

En Eibar (Gipuzkoa), a 19 de octubre de 2.016.

REUNIDOS

De una parte:

D. OSKAR ALBERDI SOLA mayor de edad, casado, vecino de Eibar, con domicilio a efectos de notificaciones en Bilbao (Alameda Urkijo, 36-3ª) con DNI. 15.389.516-D.

y Dña. MARI CARMEN LAZCANO AGUIRREBEÑA , mayor de edad, vecina de Eibar, y con D.N.I. número 15.3814.35R, y con domicilio, a efectos del presente documento en Polígono Ibaitearte, 5-1º de Elgoibar.

De otra:

D. Miguel de los Toyos Nazabal, mayor de edad, vecino de Eibar, y con D.N.I. número 15375819C, y con domicilio, a efectos del presente documento en Untzaga Plaza, 1 (Ayuntamiento de Eibar).

INTERVIENEN



D. OSKAR ALBERDI SOLA y Dña. MARI CARMEN LAZCANO AGUIRREBEÑA en nombre y representación de la compañía Mercantil "DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A." domiciliada en Elgoibar, Polígono Industrial Ibaitearte 5-1º, autorizados para el presente acto en virtud de los poderes otorgados a su favor ante el Notario de Elgoibar Dn. Jorge Aramburu Soraluze con fecha 6 de Noviembre de 2015, bajo el nº 996 de protocolo, manifestando que el expresado poder se halla en vigor.



Dn. Miguel de los Toyos Nazabal en nombre y representación del "AYUNTAMIENTO DE EIBAR" domiciliada en Eibar, Plaza de Unzaga, autorizado para el presente acto en virtud de acuerdo de Junta de Gobierno de 10 de octubre de 2016.

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:

EXPONEN

I.- Que DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A. es una sociedad pública con el objetivo de realizar promoción industrial en la comarca del Deba, a través de la promoción y comercialización, a precios competitivos, de activos inmobiliarios destinados a la actividad económica.

Dicha sociedad está formada por SPRILUR, S.A., Diputación Foral de Gipuzkoa, y una serie de Ayuntamientos de la comarca, entre los que se encuentra el Ayuntamiento de Eibar.

II.- Que la Sociedad DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A. es promotora-propietaria de las edificaciones sitas en la parcela C del Polígono de Azitain en el municipio de Eibar, y así lo es del siguiente local, ubicado en aquel, y objeto del presente contrato:

Oficina nº 9 denominado módulo I, 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%

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

IV.- que la ubicación idónea para llevar a cabo dicho Proyecto es la referida oficina n número 9 del pabellón Dos del Poligono de Azitain indicada en el punto II

V.- Que el **AYUNTAMIENTO DE EIBAR**, considerando de interés municipal el desarrollo del Proyecto se compromete a aportar el soporte físico material para que el mismo pueda llevarse a cabo.

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

PACTAN, CONVIENEN Y OTORGAN

1ª Objeto- Que la Sociedad DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A. cede sin abono de renta alguna al AYUNTAMIENTO DE EIBAR, el uso y disfrute del módulo I descrito en el exponendo II del presente contrato.

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 Municipal de Empresas, dedicado a proyectos que vengan apoyados por una entidad de promoción de emprendizaje. 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.**

De esta forma, no **se** podrá cambiarlo 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. Todo ello sin perjuicio de lo regulado al respecto en Anexo I.

El AYUNTAMIENTO DE EIBAR se compromete en este acto formal y expresamente a destinar dicho Local a tal cometido y a no modificar tal destino sin el consentimiento expreso y escrito de la Sociedad cedente-propietaria.

2ª. Plazo Duración- Que la duración del presente Precario y cesión de uso y disfrute del módulo I objeto del Convenio será de 10 años, a contar desde la fecha del presente documento, y así finalizará el próximo día ~~30 de xxxxxx~~ ^{18 DE OCTUBRE} del año 2.026, pudiendo ser prorrogado, previo acuerdo y por escrito de las partes.

Si el AYUNTAMIENTO DE EIBAR se propusiese resolver este convenio, antes de vencer el plazo citado, habrá de notificarlo por escrito a DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A. con un mes de antelación, devolviendo el local, en perfecto estado de conservación y libre de cargas.

No obstante el periodo de duración anteriormente establecido el AYUNTAMIENTO DE EIBAR se obliga a dejar libre, vacío y expedito a disposición de DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A. el módulo I de referencia si se encontrara inutilizado o desocupado para el destino pactado por periodo superior a 90 días consecutivos o 120 alternos, desde la finalización de las obras de adecuación. A estos efectos, el AYUNTAMIENTO DE EIBAR facilitará anualmente a Deba Bailarako Industrialdea, S.A. un Informe de la utilización y actividades desarrolladas en el módulo I cedido.

Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, una vez pasados 10 años desde la suscripción del presente Convenio, DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA podrá proceder a su inmediata resolución, siempre que el resto de locales que conforman el actual Edificio de Oficinas del Polígono de Azitain se encuentren ocupados por actividades aprobadas por el Consejo de Administración de Industrialdea, o si se hubiese aceptado por el citado Consejo de Administración, una solicitud de adjudicación del mismo, siendo preciso, por tanto, el local objeto del presente Convenio, para la actividad ordinaria de DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA.

