

**CONTRATO DE CESIÓN DE DESPACHO**

**EN EL VIVERO DE EMPRESAS PROPIEDAD DE LA CÁMARA OFICIAL DE  
COMERCIO E INDUSTRIA DE PALENCIA, UBICADO LA AV.  
SANTANDER N°44**

En Palencia, a .....de .....de .....

REUNIDOS

DE UNA PARTE,

D. JUAN CARLOS GARRÁN GARCÍA, Secretario General de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Palencia, con domicilio en la Pz. Pío XII, 7, autorizado expresamente para actuar en nombre de la Cámara en virtud de acuerdo adoptado en la sesión ordinaria del Comité Ejecutivo de la Corporación, celebrada en Palencia el día 27 de Julio de 2006.

DE OTRA PARTE

D. ....mayor de edad,  
titular del DNI.- ..... con domicilio en .....  
actuando en nombre y representación de .....  
con domicilio ..... y NIF.- .....

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 Oficial de Comercio e Industria de Palencia (en adelante LA CÁMARA), tiene, entre sus atribuciones, el apoyo y fomento del comercio y de la industria en la provincia de Palencia, para lo cual puso en marcha - entre otras iniciativas - un Departamento de Creación de Empresas y la Ventanilla Única Empresarial, junto a otras Instituciones, para facilitar las iniciativas empresariales de los emprendedores palentinos.
- II. Que, en este marco, ha podido comprobar también la eficacia de los denominados *Viveros de Empresas*, como instrumentos que ofrecen al emprendedor que inicia su actividad, locales de uso rotativo temporal, juntamente con formación, asesoramiento y prestación de servicios para mejorar así las expectativas de las empresas en sus primeros años de existencia.

- III. Por todo ello, LA CÁMARA ha desarrollado gracias a la ayuda de diferentes instituciones españolas y europeas un edificio sito en la Avda Santander nº 44 de Palencia, destinado al desarrollo del proyecto denominado *Vivero de Empresas*, a efectos informativos se adjunta como Anexo I un croquis del citado Vivero.
- IV. Que este Vivero se encuentra dividido en varios módulos o despachos, que funcionan como compartimentos independientes de distintas superficies, aptos para su uso y dotados de los servicios destinados a la puesta en marcha de proyectos empresariales. Igualmente dispone el edificio de distintas zonas y espacios habilitados para usos y servicios comunes.
- V. Que D. .... (en adelante el CESIONARIO), desea ocupar un módulo o despacho del Vivero descrito anteriormente por tiempo determinado y en las condiciones que se pactan en este documento.
- VI. Que el CESIONARIO declara conocer y se compromete a cumplir las condiciones fijadas en el Reglamento del Vivero de Empresas y que como Anexo II se adjunta a este contrato.
- VII. Que, en consecuencia, ambas partes convienen en formalizar el presente contrato para regular el uso del despacho ubicado en el Vivero de Empresas de la Cámara, con sujeción a las siguientes

## ESTIPULACIONES

### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO**

LA CÁMARA cede al CESIONARIO, el uso del despacho señalado con el número ..... de ..... m2 de superficie útil, ubicado en el edificio propiedad de la Corporación cameral, destinado a Vivero de Empresas y sito en la Av. Santander, nº 44 de Palencia.

El presente contrato de cesión y el despacho a que se refiere no pueden ser objeto a su vez de cesión, total o parcial, gratuita u onerosa, de cualquier clase. El despacho deberá, por tanto, ser usado personalmente por el CESIONARIO, siendo la falta de uso habitual causa de extinción anticipada del contrato. Igualmente, no podrá modificarse la personalidad jurídica ni la estructura de su capital o accionariado.

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 a LA CÁMARA a fin de que ésta decida si procede revisión o extinción del contrato.

## **SEGUNDA.- DESTINO**

El despacho objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente al uso como oficina de la actividad de ..... no pudiendo el CESIONARIO cambiarlo de destino, ni dedicarlo a actividad, negocio o industria distinto del autorizado, 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 fijado en la estipulación tercera, debiendo el CESIONARIO dejar libre y expedito el despacho a disposición de la propiedad, en el plazo máximo de 48 horas siguientes al requerimiento que LA CÁMARA efectúe por incumplimiento de este pacto. Si el CESIONARIO no cumpliera dicha obligación, será responsable de los daños y perjuicios causados, estableciéndose además como cláusula penal una indemnización de 75 euros por cada día que transcurra hasta que el CESIONARIO deje efectivamente las instalaciones a disposición de la Cámara.

El CESIONARIO se 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, así como para la realización de las obras adecuadas en relación con lo establecido en las cláusulas séptima y novena.

## **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. El contrato sólo podrá ser prorrogado, previo acuerdo escrito de las partes a la fecha de su vencimiento, y por periodos trimestrales hasta un máximo adicional de 12 meses; transcurridos éstos, el contrato quedará definitivamente extinguido.

