ANEXO IV

(Acuerdo de cesión de uso de espacios)

En La Carolina, a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**REUNIDOS**

De una parte: D./D.ª \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con DNI núm. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en calidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_del Ayuntamiento de La Carolina (CIF P-2202400C), con domicilio en Plaza del Ayuntamiento, 1 de La Carolina.

De otra parte, D/D.ª \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mayor de edad, con NIF \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y con domicilio a efectos de notificación en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**INTERVIENEN**

D./D.ª \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en nombre y representación del Ayuntamiento de La Carolina de conformidad con lo establecido en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

D./D.ª \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en su propio nombre y representación (o de la mercantil , constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con el número de su protocolo, con domicilio social en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; actúa en calidad de según acredita mediante exhibición de escritura de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ otorgada ante el Notario del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con el número de su protocolo.)

**MANIFIESTAN**

**1.º** Que en sesión extraordinaria del Pleno celebrado el 6 de noviembre de 2023, se aprobó el Convenio de colaboración entre la entidad instrumental de la Junta de Andalucía (Andalucía Emprende) y el Excmo. Ayuntamiento de La Carolina para la cesión de uso de la primera planta del inmueble sito en avenida Josep Piqué, esquina calle José Mª Beltrán Tío. Polígono Industrial Aquisgrana con una superficie construida de ochocientos ochenta y seis metros y treinta y tres decímetros cuadrados (886,33 m²) y útil de ochocientos dieciocho metros y ocho decímetros cuadrados (818,08 m²).

**2.°** Que a D./D.ª \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (en adelante USUARIO), en la representación que ostenta, le interesa acceder a uno de estos espacios que se ofrecen por tiempo determinado y en la condiciones que se pactan en este documento.

**3.°** Que el/la USUARIO declara conocer y se compromete a cumplir con las condiciones fijadas en las instrucciones aprobadas por Alcaldía reguladoras del procedimiento de cesión de espacios.

**4.°** Que, según resulta del procedimiento instruido por el Ayuntamiento de La Carolina, cabe deducir en función de los datos aportados por el USUARIO que su proyecto empresarial reúne, en principio, los requisitos de viabilidad necesarios para resultar beneficiaria de la cesión de uso de uno de los espacios solicitados.

**5.°** Que ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad necesaria para el otorgamiento de este ACUERDO, a cuyo efecto lo formalizan en base a las siguientes

**ESTIPULACIONES**

**Primera. Objeto.** Consiste en la cesión de uso del espacio a favor de D.ª \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ cuya descripción es \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_, con una superficie de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2, de la planta \_\_\_\_\_\_\_\_ del edificio y demás elementos comunes.

El presente acuerdo y el espacio al que se refiere no pueden ser objeto a su vez de cesión, total o parcial, gratuita u onerosa, de cualquier clase. El espacio deberá, por tanto, ser usado exclusivamente por el/la USUARIO, siendo la falta de uso habitual causa de extinción anticipada del acuerdo.

**Segunda. Régimen económico.** La cesión del uso de los distintos espacios no será objeto de contraprestación económica. No obstante, el USUARIO asumirá el coste de los servicios inherentes al espacio cedido (energía, telefonía, internet, limpieza, etc.), a cuyo efecto se establecerá el procedimiento oportuno para la individualización de dichos gastos.

Los gastos de funcionamiento y mantenimiento de las zonas comunes, es decir, alarma, limpieza, reparaciones, agua, energía eléctrica y todos los gastos de similar naturaleza, se financiarán con cargo al presupuesto de gastos del Ayuntamiento de La Carolina.

**Tercera. Destino del espacio.** El espacio objeto de este acuerdo será destinado única y exclusivamente a la actividad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ no pudiendo el/la USUARIO cambiarla de destino, no dedicarla a actividad, negocio o industria distinto al autorizado, sin la oportuna autorización del Ayuntamiento.

**Cuarta. Duración.** Las autorizaciones de uso de los espacios cedidos se concederán por un plazo máximo de 3 años. Con carácter excepcional, y previa motivación justificada de las empresas usuarias, podrá concederse una prórroga extraordinaria de uso de los espacios cedidos durante 12 meses adicionales.

Las solicitudes para la prórroga de las autorizaciones deberán presentarse, al menos, con 1 mes de antelación a la finalización del plazo de vigencia de la autorización correspondiente.

