



LA ZUBIA

## CONTRATO USO DE ESPACIOS DEL CENTRO DE EMPRESAS DE LA ZUBIA

En La Zubia, a ..... de 202 .

### REUNIDOS

De una parte, D./D<sup>a</sup>. ..... en calidad de Alcalde/sa del **Ayuntamiento de la Zubia.**

De otra parte, D./D<sup>a</sup>.,.....mayor de edad, con DNI..... en representación de la empresa..... y con domicilio social..... en

### INTERVIENEN

El primero en nombre y representación del Ayuntamiento de la Zubia.

La segunda en calidad, representante de .....

### MANIFIESTAN

1. Que el Ayuntamiento de la Zubia es propietario de las edificaciones, instalaciones y equipos ubicados en el espacio denominado "Centro de empresas" sito en la c/Escuelas 2, La Zubia.
2. Que el citado Centro, así como el uso de espacios y funcionamiento se rige por lo dispuesto en el Reglamento del Centro de Empresas (en adelante Reglamento) aprobado por el Pleno del Ayuntamiento a fecha 29 de junio del 2020.
3. Que a Dña/D.. .....en la representación que ostenta, le interesa acceder a uno de estos locales y a los servicios que de forma paralela se ofrecen.
4. Que tanto los locales como las prestaciones de los servicios que más adelante se enumeran, van indisolublemente unidos, sin que pueda en modo alguno escindirse parcialmente respecto de cualquiera de ambos conceptos.
5. Según resulta de lo informado por los servicios técnicos correspondientes, cabe deducir, en función de los datos aportados por el grupo promotor, que la empresa reúne, en principio, los requisitos de viabilidad necesarios para resultar beneficiaria de los servicios a prestar por el Ayuntamiento de la Zubia en el Centro de Empresas de la Zubia
6. Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad necesaria para el otorgamiento de este contrato de prestación de servicios, a cuyo efecto lo formalizan en base a las siguientes



LA ZUBIA

## ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto del contrato.

El objeto del presente contrato es la prestación por el área de Desarrollo Local del Ayuntamiento de la Zubia y el centro de empresas dependiente de la misma de los servicios que más adelante se definirán incluyéndose entre ellos la cesión de uso del local denominado Módulo..... con una superficie de... .. m<sup>2</sup>, de la planta..... y demás elementos comunes del Centro de Empresas cuya propiedad corresponde al Ayuntamiento de la Zubia , sito en la Plaza del Ayuntamiento s/n 18140 La Zubia

La finalidad es estimular la creación de empleo en la provincia de Granada a través del fomento de cuantos servicios contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

Segunda.- Precio.

El precio de la prestación de todos los servicios será de..... €/mes, según lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal reguladora de los precios públicos por utilización del edificio municipal destinado a Centro de Empresas, aprobada por el Pleno de Ayuntamiento de la Zubia en fecha 30 de septiembre de 2020 (Aprobación definitiva publicada en BOP de 21 de octubre de 2020), siendo revisable por el Ayuntamiento de la Zubia de conformidad con lo dispuesto en dicha Ordenanza y en la Ley Reguladora de Haciendas Locales. Su abono se realizará por períodos mensuales anticipados, dentro de los cinco días iniciales de cada mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta de este ayuntamiento número **ES3400491612062510010279** indicado con claridad el concepto de prestación de servicios centro empresas y el mes correspondiente al pago.

Transcurrido tal plazo sin verificarse el pago, la cantidad adeudada devengará intereses de demora al tipo fijado por la Ley de presupuestos del ejercicio correspondiente hasta el momento efectivo del pago, sin perjuicio de su exigibilidad por la vía de apremio.

Tercera.- Permisos, licencias y autorizaciones administrativas.

Este documento no constituye autorización para el funcionamiento de la actividad, debiendo solicitar las oportunas licencias al Ayuntamiento, y/o demás entidades competentes, con los requisitos legalmente exigidos, en el plazo de diez días desde la firma del contrato. El incumplimiento de esta obligación por parte de dicha entidad supondrá la rescisión automática del contrato con pérdida de la cantidad depositada al efecto como fondo de garantía prevista en la estipulación undécima de este contrato.

Cuarta.- Destino de los locales.



LA ZUBIA

El espacio cedido de destinara única y exclusivamente al proyecto empresarial previamente aprobado en función de la normativa y el reglamento vigentes.

Quinta.- Duración del contrato.

El presente contrato tendrá una duración de un año, prorrogable hasta un máximo de otro año más a instancia de la empresa. Dicha prórroga figurará expresamente en diligencia extendida en este contrato.

Transcurrido el plazo correspondiente, se dejarán de prestar los servicios objeto de este contrato, procediendo la empresa, sin necesidad de requerimiento especial, a desalojar el local sin derecho indemnizatorio alguno en su favor.

