

CONTRACTE DE CESSIÓ D'ÚS
ESPais PARC CIENTÍFIC I TECNOLÒGIC DE LA
UNIVERSITAT DE GIRONA

Girona, a 1 de setembre de 2016.

REUNITS

A) D'una part, com a "la PART CEDENT":

La Sra. **ANNA ALBAR PERXÉS** en nom i representació del **PARC CIENTÍFIC I TECNOLÒGIC DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA, FUNDACIÓ PRIVADA**, amb NIF núm. G-17699539, i domicili a l'Edifici JAUME CASADEMONT del carrer Pic de Peguera, 15 de Girona, constituïda per temps indefinit en escriptura autoritzada pel Notari de Girona, el Sr. ENRIC BRANCÓS NÚÑEZ, el dia 28 de desembre de 2001, número 5110 de protocol, inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 1712 en data 4 de novembre de 2002; actua en qualitat de Directora General apoderada de la Fundació amb facultats suficients.

B) De l'altra part, como a "la PART BENEFICIÀRIA":

Nom o Denominació Social: GLOBAL QSTURA GIRONA, S.L.
NIF: B55228993
Domicili: Avinguda Lluís Pericot, 33 baixos; 17003 GIRONA ; (GIRONA)
Representant: Sílvia Bellido Duran
NIF: 40357706C

Els compareixents manifesten, sota la seva exclusiva responsabilitat, que les seves facultats es mantenen vigents, no estan revocades, suspeses ni modificades i, reconeixent-se, degut a això, mútua i recíproca capacitat legal per a formalitzar aquest acte,

MANIFIESTEN

I.- Que el **PARC CIENTÍFIC I TECNOLÒGIC DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA, FUNDACIÓ PRIVADA**, és propietari per justos i legítims títols de:

EDIFICI	NARCÍS MONTURIOL
---------	------------------

II.- Que la **PART BENEFICIÀRIA** està interessada en obtenir el dret d'ús d'un mòdul, dins del citat EDIFICI.

III.- Que havent arribat ambdues parts a un acord, decideixen subscriure el present **CONTRACTE DE CESSIÓ D'ÚS** subjecta als següents

PACTES

PRIMER.- OBJECTE

1.1 Objecte inicial del contracte. És l'objecte del present Contracte:

EDIFICI	NARCÍS MONTURIOL
ESPAI CEDIT	Despatx núm. P0-C1b

La **PART CEDENT** entrega en aquest mateix acte a la **PART BENEFICIÀRIA**, qui accepta amb total conformitat, la possessió de l'objecte del contracte, en les condicions necessàries per a que la **PART BENEFICIÀRIA** pugui iniciar les seves pròpies obres d'implantació, equipament i condicionament.

1.2 Regim aplicable. Aquest contracte es regeix pels presents pactes i, supletòriament pel Codi Civil de Catalunya. En conseqüència s'exclou expressament l'aplicació de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

SEGON.- DESTÍ.

L'objecte d'aquest contracte serà destinat exclusivament a les activitats pròpies de la **PART BENEFICIÀRIA**. En aquest sentit, la **PART BENEFICIÀRIA** s'obliga a obtenir les llicències i autoritzacions administratives necessàries per a la implantació de la seva activitat, i a realitzar, a la seva costa, totes les actuacions i obres i instal·lacions necessàries per a tal fi, exonerant a la **PART CEDENT** de qualsevol responsabilitat en aquests temes, fins i tot en el cas que els Organismes públics competents li deneguessin aquelles llicències o autoritzacions, renunciant la **PART BENEFICIÀRIA** a efectuar qualsevol reclamació a la **PART CEDENT** per qualsevol de les circumstàncies mencionades anteriorment.

TERCER.- TERMINI DE CESSIÓ DEL DRET D'ÚS

Inici de la cessió	01/09/2016
Durada de la cessió del dret d'ús	5 anys (fins 31/08/2021)

Al finalitzar la cessió, la **PART BENEFICIÀRIA** haurà de retornar a la **PART CEDENT** l'objecte cedit en el mateix estat de perfecte ús que en la actualitat té, excloent expressament el normal desgast derivat per un ús diligent dels locals, podent retirar aquells elements i instal·lacions executats per la **PART BENEFICIÀRIA** que es puguin retirar sense depreciació de funcionalitat, ús ni valor de l'immoble. En cap cas, per la finalització de la present cessió, la **PART CEDENT** serà deutora de cap tipus d'indemnització a favor de la **PART BENEFICIÀRIA**. Si la **PART BENEFICIÀRIA** vol desistir del contracte, ho **comunicarà** amb un **mínim de tres mesos d'antelació** a la **PART CEDENT**.