La prórroga será acordada, previa propuesta de la Comisión de supervisión, por el órgano competente del Ayuntamiento de La Carolina, pudiendo denegarse a la vista de incumplimientos del usuario respecto a lo establecido en la presente ordenanza, o por motivos de cambios en las circunstancias de uso o funcionamiento de las instalaciones que desaconsejen la renovación de la autorización, así como por razones de interés público cuando resulten incompatibles con las condiciones generales aprobadas con posterioridad que impidan su utilización para actividades de mayor interés público o menoscaben el uso general.

Las autorizaciones de cesión de uso podrán ser revocadas unilateralmente por el órgano competente del Ayuntamiento de La Carolina en cualquier momento, sin generar derecho a indemnización, por razones de interés público, cuando resulten incompatibles con las condiciones generales aprobadas con posterioridad, produzcan daños en el domicilio público, impidan su utilización para actividades de mayor interés público o menoscaben el uso general, así como cuando se incumplan las obligaciones establecidas en esta ordenanza y en el contrato de cesión. En dicho supuesto, el usuario deberá abandonar el espacio cedido en un plazo máximo de 10 días hábiles desde la notificación de dicha revocación.

**Quinta. Obligaciones del Ayuntamiento.** La cesión de uso de espacios conlleva la prestación de los siguientes servicios comunes:

**a.** Instalación eléctrica. El suministro de corriente se realiza en monofásica en el caso de las oficinas. Cada empresa realizará la instalación individualizada que técnicamente se requiera. Cada empresa asumirá el consumo propio determinado por el contador ubicado en cada espacio.

**b.** Suministro de agua. Los usuarios de los espacios cedidos tendrán acceso a la acometida de agua y saneamiento general del edificio.

**c.** Climatización de aire frío y caliente. Los espacios cedidos no cuentan actualmente con sistema de climatización, pudiendo los usuarios de los espacios proceder a la instalación del mismo en su espacio, previa autorización y supervisión del Ayuntamiento y de Andalucía Emprende.

**d.** Mantenimiento, limpieza y conservación del centro: Se incluirá el mantenimiento y limpieza de zonas comunes, aseos, recepción, áreas de paso y zona administrativa.

**e.** Seguridad: El edificio contará con un sistema de alarma conectado a central.

**f.** Cada empresa alojada en los espacios cedidos es libre de contratar acceso a internet y telefonía según sus necesidades.

**Sexta. Derechos del usuario.** Los usuarios tendrán derecho a:

* Al uso y disfrute de las zonas de uso común, conforme a las especificaciones de estas instrucciones.
* A acceder al recinto dentro de su horario de apertura.
* A que las zonas comunes estén en perfecto estado de uso.
* A que las instalaciones comunes tengan un sistema de vigilancia.
* A colocar carteles o rótulos identificativos de su empresa en los espacios cedidos al efecto, conforme a la imagen corporativa del edificio y con la autorización previa del Ayuntamiento.
* A ocupar el espacio privativo que le corresponda, por el plazo máximo establecido en la cesión.

**Séptima. Obligaciones de los usuarios.**

**1.** La empresa utilizará los distintos espacios de acuerdo con las condiciones establecidas en estas instrucciones y en los acuerdos de cesión que se formalicen, constituyendo causa de revocación de la autorización de uso de los espacios el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones establecidas en este artículo y en dichos acuerdos.

**2.** Deberá iniciar la actividad en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de otorgamiento del acuerdo de cesión, previa la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para su ejercicio.

**3.** Deberá usar dichos espacios, exclusivamente por sus promotores y trabajadores de la iniciativa empresarial respectiva, estando obligados a ocupar el espacio asignado y a ejercer normalmente en el mismo la actividad a que se destine, quedando expresamente prohibido la cesión, total o parcial, del uso de los espacios autorizados.

**4.** Cualquier cambio de titularidad o modificación sustancial de la actividad de la empresa, deberá ser autorizado por el Ayuntamiento. El cambio de titularidad o modificación sustancial de la actividad de la empresa sin contar con la debida autorización será causa suficiente para la revocación de la cesión y consiguiente resolución del acuerdo de cesión, previa audiencia al interesado. Asimismo, al inicio de la actividad, la empresa deberá comunicar a la Dirección la relación del personal de la empresa que accederá al edificio, así como cualquier cambio o alteración que se produzca en la citada relación.

