

En San Sebastián de los Reyes, a de de 200_.

REUNIDOS

De una parte D. _____, Concejal Delegado de Economía y Hacienda del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes (Madrid).

De otra parte, Don _____ con D.N.I./N.I.F. nº _____, mayor de edad y domiciliado en _____, C/ _____.

INTERVIENEN

El primero en nombre y representación del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes (Madrid).

El segundo en nombre de _____.

MANIFIESTAN

1º.- Que el Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes es propietario de las edificaciones, instalaciones, y equipos ubicados en el espacio denominado "Centro de Empresas de San Sebastián de los Reyes".

2º.- Que el citado Centro de Empresas se encuentra dividido en 51 naves o locales, además de las zonas comunes.

3º.- Que a Don __, le interesa acceder a uno de estos locales y a los servicios que de la forma paralela se ofrecen.

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

5º.- Según resulta de lo informado por la Oficina Municipal de Desarrollo del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, cabe deducir en función de los datos aportados por el empresario que el proyecto de _____, reúne en principio, los requisitos de viabilidad necesarios para resultar beneficiario de los servicios a prestar por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes en el Centro de Empresas.

6º.- Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad necesaria para el otorgamiento de este contrato de prestación de servicios, a cuyo efecto lo formalizan sobre la base de las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto del contrato: El objeto del presente contrato es la prestación por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de los servicios que más adelante se definirán en favor de Don __, incluyéndose entre ellos la cesión de uso de la oficina número __, con una superficie de m², de la planta primera del edificio B y demás elementos comunes del Centro de Empresas de propiedad municipal, sito en la Avda. del Cerro del Aguila nº 9 de esta localidad.

La finalidad es estimular la creación de empleo en San Sebastián de los Reyes 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 _ (oficina) / _ (nave) euros m²/mes más el IVA correspondiente, para el ejercicio económico del año 200_, siendo revisable por el Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en la Ley reguladora de Haciendas Locales y su abono se realizará por períodos mensuales anticipados, dentro de los cinco días iniciales de cada mes, para lo cual los obligados al pago comparecerán, sin requerimiento previo en las dependencias municipales, salvo que el Ayuntamiento fijara la posibilidad de pago a través de entidades financieras colaboradoras para los ejercicios posteriores.

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.- Este documento no constituye autorización para el funcionamiento de la actividad, debiendo Don __ solicitar la oportuna licencia al Ayuntamiento 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 previsto en la cláusula undécima de este contrato.

Cuarta.- Destino de la nave o local: la oficina mencionada en la cláusula segunda, será destinada única y exclusivamente a la actividad de __.

Quinta.- Duración de contrato: El presente contrato tendrá una duración de un año, prorrogable hasta un máximo de dos años más a instancia del empresario. 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 el empresario, sin necesidad de

requerimiento especial, a desalojar la oficina sin derecho indemnizatorio alguno en su favor.

Sexta.- Obligaciones del Ayuntamiento: Serán obligaciones del Ayuntamiento:

1. La cesión de uso de la oficina referida 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 seguridad del Centro.
 - 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, con vigencia por el tiempo de duración del contrato, sobre todos los bienes de propiedad municipal ubicados en el centro de Empresas

Séptima: Derechos del Empresario: Son derechos del empresario:

1. Utilizar y disfrutar la oficina 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 el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.
2. Realizar, a su costa, las obras de acondicionamiento, estructuración, redistribución, adaptación y división interna de la oficina que consideren conveniente para su adecuada utilización, conforme al giro o tráfico comercial o industrial a desarrollar en dicho local.

Tal acondicionamiento requerirá la obtención de la licencia municipal de obras correspondiente.

Octava.- Obligaciones del empresario: Son obligaciones del empresario:

- 1) Iniciar la actividad en el plazo de tres meses desde la fecha de otorgamiento de este contrato, previa la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para su ejercicio.
- 2) Satisfacer a su exclusiva costa, las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre la actividad comercial o industrial que se desarrollen en la oficina.
- 3) Satisfacer las cuotas obligatorias a la Seguridad Social, de las personas empleadas en la oficina y en la actividad que allí se desarrolle.
- 4) Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios.
- 5) Poner a disposición del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, cada tres meses los listados correspondientes al personal empleado en la actividad correspondiente, así como los TC-2 de la Seguridad Social.
- 6) 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 del Centro, una vez concluido el período contractualmente acordado.

