

CONTRATO DE CESION DE DESPACHOS EN EL VIVERO DE EMPRESAS PROPIEDAD DE LA CÁMARA DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACIÓN DE VALENCIA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VALENCIA

En Valencia, a de de 2010

REUNIDOS

De una parte, la **CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACIÓN DE VALENCIA** (en adelante "**LA CÁMARA**") con CIF nº Q 4673002D y domicilio en la calle Jesús 19 de Valencia, representada en este acto por D^a. ANA ENCABO BALBÍN, Secretaria General, actuando en virtud de las facultades delegadas por la Presidencia de la Cámara en fecha 9 de julio de 2007, previstas en el artículo 39 del Reglamento de Régimen Interior.

Y de otra, D., mayor de edad, titular del NIF nº, con domicilio en, (en adelante "**CESIONARIO**")

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 LA CÁMARA, es propietaria del local sito en [REDACTED], destinado al desarrollo del Proyecto denominado "*Vivero de Empresas*". A efectos informativos se adjunta como **Anexo I** un plano del citado inmueble.
- II. Que dicho local se encuentra dividido en varios despachos y compartimentos independientes, de distintas superficies, aptos para su uso y dotados de los servicios básicos destinados a la puesta en marcha de proyectos empresariales. Igualmente dispone el local de distintas zonas y espacios habilitados para usos y servicios comunes.

- III. Que el CESIONARIO desea ocupar un despacho del Vivero descrito anteriormente por tiempo determinado y en las condiciones que libremente se pactan en el presente contrato de cesión.
- IV. Que el CESIONARIO, en el supuesto en que actúe en calidad de emprendedor, se compromete en el plazo de xxx meses a constituirse como empresa física o jurídica, requisito indispensable para la continuidad y validez del presente contrato.
- V. Que el CESIONARIO declara conocer y se compromete a cumplir las condiciones fijadas en el Reglamento de Régimen Interior del Vivero y que como **Anexo II** se adjunta a este contrato.
- VI. Que, en consecuencia, ambas partes convienen en formalizar el presente contrato de cesión del despacho ubicado en el Vivero de Empresas de Valencia, con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

LA CÁMARA cede al CESIONARIO, el despacho señalado con el número [REDACTED], , ubicado en el local propiedad de la Corporación cameral, destinado a Viveros de Empresas y sito en [REDACTED].

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

A los presentes efectos se entenderá por traspaso del despacho cedido, cualquier supuesto de modificación de la personalidad jurídica del CESIONARIO, de la mayor parte de su capital social o la cesión de su poder decisorio.

Así mismo, el CESIONARIO renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto.

SEGUNDA.- DESTINO

El despacho objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente a la actividad de [REDACTED] no pudiendo El CESIONARIO cambiarlo de destino, ni dedicarlo a actividad, negocio o industria distinto al pactado, sin contar con la autorización expresa y escrita de LA CÁMARA.

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 cinco días 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 LA CÁMARA efectúe por incumplimiento de este pacto. Si el CESIONARIO no cumplierse dicha obligación, será responsable de los daños y perjuicios causados, estableciéndose además como cláusula penal una indemnización de 50 €uros (CINCUENTA EUROS) por cada día que transcurra hasta la efectiva entrega de la posesión.

El CESIONARIO se obliga y compromete a facilitar a LA CÁMARA o personal que ésta designe, el acceso al despacho cedido a los efectos de la comprobación del uso y destino dado al mismo.

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 y sin que le sea de aplicación la prórroga forzosa. El contrato sólo podrá ser prorrogado por anualidades, previa valoración positiva por parte de LA CÁMARA, recogiendo el acuerdo por escrito; transcurridos estos plazos, el contrato quedará definitivamente extinguido.

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 LA CÁMARA, quedando expresamente excluida la tácita reconducción a que se refieren los artículos 1.566 y 1.567 del Código Civil.