**5.** La empresa no podrá alterar, ni introducir en el espacio cedido, elementos distintos a los determinados en la autorización, salvo que se les autorice y siempre que sean acordes con las características del espacio y del mobiliario incluido en el mismo.

**6.** No se podrán realizar modificaciones, reformas ni acondicionamiento dentro de los espacios cedidos, sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento. En el supuesto de ser autorizados, el coste de los mismos será, en todo caso, por cuenta de la empresa alojada, debiendo a la finalización del periodo de duración de la cesión, reponerse los elementos alterados conforme a lo que se establezca en la autorización concedida, salvo que sea eximida de dicha obligación por la Administración, al considerar que beneficia a las condiciones del espacio.

**7.** La empresa alojada y su personal observarán la debida diligencia en el uso de las instalaciones y mobiliario del espacio correspondiente, debiendo mantener éste en buen estado de conservación y funcionamiento, teniendo, además, la obligación de comunicar a la Dirección cualquier incidencia, avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones cedidas, así como de cualquiera que conozcan respecto a las zonas comunes.

**8.** La empresa ubicada en los espacios cedidos está obligada a mantener en buen estado de conservación y limpieza las zonas de uso privativo. Además, deberá clasificar sus residuos y a depositarlos separadamente en los contenedores destinados a ello. Asimismo, el usuario de un espacio habrá de concertar un contrato de evacuación de residuos especiales, no domésticos, en el caso de que los hubiese (toners, cartuchos, pilas...).

**9.** Los usuarios deberán reparar a su costa los daños producidos en las zonas de uso privativo.

**10.** La empresa responderá de cualquier tipo de responsabilidad en la que puedan incurrir en el desarrollo de su actividad, sin que el Ayuntamiento de La Carolina asuma responsabilidad alguna, debiendo suscribir y mantener durante el tiempo que dure la cesión una póliza de responsabilidad civil por el ejercicio de la actividad.

**11.** Asimismo, responderá de los daños que, con ocasión del uso del espacio cedido y del desarrollo de su actividad, se pudieran producir en los espacios y equipamientos comunes del edificio. Dichos daños serán reparados por la propia empresa alojada en el plazo de siete días a partir de aquel en el que se produzca el desperfecto.

**12.** Los usuarios permitirán la ejecución de las obras de reparación, conservación o mejora que ordene la Dirección por estimarlas necesarias para el mismo.

**13.** Por motivos de seguridad, no se podrá depositar o colocar género o mercancía en lugares y zonas comunes, invadiendo, total o parcialmente, pasillos, accesos a pasillos, accesos o zonas de paso, teniendo que estar éstas siempre libres.

**14.** Por razones de imagen corporativa, la colocación de carteles, póster, rótulos o cualquier elemento de identificación o señalización que desee colocar la empresa, deberá contar con el previo conocimiento y autorización del órgano competente, y habrá de ajustarse, en su caso, al modelo acordado.

**15.** No se podrá desarrollar ninguna actividad que perturbe el ambiente del edificio mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualesquiera otras causas que puedan afectar o producir molestias al resto de ocupantes, dentro de la razonabilidad.

**16.** La empresa usuaria se obliga expresamente a obtener cuantas licencias, altas, autorizaciones o permisos sean necesarios para el desarrollo de la actividad, así como a respetar las recomendaciones sobre prevención, seguridad y vigilancia. Asimismo, se responsabilizará de que sus trabajadores, clientes, proveedores y cualquier persona relacionada con su empresa que acceda al edificio cumpla con las obligaciones anteriormente descritas.

**17.** Está obligada a satisfacer a su exclusiva costa, las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre la actividad comercial o industrial que se desarrollen en el local.

**18.** Asimismo, deberá satisfacer las cuotas obligatorias a la Seguridad Social, así como el pago de nóminas de las personas empleadas en los espacios cedidos y en la actividad que allí se desarrolle.

**19.** Deberá abonar a su costa los gastos derivados de sus usos privativos, incluida la electricidad, agua, telefonía, internet, etc.

**20.** Deberá poner a disposición del Ayuntamiento de La Carolina, los listados correspondientes al personal empleado en la actividad, así como los documentos oportunos de la Seguridad Social.