QUART.- CONTRAPRESTACIÓ

4.1 El present dret d'ús a favor de la **PART BENEFICIÀRIA** es constitueix a títol oneros. Per aquest motiu, la **PART BENEFICIÀRIA** pagarà a la **PART CEDENT** el preu que s'estipula a continuació:

Preu per mes del despatx de data 01/09/2016 fins al 31/08/2017	700,00 €
Preu per mes del despatx de data 01/09/2017 fins al 31/08/2018	875,00 €
Preu per mes del despatx de data 01/09/2018 fins al 31/08/2019	1.050,00 €
Preu per mes del despatx de data 01/09/2019 fins al 31/08/2020	1.400,00 €
Preu per mes del despatx de data 01/09/2020 fins al 31/08/2021	1.750,00 €
Preu telecomunicacions (paquet bàsic)	65,00 €
Preu telecomunicacions extres	

Al preu se li afegiran els impostos que corresponguin (IVA).

4.2 Finalitzat el primer any, el preu del dret d'ús s'incrementarà cada any amb les variants que experimenti l'Índex General de Preus al Consum (IPC) que fixi l'Institut Nacional de Estadística (o l'organisme que el substitueixi) per al conjunt Nacional Total. Per a determinar el nou preu s'aplicarà al preu de l'any anterior, l'augment o la disminució percentual que hagués experimentat l'indicat índex durant el període corresponent als dotze mesos immediatament anteriors al moment en que procedeix efectuar l'actualització. D'aquesta

manera, el nou preu, després de la revisió, serà igual a la suma del preu objecte de revisió més la quantitat que resulti d'aplicar a la mateixa el citat percentatge. Degut a la demora amb que es publica l'IPC, les parts convenen que les revisions anuals tindran efectes retroactius a la data en que hagués convingut aplicar-les. En cap cas, la demora en aplicar la revisió suposarà renúncia o caducitat de la mateixa.

4.3 Forma de pagament del preu i altres obligacions econòmiques. La **PART BENEFICIÀRIA** abonarà a la **PART CEDENT** la renda, quantitats assimilades, augments legals o convinguts i quantes altres obligacions econòmiques puguin derivar-se del present contracte, per mesos anticipats, dins els cinc (5) primers dies a la data de la seva acreditació, mitjançant domiciliació bancària de rebuts al compte de la que és titular la **PART BENEFICIÀRIA: ES81-0081-0086-0100-0204-1906**

CINQUÈ.- SERVEIS COMUNS

Els serveis comuns engloben tots aquells que la propietat presta a l'edifici en benefici de la explotació del mateix, tals como, a títol enunciatiu, els de neteja de les zones comuns (inclou neteja de l'edifici i la desratització), conservació i manteniment general (Inclou ascensor, aire condicionat general, detecció d'incendis i d'intrusió, extintors, etc.), manteniment i conservació de la jardineria i cost de prestació i manteniment dels subministres generals de l'edifici (llum, aigua, etc.). Totes aquestes despeses estan incloses en l'import del preu.

Cap part podrà exigir la liquidació dels serveis i despeses comuns per entendre que la voluntat de les parts ha estat la previsió alçada i per tant exclouent la liquidació.

SISÈ.- SERVEIS, SUBMINISTRES I MANTENIMENT

6.1 Despeses Incloses. Les despeses de subministrament (llum, aigua i aire condicionat) estan inclosos en les despeses comuns de l'edifici, tal i com s'indica en l'apartat anterior, sense cap cost addicional per a la beneficiària.

6.2 Despeses NO Incloses. La **PART BENEFICIÀRIA** assumeix, al seu càrrec, el manteniment i neteja interior del local, així como la reparació de desperfectes propis del desgast ordinari i ocasional dels elements, instal·lacions i equips privatis del bé cedit. No està inclòs el consum de gasos tècnics susceptibles d'individualització, així com aquelles altres despeses que no estiguin expressament incloses en el present contracte

SETÈ.- NORMES DE FUNCIONAMENT GENERALS DE L'EDIFICI.

La **PART BENEFICIÀRIA** s'obliga a respectar les normes de funcionament general de l'edifici establertes en el present contracte. Per a comprovar el compliment de qualsevol de les obligacions de la **PART BENEFICIÀRIA**, la **PART CEDENT** tindrà dret a accedir al mòdul cedit en ús, prèvia sol·licitud amb una antelació mínima de 24 hores.

