

**CONTRATO DE CESIÓN DE LOCAL EN EL VIVERO DE EMPRESAS  
PROPIEDAD DEL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ,  
UBICADO EN EL POLÍGONO DE LA PIEL DE UBRIQUE.**

En Cádiz, a .....

**REUNIDOS**

De una parte D. FRANCISCO GONZÁLEZ PÉREZ , Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, en virtud de su nombramiento por Real Decreto 655/2020, de 7 de julio, (BOE 8 de julio de 2020) y en el ejercicio de las facultades delegadas por acuerdo de su Pleno de 26 de octubre de 2020 (B.O.E. de 6 de noviembre de 2020) y según tarifas y condiciones particulares aprobadas en Comité Ejecutivo de 17 de noviembre de 2022; Corporación con domicilio en Cádiz, calle Ronda de Vigilancia s/n y C.I.F. núm. Q-1176004-H (en adelante el CZFC o el arrendador),

y de otra parte ....., mayor de edad, con NIF nº. .... con domicilio en ....., (en adelante el 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 el CZFC es titular de la nave..... ubicada en la parcela IT-5B del Plan Parcial 1 de Ubrique, que ocupa una superficie de ..... metros cuadrados, con la situación y linderos que se detallan en la **memoria técnica** que se incorpora como ANEXO I al presente contrato, formando parte del mismo.

Esta actuación se desarrolló en ejecución del Convenio entre el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, la Cámara de Industria, Comercio y Navegación de Cádiz y la Fundación INCYDE, aprobado por el Comité Ejecutivo del Consorcio el sesión de 22 de octubre de 2014 y formalizado el día 22 de diciembre de 2014; tiene por objeto mejorar la gestión empresarial a través de la creación de un Vivero de Empresas en la zona de influencia de la Zona Franca de Cádiz, que permita descubrir y fomentar iniciativas empresariales y contemplar el tejido empresarial más acorde con las nuevas estructuras tecnológicas y organizativas.

Los terrenos donde el Consorcio ha ejecutado la promoción de naves fueron adquiridos a la Cámara de Comercio en virtud de Escritura de Compraventa de fecha 15 de enero de 2015.

La Actuación está financiada por Fondos solicitados en el Marco del Programa Operativo FEDER de Andalucía 2007-2013 a través de la iniciativa Incyde.

**II.-** Que el CZFC publicó “Oferta Pública de Vivero de 10 naves Industriales en el Polígono de la Piel”, (OP 8/22), conforme al expediente patrimonial aprobado en su Comité Ejecutivo de 17 de noviembre de 2022. La citada Oferta Pública se publicó el ..... en la Plataforma de Contratación del Sector Público y la web del CZFC [www.zonafrancacadiz.com](http://www.zonafrancacadiz.com).

De acuerdo con las Bases de Oferta Pública y de las directrices de Fundación Incyde, -Organismo Intermedio del Fondo Europeo de Desarrollo Regional-, las empresas incubadas no se encuentran alojadas en el vivero en un régimen de alquiler, sino en un **régimen de cesión de uso**, repercutiéndose a las empresas únicamente los gastos de mantenimiento.

Para el periodo de cesión de uso, FEDER aprobó como tiempo máximo de estancia de una empresa en un vivero de 1 año, con prórroga de otro más. No obstante, la Comisión Europea considera que el periodo de incubación empresarial se puede extender hasta 3 años. Las empresas que se instalen en los viveros, no podrán estar en ellos, más de 3 años.

**III.-** Que el CESIONARIO, desea ocupar un local/nave del Vivero, por tiempo determinado y en la condiciones que se pactan en este documento y Bases de Oferta Pública, manifestando cumplir los requisitos para ello, para lo que con pleno conocimiento de las condiciones de la Oferta Pública y de las características, calidades y servicios del inmueble, ha presentado oferta y memoria de actividad, que se encuentra incorporada al expediente de oferta pública.

**IV.-** Que en virtud de cuanto antecede, ambas partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para celebrar el presente **contrato para la regulación del uso del local cedido**, lo otorgan con sujeción a las siguientes:

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

El CZFC cede al CESIONARIO, el uso del Local señalado con el número \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* m2 de superficie útil, ubicado en el Conjunto de 10 naves Industriales propiedad del CZFC, destinado a Viveros de Empresas y sito en la parcela IT-5B DEL Plan Parcial 1 de Ubrique.

El presente contrato de cesión y el Local a que se refiere no pueden ser objeto a su vez de cesión, total o parcial, gratuita u onerosa, de cualquier clase. El Local deberá, por tanto, ser usado personalmente por el CESIONARIO, siendo la falta 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 al CZFC, a fin de que ésta decida si procede revisión o extinción del contrato.

