



En Eibar (Gipuzkoa), a 2 de Enero de 2017.

### REUNIDOS

De una parte:

D. MIGUEL DE LOS TOYOS NAZABAL, mayor de edad con DNI [REDACTED], en representación del Ayuntamiento de Eibar con CIF P-2003100A y con domicilio en Plaza Unzaga, 1 de Eibar, 20600.

De otra:

D. Juan Ángel Balbás mayor de edad, en representación de DEBEGESA, con C.I.F. A20098349, y con domicilio, a efectos del presente documento en Polígono Industrial de Azitain nº 3 Bis de Eibar, 20600.

### INTERVIENEN

Don MIGUEL DED LOS TOYOS NAZABAL en nombre y representación del "AYUNTAMIENTO DE EIBAR" autorizado para el presente acto en virtud de acuerdo de Junta de Gobierno de 10 de octubre de 2016.

D. Juan Ángel Balbás en nombre y representación de la compañía Mercantil sin ánimo de lucro " AGENCIA DE DESARROLLO COMARCAL DEBEGESA SA domiciliada en Polígono Industrial Azitain nº 3 Bis de Eibar, en virtud de los poderes otorgados a su favor ante el Notario José Carlos del Valle Muñoz, de Eibar, el 23 de Febrero de 1989, con el Nº 432, manifestando que el expresado poder se halla en vigor.

Las partes, se reconocen recíprocamente plena capacidad legal para obligarse y libremente formalizan el presente **CONVENIO DE CESIÓN GRATUITA DE USO**, y a tal efecto:



## EX P O N E N

I.- Que la AGENCIA DE DESARROLLO COMARCAL DEL BAJO DEBA-DEBEGESA está llevando a cabo el Proyecto de Semillero de Empresas, en su apuesta por reforzar el servicio de apoyo al emprendimiento, ofreciendo la oportunidad de compartir espacios de trabajo a emprendedores de la Comarca

II.- que la ubicación idónea para llevar a cabo dicho Proyecto es la oficina n número 9 del pabellón Dos del Polígono de Azitain sita en Planta Primera del portal nº 3, ubicado en el Pabellón DOS del Polígono Azitain de Eibar.

Finca 24337, Tomo 1080, libro 546, Folio 46

Participa el local descrito con las siguientes cuotas de participación:

- Comunidad General: 1,60%
- Pabellón DOS: 3,20%
- Edificio Oficinas: 7,5%-8,33%

Esta finca es propiedad de DEBA BAILARAKO INDUSTREALDEA SA

III - Que el AYUNTAMIENTO DE EIBAR, considerando de interés municipal el desarrollo del Proyecto se comprometió a aportar el soporte físico material para que el mismo pueda llevarse a cabo, y que al efecto el 19 de octubre de 2016 suscribió un convenio de cesión gratuita a su favor de la referida oficina número 9 con DEBA BAILARAKO INDUSTREALDEA SA.

El presente convenio es consecuencia del referido convenio de 19 de octubre, con el objeto de que el local de la oficina número 9 se destine a "semillero de empresas"

VI.- Que el presente Convenio se encuentra excluido del ámbito de aplicación del Real Decreto Legislativo 3/2011 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público en virtud de su artículo 4.1.p), estando prevista en la legislación patrimonial la posibilidad de Convenios entre entidades que forman parte del sector público para fines de utilidad pública o interés público o social.



Y así, los contratantes, según actúan

## **P A C T A N , C O N V I E N E N Y O T O R G A N**

**1ª Objeto-** Que el ayuntamiento de Eibar cede sin abono de renta alguna a DEBEGESA SA el uso y disfrute del local descrito en el exponendo II del presente convenio.

Que el destino de dicha cesión de uso y disfrute del módulo I de referencia será el de dedicarlo única y exclusivamente a:

- Actividad de Semillero de Empresas del término municipal, dedicado a proyectos que vengan apoyados por una entidad de promoción del emprendimiento. Dicha actividad pretende impulsar el crecimiento y diversificación de la actividad económica del municipio, posibilitando a medio plazo, incrementar la inversión y el crecimiento del empleo en el entorno.

Bien entendido que dichos locales no serán ocupados por DEBEGESA SA, sino por los proyectos o empresas nacientes que necesitan un lugar de incubación.

De esta forma, no se podrá cambiar de destino, ni dedicarlo a negocio o industria distinto del pactado, sin contar con la autorización expresa y escrita de Industrialdea.