VUITÈ.- OBRES.

8.1 Obres. La **PART BENEFICIÀRIA** queda facultada per a la realització, en el mòdul cedit les obres i instal·lacions que siguin necessàries per a la seva adequació a l'ús pactat, així com a la realització d'aquelles modificacions que siguin necessàries per adequar les instal·lacions a la legislació vigent en cada moment.

Les citades obres seran a compte i càrrec de la **PART BENEFICIÀRIA**, havent aquesta d'encarregar-se de l'obtenció de tots els permisos o llicències d'obres que fossin necessaris així com la contractació de tots aquells professionals precisos per a la seva execució, respectant en tot moment la legislació vigent.

8.2 Comunicació a la propietat. Totes aquelles obres que comportin una modificació de la distribució interior del local, o que comportin canvis en el manteniment del mateix, o de la seva senyalització, o modificació d'instal·lacions, etc, requeriran una prèvia comunicació, per escrit i fefaent, per la **PART BENEFICIÀRIA** a la **PART CEDENT**, amb una antelació mínima de 15 dies al seu inici. Les citades obres seran a càrrec íntegrament de la **PART BENEFICIÀRIA**.

8.3 Llicència d'obres.- La **PART BENEFICIÀRIA** haurà de disposar en tot moment de la documentació que acrediti la concessió per a la pertinent llicència d'obres, dels projectes tècnics, visats i de tots els documents necessaris d'acord amb la normativa que sigui d'aplicació, de la qual entregará còpia a la **PART CEDENT**.

8.4 Obres no permeses.- La **PART BENEFICIÀRIA** en cap cas està autoritzada per a la realització d'aquelles obres que afectin d'alguna manera als següents elements:

- Elements estructurals de l'edifici: ciments, contenció de terres, jàsseres, pilars, parets de càrrega, etc.
- Façanes exteriors o interiors de l'edifici: revestiments, fusteria, cristalleria, baranes o qualsevol element decoratiu. No es permet la fixació de cap element (antenes, rètols, aparells d'aire condicionat), que poden deteriorar els acabats de les façanes o modificar el seu aspecte inicial.
- Cobertes, terrats i terrasses. No s'admeten fixació de cap element (antenes, rètols, aparells d'aire condicionat) que poden afectar el sistema de impermeabilització de la coberta.
- El recorregut de les instal·lacions comuns de l'edifici ni al seu pas pels locals interiors.
- Les característiques tècniques originals de les instal·lacions per increment, modificació o supressió dels elements bàsics que la componen.
- Disseny o distribució dels elements comuns, estructurals o d'imatge, com per exemple:
 - (i) Fals teulat (lluminàries, distribució i difusors d'aire, detectors de temperatura, d'incendis, etc ...).
 - (ii) Fals terra
 - (iii) Façana (vidres, cortines, etc...)

Es consideren també incloses en aquest apartat les obres que per a la seva realització necessiten una llicència d'obres majors. Aquestes obres requeriran d'una autorització expressa de la propietat.

8.5 Finalització contracte. A la finalització del dret d'ús, les obres i instal·lacions realitzades per la **PART BENEFICIÀRIA** que no poden desmuntar-se sense deteriorament de l'objecte del present contracte, sempre que no perjudiquen el normal ús i comercialització del mateix, a judici de la **PART CEDENT**, quedaran en propietat i benefici d'aquesta última a la finalització de la present cessió, sense dret de la **PART BENEFICIÀRIA** a percebre cap indemnització o compensació econòmica per tal concepte.

No obstant, la **PART CEDENT** podrà exigir a la **PART BENEFICIÀRIA** que retorni el mòdul cedit en l'estat originari en que el va rebre, essent a compte de la **PART BENEFICIÀRIA** totes les actuacions que es precisin realitzar per al compliment de tal exigència sense dret a indemnització o compensació econòmica per tal concepte.