Para resolver el contrato anticipadamente al vencimiento contratado, el CESIONARIO deberá notificarlo, fehacientemente y al menos con un mes de antelación a LA CÁMARA. En caso de incumplimiento de dicha notificación o del plazo mínimo de preaviso, deberá abonar a LA CÁMARA una indemnización de 90 €.

Finalizado el contrato por cualquier causa, el CESIONARIO efectuará el desalojo del despacho y su entrega libre, vacuo y expedito a libre disposición de la propiedad, 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 LA CÁMARA, quedando el CESIONARIO además, sujeto a la

obligación de reembolsar a aquélla los gastos que ésta tuviere que soportar para dejar el despacho en su estado originario.

CUARTA.- RENTA

El CESIONARIO abonará mensualmente a LA CÁMARA la cantidad de 0 € (CERO EUROS) en concepto de alquiler.

El CESIONARIO se compromete a abonar los gastos de funcionamiento por servicios del Vivero, constituidos principalmente por luz, agua, limpieza de elementos comunes, seguros, tasas, etc. Estos gastos se repartirán proporcionalmente al número de puestos existentes en el Vivero. Para el pago de estos gastos se establece una cuota mensual de 110€ (CIENTO DIEZ EUROS) por puesto de trabajo, impuestos no incluidos, cantidad que se revisará a primeros de cada año natural.

También serán de cuenta del CESIONARIO los gastos derivados del consumo individualizado de telefonía.

Los pagos mensuales se devengarán el primer día del mes y deberán efectuarse dentro de los cinco (5) primeros días de dicho mes. El CESIONARIO domiciliará dicho pago, así como cualquier otro pago que deba efectuar en virtud del presente Contrato, en la cuenta bancaria que le señale LA CÁMARA.

La falta de pago por el CESIONARIO, por cualquier concepto, de acuerdo con lo pactado en el presente contrato, facultará a LA CÁMARA para resolver el contrato.

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

QUINTA.- SERVICIOS COMUNES

Tendrán la consideración de gastos por servicios comunes (Gastos de funcionamiento), a título informativo y no exhaustivo, los gastos correspondientes a los servicios y suministros, como por ejemplo, los de mantenimiento de instalaciones, limpieza, seguros, gas, agua, electricidad, tasas municipales, reparaciones del contenido del vivero, etc., así como la reparación y sustitución de los respectivos contadores.

El precio de los citados servicios comunes del Vivero donde se ubica el despacho cedido, se distribuirá por partes iguales entre los cesionarios u ocupantes. LA CÁMARA a la vista de la facturación emitida por cada una de las empresas suministradoras, repercutirá la parte correspondiente al CESIONARIO.

No obstante, el coste del servicio telefónico, cuyas líneas operativas tiene contratadas LA CÁMARA, será satisfecho por cada cesionario en atención al consumo realmente realizado por él y que se reflejará en la factura que oportunamente le emitirá LA CAMARA según información de la operadora telefónica.

El pago de los servicios comunes es obligatorio e independiente del uso que se haga de ellos, por ser inherentes al Vivero donde se ubica el despacho cedido. De igual modo dicho pago constituye una obligación de carácter esencial en la presente Cesión, por lo que su falta de pago podrá dar lugar a la resolución del contrato.

El CESIONARIO exonera a LA CÁMARA de cualquier responsabilidad en relación con la falta o defecto de cualquier suministro.

La revisión del precio de los servicios referidos se establecerá por LA CÁMARA a primeros de cada año natural y se determinará en función del incremento real que hubiere experimentado el coste de los mismos.

Si el CESIONARIO necesitase de algún servicio general o específico, por razón de su actividad, no comprendido en los existentes para el Vivero, deberá solicitar previamente a LA CÁMARA la pertinente autorización para contratarlo. LA CÁMARA podrá denegar la autorización cuando el servicio que se pretenda establecer infrinja el Reglamento de Régimen Interior o las normas internas de la Comunidad de Propietarios o cuando no sea necesario para la normal actividad ejercida por el CESIONARIO.