Igualmente, no se podrá subarrendarlo en todo o en parte, ni cederlo ni traspasarlo, haciendo formal y solemne declaración expresa de renuncia a los derechos que al respecto le conceda la Ley.

DEBEGESA SA se compromete en este acto formal y expresamente a destinar dicho Local a tal cometido y a no modificar tal destino.

DEBEGESA SA podrá repercutir en los usuarios del local los costes de mantenimiento y gastos corrientes que pueda originarse.

**2ª. Plazo Duración-** la duración de la cesión de uso en precario del presente convenio lo será en tanto perdure la cesión de uso que tiene a su favor el ayuntamiento de Eibar en virtud del referido convenio suscrito con DEBA BAILARAKO INDUSTREALDEA el 19 de octubre de 2016 y que se suscribió por diez años, y demás condiciones que la cesionaria conoce. .



Una vez cese la cesión a favor de DEBEGESA SA, ésta se compromete a desocupar los locales y dejarlos a la libre disposición del Ayuntamiento y de DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A., sin necesidad de requerimiento en ningún tipo al efecto.

**3ª Entrega-** Que en este acto, el AYUNTAMIENTO DE EIBAR hace entrega a DEBEGESA de las llaves del local cedido el cual es entregado en perfecto estado de conservación y disfrute, libre de todo mobiliario y enseres.

Al mismo tiempo DEBEGESA SA se compromete a mantenerlos en perfecto estado, realizando por su cuenta y a su cargo exclusivo las reparaciones necesarias a dicho efecto y la reposición de lo que se perdiese, aún cuanto tuviese por causa hechos imputables a terceros, sin que por esta razón pueda exigir a la propietaria DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A. ni al Ayuntamiento reintegro o indemnización alguna.

DEBEGESA se compromete en este acto a devolver el local objeto de este convenio a la finalización de su cesión, en las mismas condiciones en que lo recibe, esto es, en perfecto estado de uso y disfrute y libre de todo mobiliario o enseres, así como libre de cualquier carga y gravamen.

**4ª Uso y Conservación-** DEBEGESA SA se compromete a que las normas vigentes de la comunidad de propietarios, así como las que se establezcan a futuro en cuanto al uso y conservación del local y demás instalaciones o elementos del mismo, sean observadas y en todo caso con la debida diligencia y no sólo en relación con dicho uso sino también en las relaciones con los ocupantes de las demás edificaciones.

Así mismo, viene obligado a que no se desarrollen en el local actividades que perjudiquen a la finca o que puedan causar incomodidades o molestias a los demás propietarios o arrendatarios.

DEBEGESA SA queda obligada a instalar y mantener, si de la ubicación de alguna empresa en la incubadora se requiriese, con sus medios técnicos y económicos o con exigencia a quien ocupara la incubadora, cuantos equipamientos especiales sean precisos para la evitación de evacuaciones nocivas, sólidas, líquidas o gaseosas, al entorno exterior, incluyendo los ríos próximos, que podrían producirse en su actividad industrial y a mantener limpio el espacio lindante con el mismo.

Que la propietaria, DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A. se reserva el derecho a inspeccionar en cualquier momento el Local en cuestión, al objeto de poder comprobar su estado de conservación y su disfrute.



**5ª Gastos:** Que serán de cuenta de DEBEGESA SA, sin que en ningún caso se consideren como precio de arrendamiento de ningún tipo, todos los gastos que origine la utilización del local cedido durante el plazo de cesión y que sean precisos para ejecutar la actividad prevista en los locales objeto del presente documento:

- El importe de los consumos de agua, telefonía, gas y electricidad, así como la adquisición, conservación, reparación o sustitución de los respectivos contadores e instalaciones necesarias de dichos suministros para la actividad o industria de que se trate. La propiedad quedará exenta de cualquier responsabilidad por falta de cualquier suministro.  
Los referidos importes serán satisfechos al ayuntamiento pagándole a éste los recibos que hubiera abonado a DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA SA por los mismos.
- Todos los impuestos, contribuciones, permisos y cuotas correspondientes al ejercicio del negocio a que se destine el local cedido, así como los que se impongan sobre este último por razón de aquel, son de exclusivo cargo y cuenta del cesionario.
- El impuesto de bienes inmuebles (I.B.I.), será abonado por el propietario del inmueble, éste lo repercutirá al ayuntamiento quien a su vez lo repercutirá a DEBEGESA SA, la cual podrá si lo estima, imputárselo a las diferentes empresas ubicadas.
- Las tasas de recogida de basuras u otros materiales, se cargará a las empresas beneficiadas del servicio.
- Los gastos que exija el funcionamiento, conservación, mantenimiento y administración de fincas, del edificio donde se integra el local cedido, de acuerdo con el porcentaje que se le asigne en la distribución de Propiedad Horizontal, declarando conocer y acatar las normas de Comunidad y los acuerdos de la Comunidad de Propietarios.
- Importe de las pólizas de los seguros del continente y responsabilidad civil que con carácter global lo tiene suscrito o DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A..
- Importe de la póliza de seguro multirriesgo en el que se incluirá la responsabilidad civil en cuanto al contenido del local cedido.
- DEBEGESA podrá repercutir en los usuarios del Semillero todos los gastos originados por la realización de sus respectivas actividades.