Llegada dicha fecha de finalización del Convenio, o por solicitud de Industrialdea en virtud de lo señalado en el párrafo anterior, el AYUNTAMIENTO DE EIBAR se compromete a desocupar dichos pabellones y dejarlos a la libre disposición de DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A., sin necesidad de requerimiento en ningún tipo al efecto.

3ª Entrega- Que en este acto, DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A. por medio de su representante, hace entrega al AYUNTAMIENTO DE EIBAR de las llaves del citado módulo I; el cual es entregado en perfecto estado de conservación y disfrute, libre de todo mobiliario y enseres y recibido por la Corporación municipal a su entera y plena satisfacción.

Al mismo tiempo 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 DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A. reintegro o indemnización alguna.

El AYUNTAMIENTO DE EIBAR se compromete en este acto a devolver el módulo I objeto de este convenio a la finalización del mismo, 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- El AYUNTAMIENTO DE EIBAR 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.

El AYUNTAMIENTO DE EIBAR queda obligado a instalar y mantener con sus medios técnicos y económicos 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 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 El AYUNTAMIENTO DE EIBAR, sin que en ningún caso se consideren como precio de arrendamiento de ningún tipo, todos los gastos que origine la utilización del módulo I 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.
 - Todas las 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.), sin perjuicio de su abono en primer término por parte de la propiedad será posteriormente repercutido al Ayuntamiento de Eibar, quien procederá a su abono en el plazo de quince días siguientes a la notificación que en tal sentido le dirija el Industrialdea.
 - Las tasas de recogida de basuras u otros materiales, en su totalidad, por tratarse de un servicio que realiza el municipio en beneficio exclusivo del usuario.

- 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.
- El AYUNTAMIENTO DE EIBAR se obliga a asumir la póliza de seguro que en cuanto a continente y responsabilidad civil con carácter global suscriba INDUSTRIALDEA, del cual será beneficiaria en cuanto dure este contrato. Consecuentemente, DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A. repercutirá el costo de dicha póliza al AYUNTAMIENTO DE EIBAR, mediante oportuno cargo.
- Por su parte, El AYUNTAMIENTO DE EIBAR se obliga a realizar un seguro multirriesgo en el que se incluirá la responsabilidad civil en cuanto al contenido del local cedido. El abono de esta póliza se efectuará por cuenta de El AYUNTAMIENTO DE EIBAR y durará en tanto dure este convenio.

6ª Obras- Que cualquier modificación, obra o alteración que pretenda realizar el AYUNTAMIENTO DE EIBAR en el Local objeto de cesión, deberá contar con el consentimiento expreso y escrito de la Sociedad 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.

Dichas obras, quedarán a beneficio del local una vez sea este desocupado por el AYUNTAMIENTO DE EIBAR, 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, en el plazo máximo de 90 días desde la notificación que al respecto realice DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

7ª Cesión a tercero. Que en ningún caso podrá el Ayuntamiento de Eibar ceder el uso del local objeto de cesión a terceras personas, a excepción hecha de la Agencia de Desarrollo Comarcal del Bajo Deba-Debegesa,

8ª Comisión de Seguimiento- Que las partes designarán en la reunión constituyente, que se realizará a convocatoria inicial de DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A., un representante en la Comisión de Seguimiento del presente Convenio, que velará por el correcto cumplimiento de las labores y objetivos señalados en el presente Convenio, 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 módulo I por el AYUNTAMIENTO DE EIBAR durante el plazo de vigencia del Convenio, será de su cuenta y cargo exclusivo.

DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A. 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.



El AYUNTAMIENTO DE EIBAR será el único 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 a DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A.



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.

12ª Ley Orgánica 15/1999- De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, le informamos que los datos de carácter personal que nos ha facilitado están recogidos en un fichero denominado "CONTRATOS-CONVENIOS" del que es responsable DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

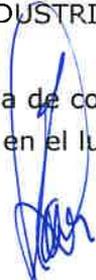
Este fichero tiene como finalidad gestionar la información necesaria para la realización del presente contrato/convenio. Esta información podrá ser facilitada, siempre que sea necesario, a otras empresas del grupo y a la Administración Pública con competencia en la materia.

Asimismo, le informamos que los datos de carácter personal que nos ha facilitado están recogidos en un fichero denominado "CONTACTOS", del que es responsable DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A. Este fichero tiene como finalidad gestionar sus datos para mantenerle informado a cerca de las actividades y servicios de la organización. Dicha información podrá ser facilitada a empresas del grupo así como a empresas colaboradoras de las actividades si fuera necesario.

Dichos ficheros, han sido notificados a la Agencia Española de Protección de Datos y cuentan con las medidas de seguridad necesarias para garantizar la total seguridad de los datos.

Le recordamos la posibilidad de acceder a los datos facilitados, así como de solicitar, en su caso, su rectificación, oposición o cancelación, en los términos establecidos por la Ley indicada, dirigiendo una comunicación escrita a los Responsables de Seguridad de DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A a debabailarako@industrialdea.spri.es

Y así, en prueba de conformidad las partes firman el presente Convenio por triplicado y a un sólo efecto, en el lugar y la fecha de encabezamiento.


Por Deba Bailarako Industrialdea, S.A.


Por Ilustre Ayuntamiento de Eibar.