



UNIVERSIDAD DE JAÉN

Vicerrectorado de Estudiantes e Inserción Laboral

CONTRATO DE INCUBACIÓN EN DESPACHO DEL VIVERO DE EMPRESAS DE LA UNIVERSIDAD DE JAÉN

En Jaén a ... de de 2014.

REUNIDOS

De una parte, D./D.^a Adoración Mozas Moral, Vicerrectora de Estudiantes e Inserción Laboral de la UNIVERSIDAD DE JAÉN, en nombre y representación de la citada Institución con domicilio social en Jaén, Campus Las Lagunillas s/n, por delegación de funciones, de Resolución de 9 de junio de 2011 (BOJA número 125 de 28 de junio de 2011).

Y de otra parte D. / Dña., NOMBRE PROMOTOR/A, mayor de edad, con D.N.I., nº..... con domicilio en.....

En representación de la empresa/proyecto, NOMBRE DE LA EMPRESA O PROYECTO (en constitución), actuará en adelante como promotor/es.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para suscribir el presente contrato, y en su virtud,

EXPONEN

PRIMERO.- Que la Universidad de Jaén es una institución de derecho público con personalidad jurídica y patrimonio propio, que cumple sus fines y desarrolla sus funciones en régimen de autonomía, de acuerdo con la legislación vigente. Tiene la consideración de Administración vinculada a la Comunidad Autónoma de Andalucía, en los términos de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por lo que goza, en consecuencia, de las potestades y prerrogativas que a tal efecto le corresponden.

SEGUNDO.- Que corresponde a la Universidad de Jaén la función de prestar el servicio público de la educación superior mediante la investigación, la docencia y el estudio, habiendo de promover la formación integral de sus propios miembros, los valores de justicia, libertad, igualdad, solidaridad y pluralismo, así como el pensamiento y la investigación libres y críticos, para constituir un instrumento eficaz de transformación y progreso social

TERCERO.- Que la Ley 15/2003, de 22 de diciembre, Andaluza de Universidades, en su artículo 53 establece que las universidades andaluzas fomentarán el estudio, la docencia y la investigación universitaria como actividades encaminadas a lograr la formación integral de los estudiantes, la continua transmisión de conocimientos desde la

institución universitaria, la creación de conocimiento y el desarrollo del espíritu crítico y emprendedor en todos los ámbitos de la actividad social.

CUARTO.- Que la Universidad de Jaén y Andalucía Emprende Fundación Pública Andaluza, comparten objetivos prioritarios comunes en cuanto a la prestación de servicios para el fomento del espíritu emprendedor y apoyo a emprendedores, materializando este interés mediante firma de un Convenio de Colaboración entre ambas entidades, con fecha de de 2014.

QUINTO.- Que el promotor de NOMBRE DE LA EMPRESA O PROYECTO en constitución, está interesado en participar en los programas de apoyo y potenciación del tejido empresarial de la Junta de Andalucía a través de sus servicios de información, asesoramiento técnico, administrativo y de gestión, formación empresarial y alojamiento empresarial, en el Vivero de Empresas de la UJA.

Por tanto, ambas partes, en el ámbito de sus correspondientes competencias y funciones suscriben el presente contrato con sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Que la Universidad de Jaén, mediante la colaboración con el Centro de Apoyo al Desarrollo Empresarial de Jaén (en adelante CADE), perteneciente a Andalucía Emprende, Fundación Pública Andaluza (Fundación) adscrita a la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo pone a disposición de NOMBRE DE LA EMPRESA O PROYECTO en constitución, al objeto de que dicha entidad pueda desarrollar su actividad social consistente en OBJETO SOCIAL, los siguientes servicios:

- Tutorización del proyecto empresarial.
- Asesoramiento gratuito durante la elaboración del plan de empresas y su desarrollo.
- Un plan formativo adaptado a las necesidades de la empresa.
- Un centro de trabajo sito en el Vivero de Empresas de la Universidad de Jaén, C/ Virgen de la Cabeza nº..., despacho nº..., cuya superficie es de (METROS CUADRADOS) metros cuadrados, según plano adjunto (Anexo I), con carácter gratuito y durante el tiempo establecido en el presente contrato, al objeto de realizar todos los trámites precisos para la constitución de la empresa.

SEGUNDA.- Que la entidad NOMBRE DE LA EMPRESA o PROYECTO se incorpora como empresa incubada al programa del Vivero de Empresas de la Universidad de Jaén, en virtud de lo cual adquiere las siguientes OBLIGACIONES:

1. Iniciar la actividad en la instalación objeto de cesión, en el plazo de tres meses desde la fecha de firma de este contrato.
2. Participar en los programas de formación en gestión empresarial básica, adaptados a las necesidades y características de la empresa y organizados e impartidos por el personal técnico del CADE según el protocolo general de la Fundación, así como en acciones formativas de preparación para la salida, que se impartirán igualmente al final de periodo contractualmente pactado. Ambos programas formativos, tendrán cada uno de ellos una duración mínima de 15 horas.