Sexta.- Obligaciones del Ayuntamiento de la Zubia: Serán obligaciones del Ayuntamiento de La Zubia:

1. La cesión de uso del espacio referido en la cláusula primera de este contrato y su puesta a disposición del empresario a partir del momento de la firma del mismo.
2. La prestación de los siguientes servicios:
  - a. Conservación, mantenimiento y limpieza de los elementos comunes del Centro de Empresas, su reparación, pintura, conservación, ornato y jardinería.
  - b. Vigilancia y mantenimiento de alarmas de seguridad del Centro dentro del horario establecido en el Reglamento correspondiente
  - c. Aquellos otros que requiriera la buena marcha del Centro, que sean de necesidad general.
  - d. Los gastos originados por la modificación de carácter estructural o infraestructural de utilidad general y de uso o aprovechamiento común de los contratantes.
3. Suscribir, a su cargo, una póliza de seguro global que se actualizará anualmente, en su caso, con vigencia por el tiempo de duración del contrato, sobre todos los bienes de su propiedad ubicados en el Centro de Empresas.
4. Cualesquiera otras indicadas en el Reglamento del Centro de Empresas y demás normas de aplicación

Séptima.- Derechos de la Empresa: Son derechos de la empresa:

1. Utilizar y disfrutar el espacio así como los elementos y servicios comunes cuya regulación y prestación se contemplan en estas estipulaciones. Tal utilización se acomodará en todo caso a las autorizaciones concedidas por la Administración competente.



LA ZUBIA

Realizar, a su costa, las obras de acondicionamiento, estructuración, redistribución, adaptación y división interna del espacio que consideren conveniente para su adecuada utilización, conforme el giro o tráfico comercial o industrial a desarrollar en dicho espacio. Tal acondicionamiento requerirá la obtención de la licencia municipal de obras correspondiente y la autorización por escrito del Área de Desarrollo Local y Empleo.

Todo ello acorde con el Reglamento establecido.

Octava.- Obligaciones de la empresa: Según el artículo 17 del Reglamento:

1. Los espacios se destinarán única y exclusivamente al proyecto empresarial para el que han sido adjudicados.
2. Serán obligaciones de la empresa adjudicataria, al menos las siguientes:
  - a. Iniciar la actividad en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de otorgamiento del acuerdo de ocupación, previa a la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para su ejercicio.
  - b. Pago del precio por el uso del espacio cedido en el Centro de Empresas y que se fijará en la correspondiente Ordenanza Fiscal.
  - c. Realización de un inventario de los elementos que introduce en el Centro de Empresas. No podrá introducir elementos distintos a los determinados por el/la responsable del Centro de Empresas, salvo expresa previa autorización.
  - d. Satisfacer a su exclusiva costa, las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre la actividad comercial que se desarrolle en el local.
  - e. Satisfacer las cuotas obligatorias a la Seguridad Social de las personas empleadas en el local y en la actividad que allí se desarrolle.
  - f. Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios.
  - g. Poner a disposición del Ayuntamiento de La Zubia cuanta documentación contable y administrativa le sea requerida, en especial el Balance y Cuenta de Explotación Anual, Impuesto de Sociedades o, en su caso, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a los efectos de poder comprobar el nivel de consolidación que vaya adquiriendo la empresa y detectar posibles fallos de gestión que puedan impedir la marcha de la empresa en el Centro de Empresas, una vez concluido el período acordado.
  - h. Consentir las visitas de inspección que ordene el Ayuntamiento de La Zubia, en cualquier momento y en el lugar objeto del acuerdo de ocupación, a fin de comprobar el uso que se haga del mismo y su estado de conservación.
  - i. Devolver el local al Ayuntamiento de La Zubia a la finalización o resolución del acuerdo (por la causa que fuere) en las mismas condiciones de uso que lo recibió, salvando el uso normal y diligente y menoscabo por ello producido. Será responsable el empresario del uso negligente de los servicios objeto del presente contrato. Todas las mejoras realizadas por el empresario en el local fuera por la causa que fuere, quedarán a beneficio del local sin derecho indemnizatorio a favor del empresario.



## LA ZUBIA

- j. Instalar y mantener con sus medios técnicos y económicos cuantos equipamientos especiales sean precisos para evitar evacuaciones nocivas, tanto sólidas, líquidas como gaseosas, al entorno exterior, que pudieran producirse por su actividad. En todo caso, la actividad que se desarrolle estará sometida a la legislación sectorial, especialmente urbanística y medioambiental, de carácter estatal y autonómico.
- k. Suscribir una póliza de responsabilidad civil a terceros, por cuantía mínima de 60.000 euros, que deberá tener vigencia durante el período contractual. Si la cuantía de los daños excediera de la cobertura del seguro, tal exceso sería de entera responsabilidad del empresario. Anualmente el empresario estará obligado a presentar ante la Concejalía de Desarrollo Local y Empleo la copia de la póliza de responsabilidad civil expresada en el párrafo anterior, así como la copia del pago del recibo de la misma.
- l. Comunicar cualquier variación de forma jurídica, delegación de poderes, cambios sustantivos en la titularidad de acciones, ampliaciones o variaciones del objeto de la sociedad, etc.
- m. Presentar nueva solicitud y documentación en el caso de querer cambiar la oficina adjudicada o necesitar más de una oficina.
- n. La limpieza y mantenimiento del espacio cedido, en condiciones óptimas para su uso.

