

ANEXO IV  
(Contrato de prestación de servicios del vivero de empresas)

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

**REUNIDOS**

De una parte: D./D.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, 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.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, mayor de edad, con NIF \_\_\_\_\_ y con domicilio a efectos de notificación en \_\_\_\_\_.

**INTERVIENEN**

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

D./D.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ 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 el Ayuntamiento de La Carolina es propietario de las edificaciones, instalaciones, y equipos ubicados en el espacio denominado "Vivero Municipal de empresas", sito en la Calle Baviera esquina Avenida de Barcelona en el Polígono Industrial Aquisgrana de La Carolina, con una superficie construida total de 3.076,69 m<sup>2</sup>.

2.º Que el citado vivero de empresas se encuentra dividido en zonas de uso privativo (naves industriales y oficinas) además de distintas zonas y espacios habilitados para usos y servicios comunes, con o sin coste adicional, tal y como se detalla en el plano adjunto a la ordenanza reguladora del vivero municipal de empresas.

3.º Que a D./D.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ (en adelante VIVERISTA), en la representación que ostenta, le interesa acceder a uno de estas zonas de uso privativo y a los servicios adicionales que se ofrecen por tiempo determinado y en la condiciones que se pactan en este documento.

4.º Que tanto los espacios cedidos como las prestaciones de los servicios que más adelante se enumeran, van indisolublemente unidos, sin que se pueda en modo alguno escindirse parcialmente respecto de cualquiera de ambos conceptos.

5.º Que el/la VIVERISTA declara conocer y se compromete a cumplir con las condiciones fijadas en la ordenanza reguladora del vivero de empresas de La Carolina.



6.º Que, según resulta del procedimiento instruido por el Ayuntamiento de La Carolina, cabe deducir en función de los datos aportados por el VIVERISTA 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 del vivero de empresas de La Carolina.

7.º Que 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

### **ESTIPULACIONES**

**Primera. Objeto del contrato.** La prestación por el Ayuntamiento de La Carolina de los servicios que más adelante se definirán en favor de D./D.ª \_\_\_\_\_ incluyéndose entre ellos la cesión de uso del local que a continuación se describe: \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_, con una superficie de \_\_\_\_\_ m2, de la planta \_\_\_\_\_ del edificio y demás elementos comunes del vivero de empresas de propiedad municipal.

El presente contrato 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 VIVERISTA, siendo la falta de uso habitual causa de extinción anticipada del contrato.

**Segunda. Precio.** El precio a satisfacer por el/la VIVERISTA en contraprestación a los servicios incluidos en el presente contrato, incluido el espacio objeto de la cesión, viene determinado por la ordenanza correspondiente, ascendiendo su importe a \_\_\_\_\_ euros mensuales. Su abono se realizará por períodos mensuales anticipados, sin necesidad de previa notificación o requerimiento alguno por parte del Ayuntamiento, dentro de los cinco días iniciales de cada mes, mediante transferencia bancaria al número de cuenta que a continuación se indica \_\_\_\_\_. El precio podrá ser objeto de revisión anualmente, según lo que disponga la ordenanza municipal aplicable.

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

**Cuarta. Duración de contrato.** El presente contrato tendrá una duración de 3 años, prorrogable de forma anual por un periodo máximo de 1 anualidad más a instancia del empresario.

La prórroga deberá ser solicitada por el/la VIVERISTA con una antelación mínima de un mes a la fecha de finalización del presente contrato y autorizada expresamente por el Ayuntamiento. En consecuencia, en ningún caso la duración de los posibles contratos, incluyendo sus prórrogas, aunque se refieran a espacios distintos, podrá ser superior a un período máximo de 4 años. Cualquier disposición o actuación que contravenga este plazo máximo será considerada nula.

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



Para resolver el contrato anticipadamente al vencimiento contratado, el/la VIVERISTA deberá notificarlo por escrito ante el Ayuntamiento con 1 mes de antelación.

Finalizado el contrato por cualquier causa, el/la VIVERISTA procederá a desalojar el local sin derecho indemnizatorio alguno en su favor, en el mismo estado que ahora lo recibe, siendo de cuenta y cargo del VIVERISTA todas las reparaciones que hayan de realizarse para acomodar la oficina al estado originario en que la recibió, así como por los daños causados por él o por terceros que de él dependan en las zonas comunes.

**Quinta. Obligaciones del Ayuntamiento.** Serán obligaciones del Ayuntamiento:

1. La cesión de uso del local 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. Los servicios básicos a prestar en el vivero serán, a nivel general, los siguientes:

- Suministro de agua y energía eléctrica (zonas comunes).
- Limpieza, mantenimiento y conservación de las zonas comunes del centro.
- Sistema de alarma 24 horas.
- Recepción y control de entrada y salida.
- Sala de formación.
- Sala de reuniones.
- Aquellos otros que requiera la buena marcha del vivero, que sean de necesidad general.

Asimismo, las empresas ubicadas en el vivero, una vez implementado completamente el método de gestión operativo, podrán recibir asesoramiento empresarial del siguiente tipo:

- Información, asesoramiento y tutoría empresarial.
- Información sobre programas de ayudas y subvenciones.
- Formación específica para los emprendedores y usuarios ubicados en el vivero.
- Asesoramiento jurídico en general.
- Asesoramiento para acceder a financiación.
- Información relacionada con el emprendimiento.