**6ª Obras-** Que cualquier modificación, obra o alteración que pretenda realizar el DEBEGESA SA en el Local objeto de cesión, deberá contar con el consentimiento expreso y escrito de la propietaria, DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

A este respecto, el AYUNTAMIENTO DE EIBAR manifiesta haber realizado obras de adecuación y puesta en marcha de la actividad prevista en el exponendo primero, quedando finalizadas en febrero de 2.016, siendo de su cuenta todas las gestiones y gastos precisos para la autorización, ejecución y legalización de las señaladas obras, así como de la puesta en marcha de la actividad en los locales.

El AYUNTAMIENTO DE EIBAR deberá entregar Proyecto de Adecuación, con el fin de comprobar por parte de Industrialdea las afecciones, que en su caso se deriven a elementos comunes, así como Plan de Riesgos Laborales y Plan de Emergencia.

Tanto las obras realizadas por el Ayuntamiento, como las que pudiera realizar DEBEGESA SA quedarán a beneficio del local una vez sea este desocupado, no pudiendo ser objeto de reclamación económica, salvo que DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A. entendiendo que no son compatibles con la nueva puesta en el mercado del local, solicite su desmantelamiento y retirada, que será a cargo del AYUNTAMIENTO DE EIBAR, o de DEBEGESA, según corresponda.

**7ª Cesión a tercero.** Que en ningún caso podrá el DEBEGESA SA ceder el uso del local objeto de cesión a terceras personas, excepto las cesiones que deriven de la propia actividad de Semillero de Empresas.

**8ª Comisión de Seguimiento-** Que DEBEGESA SA formará parte de la Comisión de Seguimiento que se han comprometido a constituir AYUNTAMIENTO DE EIBAR y DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A .para velar por el correcto cumplimiento de las labores y objetivos señalados en el convenio de cesión, así como en el Programa de cesión espacios del Semillero de Azitain.

**9ª Resolución-** Que todos los gastos derivados del incumplimiento de lo pactado expresamente por los contratantes en el presente documento serán de cuenta exclusiva de la parte incumplidora.

Que en todo caso el incumplimiento de cualquiera de las anteriores estipulaciones y condiciones dará lugar a la inmediata rescisión del presente Convenio y a la oportuna reclamación por daños y perjuicios al infractor.



**10ª Responsabilidad** Que cualquier daño, desperfecto derivado del uso y disfrute del local será responsabilidad de DEBEGESA SA durante el plazo de vigencia del Convenio, y por tanto será de su cuenta y cargo exclusivo.

El AYUNTAMIENTO DE EIBAR queda exonerada de cualquier responsabilidad que pudiera resultar del exceso de ocupación por personas del local objeto de este convenio, que de ningún modo podrá superar la normativa en vigor ni las condiciones específicas de los locales objeto del presente contrato.

DEBEGESA SA será la única responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a los ocupantes y terceros y sean consecuencia, directa e indirecta, de las actividades ejercidas por el mismo o sus dependientes y de los servicios que preste, eximiendo de toda responsabilidad al AYUNTAMIENTO DE EIBAR.

**11ª Sumisión a Juzgados y Tribunales.**-Que en el ejercicio de cualesquiera acciones derivadas del cumplimiento o incumplimiento del presente contrato, las partes se someten en este acto a la Jurisdicción de los Tribunales de Eibar.

Se hace constar que se hace entrega a la cesionaria de una copia del convenio suscrito el 19 de octubre de 2016 entre el AYUNTAMIENTO DE EIBAR y DEBA BAILARAKO INDUSTREALDEA:

*Por Debegesa SA*

*Por Ilustre Ayuntamiento de Eibar.*

*D. Juan Ángel Balbás*