SEXTA.- FIANZA

El CESIONARIO entrega en este acto a LA CÁMARA la cantidad de 180 € (CIENTO OCHENTA EUROS) como fianza por los gastos comunes y generales que cubran la globalidad de los servicios contratados con LA CÁMARA o para el cumplimiento de las restantes condiciones del presente contrato. Dicha suma podrá ser destinada por LA CÁMARA, en caso de impago o incumplimiento, al pago de cualquiera de dichos conceptos, en caso contrario será devuelta al CESIONARIO en el momento de abandono definitivo del puesto de trabajo, una vez hechas las comprobaciones oportunas.

SÉPTIMA.- ENTREGA DEL LOCAL

El CESIONARIO manifiesta que conoce y recibe en este acto el despacho cedido, a su plena satisfacción, con las tomas para las diferentes instalaciones y servicios y demás elementos comunes en perfectas condiciones, renunciando a reclamar a LA CÁMARA la realización de cualquier clase de obras, instalaciones o mejoras sobre las existentes en el módulo o en las zonas comunes del edificio.

Estado del despacho:

Los despachos constan por lo general, en su globalidad de DOS puestos de trabajo con los siguientes elementos:

- Armario oficina DOS
- Mesa despacho DOS
- Silla trabajo DOS
- Silla confidente DOS
- Teléfono DOS

OCTAVA.- USO Y CONSERVACIÓN

El CESIONARIO deberá observar en el uso y conservación del despacho cedido y en las zonas de uso común del Vivero y sus instalaciones, las normas que al efecto tenga establecidas LA CÁMARA. A tal efecto, el CESIONARIO recibe en este acto y declara conocer, un ejemplar del Reglamento de Régimen Interior del Vivero, que queda unido a este documento como **Anexo II**.

En todo caso el CASIONARIO deberá usar y conservar el despacho cedido y todos los elementos comunes que le afecten, con la debida diligencia y actuar de igual modo en sus relaciones con los demás ocupantes del Vivero.

A tal efecto, el CESIONARIO se obliga y compromete a facilitar a LA CÁMARA o personal que ésta designe, cuantas veces ésta lo requiera, el paso al despacho cedido a los efectos de la comprobación del estado de conservación del mismo y de sus instalaciones generales, así como para la realización de obras necesarias para el adecuado uso del Vivero.

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 LA CÁMARA pueda dar por resuelto anticipadamente el presente contrato de conformidad con lo dispuesto en la estipulación decimoquinta.

NOVENA.- ELEMENTOS COMUNES

Los elementos comunes del Vivero donde se ubica el despacho cedido, deberán ser utilizados por el CESIONARIO conforme a su destino y naturaleza y de conformidad con las ordenanzas municipales y el Reglamento de Régimen Interior del Vivero.

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.

DÉCIMA.- 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 LA CÁMARA.

Las obras de mera reparación o conservación realizadas como consecuencia de desperfectos o mal uso del espacio por el CESIONARIO, serán efectuadas siempre por LA CÁMARA, 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 LA CÁMARA y en tanto se ajusten en su ejecución a la autorización concedida. Para la concesión de dicho permiso, LA CÁMARA podrá exigir la presentación de un proyecto técnico de ejecución de las mismas.

En todo caso, las obras de cualquier clase que se efectúen en el despacho, ya sean autorizadas o no, quedarán siempre en beneficio del Vivero al finalizar la cesión, sin generar derecho o reclamación o percepción económica de ninguna clase por el CESIONARIO, salvo que LA CÁMARA 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 generales del despacho cedido o la introducción en las fachadas

o a través de ventanas u otras aberturas del despacho cedido, de elementos que alteren o modifiquen la uniformidad estética del Vivero. La cesión no comprende la fachada, azotea o terrazas y demás partes exteriores del edificio, que el CESIONARIO no podrá utilizar, salvo para usos debidamente autorizados.

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 LA CÁMARA.

