clase de animales, ni almacenar, depositar o manipular materias explosivas, nocivas, tóxicas o altamente inflamables y, en general, peligrosas, ni dedicarlo a ningún otro uso distinto al de oficina o nave. La responsabilidad derivada de la infracción de esta cláusula será asumida directamente por el CESIONARIO, quién responderá de los daños y perjuicios causados.

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, sin previa autorización por parte de SODEZA.

SODEZA, 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 Empresas de la Diputación de Zamora.

SODEZA, instalará en el cuadro informativo del Vivero, el nombre y situación de las empresas instaladas en el propio Vivero, así como el nombre de la empresa en la puerta del módulo cedido.

DECIMOSEGUNDA.- RESPONSABILIDADES

El CESIONARIO exime de toda responsabilidad a SODEZA, por los daños y lesiones que en las cosas o personas se causen, como consecuencia de la ocupación del módulo cedido o de las actividades que en el mismo se desarrollen, así como por las relaciones laborales con sus empleados.

SODEZA, no responde de los daños y perjuicios que se puedan ocasionar al CESIONARIO por casos fortuitos y de fuerza mayor.

Tampoco asume SODEZA, 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

SODEZA, incluye un seguro multirriesgo para el edificio en el que se contiene el Vivero de Empresas. No obstante, el CESIONARIO deberá contratar el oportuno seguro sobre los bienes y derechos de su titularidad que puedan encontrarse en el módulo de su uso en el Vivero y la responsabilidad civil locativa, cuya copia se adjuntará en el momento de formalización del presente contrato.

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 mensual, o de cualquier otra cantidad cuyo pago haya asumido o corresponda al CESIONARIO.
3. La falta de pago del importe de la fianza.
4. La terminación del plazo pactado, o de cualquiera de sus prórrogas.
5. Desistimiento anticipado del CESIONARIO, de acuerdo con los requisitos establecidos en la cláusula tercera.

6. El incumplimiento, por cualquiera de las partes, de las condiciones previstas en el Reglamento del Vivero de Empresas que, como **Anexo II**, se adjunta a este contrato. Finalizado, extinguido o resuelto el contrato por cualquier causa, SODEZA, queda expresamente autorizada para tomar posesión del módulo cedido, con todos los elementos integrantes y accesorios. Finalizado el contrato por cualquier causa, se aplicará el último párrafo contemplado en la Estipulación TERCERA.

DECIMOQUINTA.- DOMICILIO y NOTIFICACIONES

Las partes señalan como domicilios, a efectos de este contrato, para SODEZA, su domicilio corporativo y, para el CESIONARIO, indistintamente, el señalado en este contrato y el del módulo 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 pendiente el cumplimiento de obligaciones dimanantes del mismo, se obliga a notificarlo, fehacientemente, a la otra parte.

DECIMOSEXTA.- JURISDICCIÓN

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, se someterán a los Tribunales de Zamora.

Y en prueba de conformidad, después de leído, firman las partes el presente Contrato de Cesión, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

SODEZA,

EL CESIONARIO

Fdo. D. Manuel Vega Espinosa

Fdo. D.