Novena.- Prohibiciones: Se prohíbe a la empresa, bajo sanción de resolución contractual:

- 1. Subrogar, arrendar o subarrendar, tanto total como parcialmente, así como constituir a favor de terceros, cualquier tipo de derecho de uso o utilización sobre los derechos objeto de este contrato.
- 2. Introducir en el Centro de Empresas maquinaria y demás elementos, así como la instalación de potencia eléctrica, que no se ajusten a la actividad permitida en este contrato y a las características técnicas del inmueble, en especial en lo referente a soportar la carga estática establecida para los suelos.
- 3. La inactividad de la industria o el negocio durante tres meses o la no utilización del local por el mismo tiempo.

De conformidad con el artículo 27 del Reglamento:

Las siguientes y usos están expresamente prohibidos para los adjudicatarios del Centro de Empresas:

- a. El uso de cualquier material no permitido por las normas de Seguridad e Higiene.
- b. Está prohibido ejercer en el Centro de Empresas toda actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre, nociva o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes. El uso de cada espacio del Centro de Empresas no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuere excepcional) relación con las actividades proyectadas en el mismo.



LA ZUBIA

- c. El uso de todo o parte de cualquier espacio del Centro de Empresas como vivienda o cualquier otro uso no permitido.
- d. La práctica en cualquier parte del Centro de Empresas, de cualquier profesión, comercio o actividad no previstos en el acuerdo de ocupación de servicios, no autorizados previamente o contrarios a la moral, al orden público o las buenas costumbres, y a la organización de cualquier tipo de manifestaciones políticas, sindicales y/o religiosas.
- e. De forma general, los cesionarios de los espacios no deben en forma alguna perturbar el ambiente del Centro de Empresas mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes ocupantes.

Décima.- Resolución: De conformidad con el Artículo 16 del Reglamento (causas de Extinción del Acuerdo de Adjudicación de Local en el Centro de Empresas)

Serán causas de resolución de la adjudicación del local las siguientes:

- a. La quiebra, concurso de acreedores, suspensión de pagos o quita y espera del empresario.
- b. La extinción de la personalidad de la sociedad o fallecimiento del empresario individual.
- c. El cese por parte de la empresa de la actividad durante más de tres meses consecutivos.
- d. El incumplimiento por parte de la empresa autorizada para el uso de las oficinas de cualquiera de las obligaciones derivadas de las presentes normas de las que puedan establecerse en el futuro.
- e. La renuncia por parte de la empresa.
- f. La no comunicación de los siguientes cambios: Administrador, Órganos de Administración, Estatutos, domicilio social de la actividad, objetivo social, IAE.
- g. Subrogar, arrendar o subarrendar, tanto total como parcialmente, traspasar los servicios y/o local, así como constituir a favor de terceros cualquier tipo de derecho de uso o utilización.
- h. Efectuar obras que alteren la configuración del local sin autorización expresa y escrita de la Delegación de Empleo y Desarrollo Provincial.
- i. Incumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de Seguridad Social o de seguridad e higiene en el trabajo.
- j. Incumplir la obligación de suscribir póliza de responsabilidad civil

Undécima.- Fianza: La empresa contratante, en garantía del cumplimiento de las obligaciones del presente contrato, entrega justificante de ingreso en cuenta de titularidad municipal la cantidad de 300 € que le será retenida hasta la resolución o término de este contrato.

Dicha cantidad configurará garantía del cumplimiento de las obligaciones de la empresa, pudiendo detraerse de dicha fianza las cantidades necesarias para el cumplimiento de las mismas, bien en calidad de acreedor o bien como ejecutor subsidiario de las obligaciones del empresario. Igualmente está afecta a las



**LA ZUBIA**

consecuencias establecidas en las estipulaciones octava y décima del presente documento.

Duodécima.- Disputas de uso y utilización: Las disputas sobre uso y utilización de servicios y elementos comunes, serán, en todo caso, resueltas por el Área de Desarrollo, responsable del Centro de Empresas del Ayuntamiento de la Zubia

Decimotercera.- Cuestiones litigiosas: Las cuestiones litigiosas que surjan sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de este contrato, serán recurribles ante la jurisdicción Contencioso-administrativa, conforme a su Ley reguladora.

Decimocuarta.- Eficacia del contrato: El presente contrato surtirá efectos desde el .. de ..... de 202 .

Decimoquinta.- Legislación aplicable: Para lo no previsto expresamente en este contrato se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Centro de Empresas de La Zubia, Ordenanza Fiscal reguladora de los precios públicos por utilización del edificio municipal destinado a Centro de Empresas, Bases en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, Legislación de bienes, la legislación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y Reglamento General de Contratación del Estado y demás normas de Derecho administrativo aplicables. En defecto de estas últimas, las normas de derecho privado, con carácter supletorio.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman ambas partes el presente contrato por duplicado ejemplar, en Granada a .. de ..... de 202.

POR EL AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

POR LA EMPRESA