**Sexta. Derechos del viverista.** Los usuarios del vivero de empresas tendrán derecho a:

- Al uso y disfrute de las zonas de uso común, conforme a las especificaciones de esta ordenanza.
- 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 recibir asesoramiento empresarial.
- A ocupar el espacio privativo que le corresponda, por el plazo máximo establecido en la cesión.
- A permanecer informados de todas las actividades que se desarrollen en el vivero y al acceso a las mismas de forma prioritaria siempre que cumplan los requisitos previos de participación

**Séptima. Obligaciones del viverista.** Con independencia de las obligaciones establecidas en la ordenanza reguladora del vivero que el viverista conoce y acepta, son también obligaciones de los usuarios del vivero:



1. 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.
2. Usar el espacio cedido a las mismas, 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.
3. Solicitar la autorización de cualquier cambio de titularidad o modificación sustancial de la actividad de la empresa. 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 contrato, previa audiencia al interesado. Asimismo, al inicio de la actividad, la empresa deberá comunicar a la Dirección del vivero la relación del personal de la empresa que accederá al edificio, así como cualquier cambio o alteración que se produzca en la citada relación.
4. No podrán alterar, ni introducir, en el espacio de uso, elementos distintos a los determinados en la autorización, salvo que se les autorice y siempre y cuando sean acordes con las características del espacio y del mobiliario incluido en el mismo.
5. Observar 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 al Área de Promoción Económica, cualquier incidencia, avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones cedidas, así como de cualquiera que conozcan respecto a las zonas comunes.
6. 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. Así mismo, 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...).
7. Reparar a su costa los daños producidos en las zonas de uso privativo. En cualquier caso, no se podrán realizar modificaciones, reformas ni acondicionamiento dentro de los espacios del vivero, 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 concesión, 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.
8. Permitir la ejecución de las obras de reparación, conservación o mejora que ordene la dirección del vivero por estimarlas necesarias para el mismo.
9. Mantener en buen estado de funcionamiento las griferías, sanitarios o instalaciones de fontanería y electricidad que se encuentren en el Vivero. No podrá arrojar, en ningún caso, en las canalizaciones o desagües, materiales inflamables o peligrosos, extendiéndose la prohibición a todos aquellos elementos que puedan perturbar el buen funcionamiento de las mencionadas instalaciones.
10. No 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.
11. Solicitar autorización para la colocación de carteles, póster, rótulos o cualquier elemento de identificación o señalización, y habrá de ajustarse, en su caso, al modelo acordado.



12. No 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.
13. Depositar en el Ayuntamiento una copia de las llaves de acceso a sus espacios o locales para su utilización en casos de emergencia, y por razones de seguridad.
14. Abonar el precio establecido por su alojamiento en el vivero en la cuantía, tiempo y forma establecida en la normativa aplicable y el contrato que se suscriba.
15. Suscribir y mantener durante el tiempo que dure la cesión una póliza de responsabilidad civil por el ejercicio de la actividad.
16. 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 responsabilizarán de que sus trabajadores, clientes, proveedores y cualquier persona relacionada con su empresa que acceda al vivero cumpla con las obligaciones anteriormente descritas.
17. 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. Satisfacer las cuotas obligatorias a la Seguridad Social, así como el pago de nóminas de las personas empleadas en el vivero y en la actividad que allí se desarrolle.
19. Abonar a su costa los gastos derivados de sus usos privativos, incluida la electricidad y el agua.
20. 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. Poner asimismo a disposición de dicho 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 y detectar posibles fallos de gestión que puedan impedir la marcha de la empresa e Vivero, una vez concluido el período contractualmente acordado.
22. Consentir las visitas de inspección que ordene el Ayuntamiento de La Carolina, en cualquier momento y en el lugar objeto del contrato, a fin de comprobar el uso que se haga del mismo y su estado de conservación.
23. Devolver el local y el mobiliario al Ayuntamiento de La Carolina a la finalización o resolución contractual (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 presente contrato. Todas las mejoras realizadas por el empresario en el local fuera por la causa que fuere, quedarán a beneficio de la oficina sin derecho indemnizatorio a favor del empresario.

**Octava. Prohibiciones.** Se prohíbe al empresario, 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. 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 contrato 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 del precio público por el uso de los espacios del vivero.
- 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 21 de la ordenanza reguladora del vivero sin haberse seguido el procedimiento establecido en el mismo.
- j. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones y prohibiciones establecidas en esta ordenanza o en el contrato.
- 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.

La resolución del contrato por alguna de las causas señaladas en las letras d) a l) anteriores, comportará la pérdida de las cantidades depositadas por el/la VIVERISTA en concepto de Fondo de Garantía.

**Décima. Fondo de Garantía.** La empresa contratante, en garantía del cumplimiento de las cláusulas del presente contrato, ha depositado la cantidad de \_\_\_\_\_ euros, correspondiente a dos mensualidades, que le será retenida hasta la resolución o término de este contrato. Dicha cantidad configurará el Fondo Especial de cumplimiento de las obligaciones del empresario, pudiendo el Ayuntamiento de La Carolina, detracer de dicho fondo 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 consecuencias establecidas en la estipulación novena del presente documento.

**Undécima. 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.

**Duodécima. 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.

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

**Decimocuarta. Legislación aplicable.** Para lo no previsto expresamente en este contrato se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, 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 la Comunidad de Andalucía y demás normas de Derecho administrativo aplicables, así como por el reglamento de funcionamiento y admisión del vivero de empresas de



Ayuntamiento de La Carolina

**Invest in  
La Carolina**  
EL LUGAR PARA TU EMPRESA

La Carolina, cuyas disposiciones se aplicarán con preferencia a las estipulaciones del presente contrato en caso de discordancia. En defecto de estas últimas, las normas de derecho privado, con carácter supletorio.

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 VIVERISTA Fdo.: \_\_\_\_\_