### **SEGUNDA.- DESTINO (DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD)**

El CESIONARIO quedará obligado a desarrollar en el inmueble la actividad empresarial o comercial de acuerdo con lo previsto en la memoria presentada en su oferta, durante el periodo de vigencia de la cesión de uso, todo ello salvo expresa autorización del CZFC. La actividad, salvo mutuo acuerdo, deberá iniciarse en el plazo indicado en la memoria y, en todo caso, en un plazo máximo de TRES meses. El plazo empezará a contar desde la formalización del contrato, haciéndose coincidente con la puesta a disposición del inmueble. En el supuesto de producirse en momentos distintos, comenzará a contar desde este último.

La memoria descriptiva presentada tiene carácter obligacional y vinculante para el adjudicatario, y su incumplimiento facultará al CZFC a la resolución del contrato de cesión de uso e incautación de la fianza.

El CESIONARIO se compromete a facilitar al CZFC, o personal que ésta designe, el acceso al Local cedido a los efectos de la comprobación del uso y destino dado al mismo, así como para la realización de las obras adecuadas en relación con lo establecido en las cláusulas, séptima y novena.

En este sentido indicar que, la concesión de las prórrogas del contrato establecidas en la siguiente cláusula, podrá estar condicionada a la previa acreditación por parte del CESIONARIO, de que están desarrollando la actividad establecida en la memoria y creando empleo directo, con acreditación del informe de vida laboral del plazo transcurrido en la nave.

### **TERCERA.- DURACIÓN**

La duración del presente contrato de cesión se establece por un plazo de 1 año a contar desde el día de su firma. El contrato podrá ser prorrogado, tácitamente, si no media denuncia previa por ninguna de las partes, con al menos un mes de antelación al vencimiento del año, hasta un máximo adicional de 12 meses; transcurridos éstos, el contrato quedará definitivamente extinguido.

No obstante, lo anterior, transcurridos dos años (el principal y la prórroga) la estancia, si no hay solicitantes en lista de espera, se podrá extender con prórrogas trimestrales, hasta un máximo de un año más, totalizando un máximo de tres años.

Cualquier disposición o actuación que contravenga estos plazos máximos será considerada nula.

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 del CZFC, quedando expresamente excluida la tácita reconducción a que se refieren los artículos 1.566 y 1.567 del Código Civil o cualquier tipo de prórroga.

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

Finalizado el contrato por cualquier causa, el CESIONARIO efectuarán el desalojo del Local y su entrega libre, vacuo y expedito a libre disposición del CZFC, 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 Local 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 éstos renuncian a su propiedad y posesión a favor del CZFC, quedando el CESIONARIO además, sujetos a la obligación de rembolsar a aquélla los gastos que ésta tuviere que soportar para dejar el Local en su estado originario.

#### **CUARTA.- CANON**

El canon de mantenimiento de la cesión es uso del local es de \*\*\*\*\* €/mes (más IVA).

El CESIONARIO procederá al pago de las cantidades establecidas en esta cláusula dentro de los cinco primeros días de cada mes mediante domiciliación bancaria a la cuenta corriente .....

Todos los pagos que devengue el presente contrato se efectuarán en la forma establecida en esta cláusula, con efectos a partir de 9 de julio de 2019.

Cada año que transcurra de vigencia del presente contrato, el canon establecido en esta cláusula será revisado en relación con el índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o índice que legalmente lo sustituya, establecido por el organismo competente.

Cada revisión se efectuará tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato y el CZFC lo aplicará con carácter retroactivo desde el inicio de cada plazo anual, notificándose al arrendatario. El incremento o disminución del canon consecuencia de la actualización, será satisfecho por el CESIONARIO, en su caso, en el mes en que reciba la notificación al efecto.

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

#### **QUINTA.- FIANZA**

La fianza que el CESIONARIO entregó durante el proceso de Oferta Pública, se aplica a la fianza del presente contrato, equivalente al canon de dos mensualidades, como garantía del cumplimiento de este contrato, cuya suma podrá ser destinada por el CZFC, en caso de impago o resolución.

En caso de cualquier impago de las obligaciones económicas por parte del CESIONARIO, el CZFC estará facultado para aplicar el importe de la fianza y en su caso de la garantía adicional si se hubiera presentado, a cuenta de la deuda ya generada sin otro requisito que la notificación al CESIONARIO. En dicho supuesto y salvo en caso de resolución del contrato y devolución de la posesión, el CESIONARIO deberá reponer la fianza y en su caso la garantía adicional.

#### **SEXTA.- PUESTA A DISPOSICIÓN DEL LOCAL**

El CESIONARIO manifiesta que conoce y recibe en este acto el Local cedido, a su plena satisfacción, con las diferentes preinstalaciones, instalaciones y servicios, renunciando a reclamar al CZFC la realización de cualquier clase de obras, instalaciones o mejoras sobre las existentes en el módulo.

##### Estado del Local:

El Local consta en su globalidad de los siguientes elementos:

- Instalación eléctrica básica.
- Instalación de agua.
- Instalación de telefonía.
- Puerta metálica abatible.
- Oficina con aseo.
- Sistema de climatización.