En consecuencia, en ningún caso la duración de los posibles contratos de cesión de despachos en el Vivero y de su prórroga, aunque se refieran a despachos distintos, podrá ser superior a un periodo de tiempo de 24 meses para un mismo proyecto empresarial. Cualquier disposición o actuación que contravenga este plazo máximo 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 de LA CÁMARA, 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 a LA CÁMARA. En caso de incumplimiento de dicha notificación o del plazo mínimo de preaviso, deberá abonar a LA CÁMARA una indemnización equivalente a un mes del canon pactado.

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 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 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. Cualquier retraso en la cesión del espacio a la Cámara por parte del cesionario traerá consigo la aplicación de la cláusula penal recogida en la estipulación segunda.

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.- CANON**

El Coste del módulo o despacho nº .....objeto de la cesión es de .....€ al mes, en concepto de canon de cesión y gastos de funcionamiento del Vivero. Estos gastos de funcionamiento están constituidos principalmente por los suministros de luz, agua, calefacción, limpieza diaria de elementos comunes, seguros, vigilancia, tasas, etc. Dicho canon se actualizará todos los años a 31 de diciembre conforme al índice general de precios al consumo, todo ello, independientemente de la fecha inicial del contrato de cesión.

Los pagos mensuales se devengarán el primer día del mes y la Cámara emitirá un recibo el día 5 de cada mes que el cesionario deberá abonar en la cuenta corriente nº.- 2096-0338-71-3111584404 de la entidad Caja España y cuyo titular es LA CÁMARA.

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

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 las cuotas fijas derivadas de la conexión que se reflejarán en la factura que oportunamente le emitirá la Cámara a su nombre, acompañada del correspondiente justificante, el día 15 de cada mes a la cuenta enunciada anteriormente.

## **QUINTA.- FIANZA**

El CESIONARIO entrega en este acto a LA CÁMARA la cantidad de ..... Euros (..... EUROS), equivalente al canon de dos mensualidades, como garantía del cumplimiento de este contrato, 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, cuya suma podrá ser destinada por LA CÁMARA, en caso de impago o incumplimiento, al pago de cualquiera de dichos conceptos, sirviendo la firma de este documento como eficaz carta de pago.

## **SEXTA.- PUESTA A DISPOSICION 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, renunciando a reclamar a LA CÁMARA la realización de cualquier clase de obras, instalaciones o mejoras sobre las existentes en el módulo.

### Estado del despacho:

Los despachos constan en su globalidad de los siguientes elementos:

- Mesa despacho
- Silla de trabajo
- Sillas de confidentes (2)
- Cajonera con ruedas
- Armario oficina metálico
- Papelera
- Perchero
- Teléfono
- Cuadro/s

## **SÉPTIMA.- USO y CONSERVACIÓN**

EL CESIONARIO deberá 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.

En todo caso el CESIONARIO deberá usar y conservar el despacho 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.

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 decimocuarta.

## **OCTAVA.- ZONAS COMUNES**

Las zonas comunes del Vivero donde se ubica el despacho cedido, deberán ser utilizadas por el CESIONARIO conforme a su destino y naturaleza y de conformidad con las ordenanzas municipales y el 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 despacho, 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 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 el contrato de 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 su cuenta los gastos que se deban soportar para la adecuación del local a su estado original.

Se prohíbe expresamente al CESIONARIO la sustitución o modificación de las instalaciones del despacho 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. Se prohíbe cualquier alteración en suelo, techo o paredes y puertas, así como de los elementos decorativos

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 el despacho 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 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, ni dedicarle a ningún otro uso distinto al de oficina, siendo a su cargo la responsabilidad que de tales infracciones pudiera derivarse.

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

Queda prohibida 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.

La CÁMARA 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, el CESIONARIO hará 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 de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Palencia.

La Cámara instalará en el cuadro informativo del Vivero el nombre de las empresas instaladas en el propio Vivero, así como el nombre de la empresa en la puerta del despacho cedido.

#### **DECIMOSEGUNDA.- 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.

### **DECIMOTERCERA.- SEGURO**

El servicio de Vivero incluye un seguro multirriesgo para el módulo cedido y su mobiliario, así como cualquier otro objeto que sea propiedad de la CÁMARA. No obstante, el CESIONARIO deberá contratar el oportuno seguro sobre los bienes y derechos de su titularidad que puedan encontrarse en el despacho de su uso en el Vivero.

### **DECIMOCUARTA.- 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 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.

### **DECIMOQUINTA.- DOMICILIO y NOTIFICACIONES**

Las partes señalan como domicilios a efectos de este contrato, para LA CÁMARA su domicilio corporativo (Pz. Pío XII, 7) y para el CESIONARIO indistintamente el señalado en este contrato y el del despacho 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.

**DECIMOSÉXTA.- JURISDICCION**

Las partes intervinientes renuncian al fuero que pudiere corresponderles y acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultantes de la ejecución o interpretación del presente contrato se someterá a los Tribunales de Palencia.

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 CÉSIONARIO,

LA CAMARA,