NOVÉ.- OBLIGACIONS DE LES PARTS

9.1- Obligacions PART BENEFICIÀRIA:

Amb caràcter indicatiu, les obligacions que assumeix la **PART BENEFICIÀRIA** en el present contracte són entre altres:

- Desallotjar el mòdul d'acord amb lo pactat en la clàusula tercera del present contracte.
- Destinar el local única i exclusivament a l'activitat pactada i baix el rètol indicat en el present contracte.
- Prohibició de realitzar obres que no siguin les autoritzades per la cedent en relació amb els elements estructurals. S'autoritza expressament a la realització de qualsevol obra d'adequació interior per a la instal·lació de mobiliari, mampares, elements de decoració que no afecten a l'estructura i per a les que no es requereix permís d'obra.
- Prohibició d'instal·lar o pintar rètols, anuncis lluminosos o altres de la classe que fossin, a les finestres, façanes o a les parts comuns i que fossin visibles des de l'exterior de l'edifici o des de les citades parts comuns. En relació amb el rètol distintiu per instal·lar en el directori de l'entrada i a la porta d'accés al mòdul cedit, si fos el cas, la **PART BENEFICIÀRIA** haurà entregar el disseny a la **PART CEDENT** i aquest s'encarregarà de fer-ho serigrafiar per tal de mantenir un sistema homogeni. El cost d'aquests rètols anirà en càrrec de la **PART BENEFICIÀRIA**.
- Les autoritzacions atorgades per la **PART CEDENT** són independents dels permisos, llicències i autoritzacions administratives necessàries, amb càrrec a la **PART BENEFICIÀRIA**.
- Respectar l'horari d'obertura de l'edifici que serà el següent: de 8:30 hores del matí a las 18:00 hores del vespre, de dilluns a divendres. Tot i això, la **BENEFICIÀRIA** tindrà lliure accés a l'edifici les 24 hores del dia.
- Realitzar la seva neteja interior i la de la seva façana interna.
- Realitzar el manteniment i conservació de tots els seus elements, instal·lacions i aparells amb excepció dels de l'aire condicionat.
- Queda totalment prohibit a la **PART BENEFICIÀRIA** emmagatzemar o manipular, en el local, matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, excepte en aquells llocs condicionats i especialment dissenyat a l'efecte i amb les garanties de seguretat suficients.
- Queda totalment prohibida la col·locació de maquinària en la zona de tallers amb un pes superior a 1000 kg/m2 sense l'autorització expressa de la **PART CEDENT**. Igualment, en el cas de tenir algun tipus de maquinària ubicada en el local que produeixi vibracions i/o sorolls, la **PART BENEFICIÀRIA** està obligada a adequar el local per aïllar-lo de la resta de l'edifici.
- La **PART BENEFICIÀRIA** està obligada a permetre l'accés al local a qualsevol representant de la **PART CEDENT** així com operaris o industrials enviats per ella per a la realització, inspecció i comprovació de qualsevol tipus d'obres o reparacions, prèvia petició amb una antelació mínima de 24 hores
- Seran a càrrec de la **PART BENEFICIÀRIA** les despeses i els tributs a que donin lloc al present dret d'ús, així com qualsevol tribut de qualsevol naturalesa que afecti en el present o en el futur al local objecte del present contracte i a l'explotació del negoci instal·lat en el mateix.
- Com a complement al preu del dret d'ús, la **PART BENEFICIÀRIA** pagarà la part proporcional de l'Impost sobre Béns Immobles, o qualsevol altre tribut que gravi la propietat i que en el futur el pogués substituir. La repercussió en el preu es farà dividint-la en dotze mensualitats.

9.2- Obligacions PART CEDENT:

- La neteja de les zones i espais comuns es realitzarà a compte de la **PART CEDENT**, repercutint el cost del servei a la **PART BENEFICIÀRIA** mitjançant la seva inclusió en el preu del dret.

- Amb l'objecte de mantenir el nivell de l'edifici, la **PART CEDENT** es reserva la facultat de realitzar la contractació i difusió de la publicitat comú en els mitjans que consideri necessaris o convenients, així com la realització d'actes promocionals en el propi edifici.
- La **PART CEDENT**, per a cobrir els eventuais danys que es causin a l'edifici, incloent les instal·lacions i equipaments comuns, ha contractat una assegurança general. L'import mensual a abonar per la beneficiària ja està computat dins les despeses comuns de cada local.

DESE.- RENÚNCIES

Les parts convenen que la **PART CEDENT** podrà lliurement i sense cap limitació, en qualsevol moment, transmetre, total o parcialment, la propietat de l'immoble, per qualsevol classe de títol, i en els termes i condicions que consideri oportuns, en favor de qualsevol persona, renunciant en aquest acte la **PART BENEFICIÀRIA** a qualsevol tipus de dret que pugui ostentar, ja sigui de tanteig, retracte, o d'adquisició preferent o de qualsevol altre naturalesa.

La **PART BENEFICIÀRIA** no podrà cedir el dret d'ús, ni total ni parcialment, ni podrà arrendar el bé cedit, sense l'autorització expressa de la **PART CEDENT**, que es reserva la facultat de concedir-la, o no.