En el supuesto caso de que sean detectadas las deficiencias aludidas en el punto anterior, la empresa vendrá obligada a aceptar y poner en marcha un plan gestor que sea fijado por el Ayuntamiento. Su incumplimiento será causa objetiva de rescisión del contrato.

- 7) Ejecutar a su costa todas aquellas reparaciones a que diese lugar la utilización de la oficina para la actividad permitida y en especial aquellas cuya omisión pueda dañar a otras naves o locales o comprometan la estabilidad, la uniformidad y el decoro del edificio.

Si el empresario no realizara las reparaciones a que estuviera obligado, después de ser requerido para ello, podrá el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes ejecutarlas a costa del empresario.

- 8) Permitir la ejecución de las obras de reparación, conservación o mejora que ordene el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes por estimarlas necesarias para el local.

- 9) Consentir las visitas de inspección que ordene el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, 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.
- 10) Devolver la oficina al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes 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.

- 11º) 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 industrial.

En todo caso, la actividad que se desarrolle estará sometida al Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y demás normativa autonómica más las condiciones específicas fijadas en la oportuna licencia municipal.

Todos los daños causados a terceros por la evacuación de productos que se deriven de la actividad industrial, serán de responsabilidad exclusiva del empresario.

- 12) Suscribir, al otorgamiento de este contrato, una póliza de responsabilidad civil a terceros, por cuantía mínima de 150.250 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 al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes la copia de la póliza de responsabilidad civil expresada en el párrafo anterior, así como la copia de pago del recibo de la misma.

Novena.- 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) Introducir en la oficina 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.

Décima.- Resolución: Serán causas de resolución del presente contrato, además del transcurso del plazo previsto, las siguientes:

- 1) De mutuo acuerdo, previa comprobación por la Administración municipal del cumplimiento por el empresario de sus obligaciones contractuales.
- 2) La quiebra, concurso de acreedores, suspensión de pagos o quita y espera del empresario.
- 3) La extinción de la personalidad de la sociedad o fallecimiento del empresario individual.
- 4) El cumplimiento de lo pactado en la estipulación cuarta en cuanto a destino del local y solicitud de licencias de apertura y funcionamiento.
- 5) Impago del precio público correspondiente.
- 6) El incumplimiento de las obligaciones impuestas al empresario en la estipulación octava de este contrato.
- 7) El incumplimiento grave de las normas de convivencia y desarrollo recogidas en el Reglamento de Régimen interior que se adjunta al presente Contrato como Anexo.
- 8) El incumplimiento de las condiciones particulares de contratación recogidas en el Decreto por el que se le adjudicó la oficina del Centro de Empresas.

La resolución del contrato por alguna de las causas señaladas en los puntos 3º a 8º anteriores, comportará la pérdida de las cantidades depositadas por Don Rosa María Campos Egea, en concepto de Fondo de Garantía.

Undécima.- Fondo de Garantía: La empresa contratante, en garantía del cumplimiento de las cláusulas del presente contrato, entrega en este acto la

cantidad equivalente al doble de una mensualidad con un mínimo de 901,52 euros, 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 San Sebastián de los Reyes, detraer 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 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 Ayuntamiento.

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 la fecha de su otorgamiento por las partes, a excepción de aquellas empresas que hubieren obtenido autorización para ocupar la nave o local con anterioridad, en cuyo caso los efectos del mismo se retrotraerán a la fecha del decreto correspondiente.

Decimoquinta.- 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 Madrid, 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 San Sebastián de los Reyes a _ de _ de dos mil cinco.

POR EL AYUNTAMIENTO

POR LA EMPRESA

EL CONCEJAL DELEGADO

EL INTERESADO

EL SECRETARIO,

Ante mí