#### **SÉPTIMA.- USO y CONSERVACIÓN**

El CESIONARIO deberán conservar las instalaciones 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, como parte integrante del presente contrato.

En todo caso el CESIONARIO deberán usar y conservar el Local 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, así como al propio vecindario.

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 Local 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 el CZFC pueda dar por resuelto anticipadamente el presente contrato de conformidad con lo dispuesto en la estipulación decimotercera.

#### **OCTAVA.- ZONAS COMUNES**

Las zonas comunes del Vivero donde se ubica el Local cedido, deberán ser utilizadas por el CESIONARIO conforme a su destino y naturaleza y de conformidad con las ordenanzas municipales y, Reglamento del Vivero de Empresas.

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 Local, 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 Local cedido, aun 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 del CZFC.

Las obras de mera reparación o conservación realizadas como consecuencia de desperfectos o mal uso del espacio por el CESIONARIO, serán efectuadas siempre por el CZFC, repercutiendo el importe que proceda de las mismas al CESIONARIO. Este tipo de obras sólo podrán realizarse directamente por los CESIONARIOS a su exclusiva costa, si existe previo permiso escrito por parte del CZFC y en tanto se ajusten en su ejecución a la autorización concedida. Para la concesión de dicho permiso, el CZFC 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 Local, ya sean autorizadas o no, quedarán siempre en beneficio del Vivero al finalizar el contrato de cesión, sin generar derecho o reclamación o percepción económica de ninguna clase por el CESIONARIO, si bien el CZFC tendrá la opción de exigir al CESIONARIO que devuelva el Local en el mismo estado en que lo recibió, a su costa.

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

El CZFC podrá efectuar en el Local 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, sin autorización previa por escrito del CEDENTE, no podrá tener en el Local cedido ninguna clase de animales, ni almacenar o manipular materias explosivas, nocivas, o altamente inflamables y, en general, peligrosas, ni dedicarle a ningún otro uso distinto al de previsto en la memoria de su oferta, siendo a su cargo la responsabilidad que de tales infracciones pudiera derivarse.

#### **DECIMOPRIMERA.- ANUNCIOS y PUBLICIDAD**

Queda prohibida, sin autorización previa por escrito del CEDENTE, 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.

El CZFC 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, los CESIONARIOS harán 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 que el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz tiene en el Polígono de la Piel de Ubrique.

## **DECIMOSEGUNDA.- RESPONSABILIDADES**

El CESIONARIO exime de toda responsabilidad al CZFC, por los daños y lesiones que en las cosas o personas se causen como consecuencia de la ocupación del Local cedido o de las actividades que en el mismo se desarrollen.

El CZFC no responde de los daños y perjuicios que se puedan ocasionar a los CESIONARIOS por casos fortuitos y de fuerza mayor.

Tampoco asume el CZFC 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.- 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, 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. El incumplimiento, por cualquiera de las partes, de las condiciones previstas en el Reglamento del Vivero de Empresas que como **Anexo III** se adjunta a este contrato.

Finalizado el contrato por cualquier causa, ya sea por cumplimiento del término o bien por resolución acordada por el CZFC, en caso de incumplimiento:

El CESIONARIO efectuará el desalojo del local y su entrega libre de ocupantes y mobiliario y enseres a la libre disposición del CZFC, y salvo en caso de que el CZFC opte por aceptar en la devolución las mejoras efectuadas en el local, 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 para la reparación de los daños causados por el



CESIONARIO o por terceros que de él dependan, en las zonas comunes. Los muebles e instalaciones que no hubiera retirado se considerarán a todos los efectos enseres abandonados pudiendo el CZFC darles el destino que estime conveniente.

El CESIONARIO deberá dejar libre y expedito el Local a disposición de la propiedad, en el plazo máximo de 72 horas siguientes al requerimiento fehaciente que el CZFC efectúe por resolución, salvo autorización expresa del CZFC de ampliación de plazo, por causas justificadas. Si el CESIONARIO no cumpliera dicha obligación, el CZFC estará facultado para reclamar los daños y perjuicios causados, estableciéndose además la facultad de aplicar, como cláusula penal, una indemnización de hasta 75 euros por cada día que transcurra hasta que el CESIONARIO deje efectivamente las instalaciones a disposición del CZFC.

#### **DECIMOCUARTA.- DOMICILIO y NOTIFICACIONES**

Las partes señalan como domicilios a efectos de este contrato, el señalado en este contrato y el del Local 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 pendientes el cumplimiento de obligaciones dimanantes del mismo, se obliga a notificarlo fehacientemente a la otra parte.

#### **DECIMOQUINTA.- JURISDICCIÓN**

Para cuantas cuestiones, litigios y controversias surjan con ocasión de la interpretación, aplicación y ejecución dimanantes del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales competentes de la ciudad de Cádiz.

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.

CONSORCIO ZONA FRANCA CADIZ

CESIONARIO