ONZÈ.- RESPONSABILITATS ESPECÍFIQUES DE LA PART BENEFICIÀRIA.

11.1.- La **PART BENEFICIÀRIA** es fa directa i exclusiva responsable, davant la **PART CEDENT** i amb total indemnitat d'aquesta, de quants danys puguin ocasionar a tercers persones o coses per qualsevol causa atribuïble a la beneficiària i molt especialment de les que siguin conseqüència, directa o indirecta de:

a) La realització de qualsevol classe d'obres al local eximint de tota responsabilitat a la cedent, fins i tot per danys derivats d'instal·lacions per serveis i subministres.

b) Producció, en el local cedit, de sorolls, vibracions, radiació de calor, fums, mals olors, emissions o interferències o qualsevol altra activitat que produeixi perjudici a altres locals o mòduls o al conjunt de l'edifici.

c) Com a conseqüència a les activitats desenvolupades en l'objecte del present contracte.

d) Com conseqüència de la mala utilització de las instal·lacions.

11.2.- Contractació de pòlissa d'assegurances. La **PART BENEFICIÀRIA** s'obliga a concertar una pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil que garanteixi el pagament de les responsabilitzades derivades de l'anterior apartat **11.1**, comprometent-se a mantenir-la vigent i actualitzada durant tota la durada del contracte, obligant-se a exhibir justificant de tot allò a la **PART CEDENT** anualment a comptar des de la data de subscripció del present contracte.

11.2.1 La **PART BENEFICIÀRIA** s'obliga a exhibir pòlissa d'assegurança abans de passats 30 dies des de la signatura del present contracte.

11.2.2 Si per motiu de l'activitat la **PART BENEFICIÀRIA** s'originés un sobre cost en la prima de la pòlissa d'assegurances contractada per la **PART CEDENT**, el citat sobre cost serà assumit per la **PART BENEFICIÀRIA**.

DOTZENA.- CAUSES DE RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

12.1 Supòsits. La **PART CEDENT** podrà instar la resolució del Contracte, en el cas de donar-se qualsevol de las següents circumstàncies:

- La manca de pagament del preu i de les quantitats assimilades al mateix, o en el seu cas de qualsevol de les quantitats de pagament les quals s'hagin assumit o correspongui a la **PART BENEFICIÀRIA**, incloses indemnitzacions, penalitzacions o interessos;
- Els supòsits que el present Contracte contempla com a causa de resolució del mateix;
- En el cas que la **PART BENEFICIÀRIA** cedeixi el present dret a un tercer, sense l'autorització de la **PART CEDENT** o arrendi el bé.
- Les pèrdues o danys ocasionats de forma dolosa o per culpa greu al bé cedit, la realització per la **PART BENEFICIÀRIA** -o persones que portin causa directa o indirecta de la mateixa- de qualsevol obra no consentida expressament per escrit per la **PART CEDENT**, quan això fos necessari, o que, havent estat consentides, no fossin realitzades ajustant-se a l'acordat per les parts en el projecte de les obres i de manera competent i acomplint amb tota la normativa vigent, incomplint les obligacions que l'incumbeixin d'acord amb el Reglament de la Comunitat de Propietaris;
- La concurrència de qualsevol dels suposats danys contemplats en l'apartat **11.1** sempre que no quedin degudament coberts per la pòlissa d'assegurança obligatòria de l'apartat **11.2** o, en el seu defecte, per la pròpia **PART BENEFICIÀRIA**;
- La utilització o emmagatzemant de productes o substàncies perilloses, inflamables, explosives o antihigièniques, sense comptar amb l'atorgament previ de quantes llicències administratives o/i sanitàries fossin precises i el consentiment previ i escrit de la **PART CEDENT**;
- L'incompliment de qualsevol de les causes i supòsits contemplats en el present contracte.

TRETZENA.- JURISDICCIO.

Per qualsevol dubte, qüestió o divergència en ordre a l'acompliment o interpretació del present contracte, les parts, amb renúncia al seu propi fur, si el tinguessin, es sotmeten a la jurisdicció i competència dels Jutjats i Tribunals de la ciutat de Girona.

Com a mostra de conformitat, les parts firmen per duplicat exemplar, i a un únic efecte, en el lloc i data a l'inici indicats.

La **PART CEDENT**



Anna Albar Perxés



Julio Portillo Sanz

Vist-i-plau Administrador Concursal

La **PART BENEFICIÀRIA**



Sílvia Bellido Duran