LA CÁMARA podrá efectuar en los elementos comunes del edificio cuantas obras considere necesarias y razonables para su mejora de cualquier orden, y sean autorizadas por licencia municipal y por la Comunidad de Propietarios.

El CESIONARIO queda obligado a permitir la entrada en su local para efectuar las reparaciones que sean necesarias.

DECIMOPRIMERA.- 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, siendo a su cargo la responsabilidad que de tales infracciones pudiera derivarse.

DECIMOSEGUNDA.- ANUNCIOS Y PUBLICIDAD

Queda prohibido el uso por parte del CESIONARIO de la marca Cámara Valencia, así como también queda prohibida la colocación de anuncios o cualquier clase de publicidad en la fachada del Vivero, en su interior, o en las zonas o espacios comunes.

La CÁMARA queda autorizada para retirar los anuncios y publicidad que se hubiesen colocado sin autorización, siendo los gastos que se ocasionen por cuenta del CESIONARIO.

DECIMOTERCERA.- RESPONSABILIDADES

El CESIONARIO exime de toda responsabilidad a LA CÁMARA, 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.

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

Tampoco asume LA CÁMARA 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.

El CESIONARIO deberá obtener cuantas autorizaciones fueren necesarias de las administraciones competentes, para realizar en el despacho cedido la actividad que pretende. LA CÁMARA no asume compromiso alguno si por el Ayuntamiento, Consellería de Industria u otros Organismos oficiales no se concediesen las oportunas autorizaciones para la apertura o funcionamiento de la actividad, o se prohibiese una vez autorizado.

DECIMOCUARTA.- SEGUROS

El CESIONARIO se obliga a suscribir un seguro que de cobertura a la Responsabilidad Civil por la Actividad desarrollada así como el contenido particular del Cesionario y que se hallen en el despacho.

El plazo de duración de la póliza de seguro contratada, no podrá ser inferior a la de este contrato y si el mismo se renovase, la póliza de seguro deberá renovarse, al menos, por igual periodo.

Una copia de la póliza de seguro suscrita y de sus posibles renovaciones, deberá facilitarse por el CESIONARIO a LA CÁMARA a la firma de este contrato y, en su caso, desde la firma de la posible renovación del mismo.

El CESIONARIO deberá suscribir la póliza de seguro por un capital que se ajuste a la realidad de lo asegurado, eximiendo a LA CÁMARA y renunciando a reclamarle cualquier exceso en los daños no cubiertos por la póliza. Igualmente, la CÁMARA quedará exenta de responsabilidad por los daños que sufran aquellos bienes que no se hubiesen asegurado.

Dicha póliza de aseguramiento se suscribirá con la Compañía de Seguros que al efecto designe LA CÁMARA por haber concertado con ella el continente y contenido del despacho cedido, obligándose el CESIONARIO a entregar a LA CÁMARA copia tanto de la póliza como de los recibos acreditativos del pago de la prima anual.

DECIMOQUINTA.- 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 de la 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. Expiración del plazo concedido al CESIONARIO para su constitución en empresa física o jurídica, sin que tal constitución se haya hecho efectiva.
6. El incumplimiento de las condiciones previstas en el Reglamento de Régimen Interior que como **Anexo II** se adjunta a este contrato.

Finalizado el contrato por cualquier causa, LA CÁMARA 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 LA CÁMARA, 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.

DECIMOSEXTA.- DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

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

Todas las notificaciones, comunicaciones o requerimientos que las partes deban 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.

DECIMOSÉPTIMA.- ARBITRAJE

Las partes intervinientes acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultantes de la ejecución o interpretación del presente contrato o relacionados con él, directa o indirectamente, se resolverán definitivamente mediante arbitraje, de acuerdo con el Reglamento de la Corte de Arbitraje y Mediación de Valencia, comprometiéndose a cumplir el laudo arbitral que se dicte.

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,
D.....

LA CEDENTE,
Dña. Ana Encabo Balbín
Secretaria General Cámara
Oficial de Comercio, Industria y
Navegación de Valencia.