**21.** Deberá poner, asimismo, a disposición del Ayuntamiento 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.

**22.** El Ayuntamiento de La Carolina se reserva la facultad de inspeccionar, previo aviso a la empresa alojada, los espacios cedidos para comprobar el estado de conservación de los mismos y ordenar las reparaciones que se consideren necesarias para mantener dicho espacio en buen estado de conservación. En todo caso, por razones de seguridad y emergencia, se podrá acceder al interior de los módulos sin previo aviso a los usuarios.

**23.** En casos de emergencia, y por razones de seguridad, los usuarios autorizarán el uso por el personal del Ayuntamiento de una copia de las llaves de acceso a sus espacios.

**24.** Finalmente, deberá devolver el espacio cedido y el mobiliario al Ayuntamiento de La Carolina 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 el menoscabo por ello producido. Será responsable el empresario del uso negligente de los servicios objeto del acuerdo de cesión. Todas las mejoras realizadas por el empresario en el espacio cedido fuera por la causa que fuere, quedarán a beneficio de dicho espacio sin derecho indemnizatorio a favor del empresario.

**Octava. Prohibiciones.** Se prohíbe al empresario, bajo sanción de resolución de este acuerdo:

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. La inactividad de la industria o el negocio durante tres meses, o local por el mismo tiempo.

**Novena. Resolución.** Serán causas de resolución del presente acuerdo las siguientes:

**a.** La finalización del periodo de vigencia de la autorización que se haya concedido.

**b.** El mutuo acuerdo, previa comprobación por la Administración municipal del cumplimiento por el empresario de sus obligaciones contractuales.

**c.** La renuncia o desistimiento anticipado por parte del empresario a la autorización otorgada.

**d.** El impago de los costes económicos individualizados.

**e.** La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.

**f.** La extinción de la personalidad de la sociedad o fallecimiento del empresario individual.

**g.** El no inicio o la interrupción de la actividad autorizada por más de 3 meses, sin justificación comunicada a la Administración concedente.

**h.** El cambio de la actividad empresarial desarrollada por el titular de la autorización, sin contar con la previa aceptación expresa por parte del órgano concedente, así como el ejercer la actividad sin las licencias o cumplimiento de trámites oportunos.

**i.** Cualesquiera de las variaciones señaladas en el artículo 19 de estas instrucciones sin haberse seguido el procedimiento establecido en el mismo.

**j.** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones y prohibiciones establecidas en estas instrucciones o en el acuerdo de cesión.

**k.** El incumplimiento de estar al corriente en las obligaciones con Hacienda Estatal y Seguridad Social.

**l.** La revocación de la autorización otorgada por la comisión por la comisión de alguna infracción muy grave.

En caso de renuncia/ desistimiento, el usuario de la autorización deberá comunicar mediante escrito dirigido al Área de Promoción Económica, con una antelación mínima de un mes, su voluntad de abandonar el uso de los espacios.

La extinción de las autorizaciones será acordada por el órgano competente para su concesión, previa propuesta de la Comisión de supervisión.

Extinguida la autorización, se concederá un plazo de diez días hábiles para que los/as interesados/as desalojen los espacios objeto de dicha autorización. Transcurrido dicho plazo sin que se proceda a la retirada de enseres de su propiedad, se considerará que se produce el abandono de aquellos. Si el titular de la autorización no dejase de ejercer la actividad y, sin perjuicio de las posibles infracciones que pudiera conllevar su conducta, así como los daños y perjuicios ocasionados al Ayuntamiento, se iniciará expediente de desahucio administrativo, que se sustanciará de conformidad con los trámites establecidos en la legislación aplicable.

**Décima. Disputas de uso y utilización.** Las disputas sobre uso y utilización de servicios y elementos comunes, serán, en todo caso, resueltas por la Comisión de supervisión.

**Undécima. 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.

**Decimoprimera. Eficacia del contrato.** El presente contrato surtirá efectos desde la fecha de su otorgamiento por las partes.

**Decimosegunda. Legislación aplicable.** Para lo no previsto expresamente en este contrato se estará a lo dispuesto en el Convenio formalizado entre Andalucía Emprende Fundación Pública Andaluza y el Ayuntamiento de La Carolina y, en su defecto, por lo establecido en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía; Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y demás normativa de aplicación.

Para la debida constancia de todo lo convenido y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman ambas partes el presente contrato por triplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicado.

EL AYUNTAMIENTO Fdo.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ EL/LA USUARIO Fdo.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_