3. Participar activamente en las actividades, programas y proyectos desarrollados por los técnicos del CADE según las normas de la Fundación, especialmente en aquellas enfocadas a la creación de redes de cooperación y a la incorporación de nuevas tecnologías de la información y comunicación.
4. Seguir el itinerario de tutorización diseñado por el personal técnico del CADE, siguiendo los criterios acordados por la Fundación. En el caso de que sean detectadas, deficiencias o irregularidades, en las gestiones y/o actividades realizadas por los promotores del Proyecto, estos aceptaran el asesoramiento para la puesta en marcha de las acciones correctoras propuestas.
5. Proporcionar toda la información veraz relacionada con el ejercicio de su actividad y como medida de apoyo a su consolidación.
6. Informar a la Universidad de Jaén de cuantas operaciones de tipo jurídico-societario se produzcan durante su estancia en el Vivero UJA, tales como la creación de la sociedad, cambio de la forma jurídica, cambio de representante legal, modificación de estatutos sociales, etc.
7. Satisfacer a su costa, las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre la actividad comercial o industrial que se desarrolle.
8. Abonar los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios (agua, gas y electricidad), así como la adquisición, reparación o sustitución de los respectivos contadores e instalaciones necesarios de dichos suministros.
9. Usar el espacio cedido temporalmente, exclusivamente de acuerdo a las normas establecidas al efecto. De igual forma se usarán de acuerdo a dichas normas y junto a los demás promotores de locales, los accesos, aseos, pasillos o demás elementos e instalaciones comunes del edificio donde se encuentra ubicado el despacho.
10. El uso de estos despachos no comprende ningún otro derecho sobre otros despachos, estén o no cedidos en uso a terceras personas, o que la Universidad de Jaén se reserve para sí, o que, por naturaleza o función, no sean susceptibles de un aprovechamiento colectivo.
11. Destinar el despacho cedido al uso exclusivo de oficina, no pudiendo ser utilizado para el desarrollo de actividades distintas de las mencionadas o de aquellas otras que no estén expresamente autorizadas, por escrito, por la Universidad de Jaén.
12. Aceptar las condiciones y horario de acceso al centro donde se ubica el alojamiento establecidas por la Universidad de Jaén y que con carácter general son las siguientes:
 - Horario semanal ordinario de 9:00 a 21:00 horas de lunes a viernes.
 - Solo se permitirá el acceso los sábados por la mañana, previa autorización del Vicerrectorado de Estudiantes e Inserción Laboral. En este caso, el emprendedor deberá realizar la solicitud al menos con 5 días hábiles de antelación, a la fecha en la que se pretenda iniciar la ausencia.
13. Usar, junto con los demás promotores de locales, los accesos, aseos, pasillos o demás elementos e instalaciones comunes del edificio donde se encuentra ubicado el despacho, de acuerdo con las normas establecidas al efecto. El uso de estos despachos no comprende ningún otro derecho sobre otros despachos, estén o no cedidos en uso a terceras personas, o que la Universidad de Jaén se reserve para sí, o que, por naturaleza o función, no sean susceptibles de un aprovechamiento colectivo.

14. Destinar el despacho cedido al uso exclusivo de oficina, no pudiendo ser utilizado para el desarrollo de actividades distintas de las mencionadas o de aquellas otras que no estén expresamente autorizadas, por escrito, por la Universidad de Jaén.

15. Consentir las visitas de inspección que se ordenen en cualquier momento a fin de verificar el correcto desarrollo de la actividad.

16. No realizar en el despacho cedido, sin autorización previa, expresa y por escrito de la Universidad de Jaén, ninguna clase de obras de reparación, conservación o mejora. El incumplimiento de esta obligación dará derecho a la Universidad de Jaén a resolver automáticamente el presente contrato, quedando obligados los promotores a demoler las obras efectuadas sin autorización, restituyendo el local en las condiciones originales en las que lo recibieron, o a sufragar el coste de dicha demolición y consiguiente restitución, efectuada por la Universidad de Jaén, para el caso de que los promotores se negasen a realizarlo.

17. Solicitar consentimiento previo, expreso y por escrito de la Universidad de Jaén para la realización de obras, aunque fueran de mejora. En caso de que fueran realizadas sin el consentimiento de la Universidad de Jaén, se entenderán en beneficio de la finca, y en ningún caso, serán reembolsadas a la entidad que las haya efectuado, constituyendo dicha desobediencia una causa de extinción del presente contrato.

18. Permitir la ejecución de las obras de reparación, conservación o mejora que la Fundación estime necesarias para el mantenimiento o mejora de la oficina.

19. Conservar en perfecto estado de funcionamiento y seguridad, tanto el despacho cedido como su equipamiento e instalaciones fijas de electricidad, climatización y red de datos.

20. Informar al personal técnico del CADE, con carácter inmediato y tan pronto como tenga conocimiento del hecho, de cualquier rotura, siniestro o deterioro que se produzca en el despacho cedido, incluso aunque no se aprecie o exista daño aparente.

21. Permitir, sin derecho a efectuar reclamación o a exigir indemnización alguna a la Universidad de Jaén, la modificación de las instalaciones interiores existentes en el despacho cedido, así como la realización de todo tipo de reparaciones, obras, modificaciones o nuevas construcciones ejecutadas en el Centro, modificación o supresión parcial de cualquier espacio común, siempre que a juicio de la Universidad de Jaén, las mismas vinieran exigidas o fueran convenientes para un mejor desarrollo del edificio.

22. Los promotores quedan sometidos a las condiciones de uso interno del edificio puestas en conocimiento a través del personal técnico del CADE, mediante el presente contrato.

23. El incumplimiento por parte de los promotores o por el personal dependiente del mismo, de las Normas de Acceso y Permanencia en el Vivero UJA y del presente Contrato, podrá ser considerado como causa de incumplimiento del presente acuerdo. La Universidad de Jaén podrá resolver inmediatamente el presente acuerdo y desalojar el despacho cedido, si del incumplimiento de las condiciones pactadas en este documento se derivaran daños o perjuicios para otros promotores instalados o para la propia Universidad de Jaén.

24. Relacionar la maquinaria e instalaciones que utilizarán en el despacho cedido, así como sus características en el momento de formalizar el presente contrato, quedando

obligados a comunicar a la Universidad de Jaén a través de los técnicos del CADE cualquier variación de la misma.

25. Solicitar a la Universidad de Jaén para su aprobación o denegación, las ampliaciones de potencia que se requieran. En caso de ser denegada la solicitud y no prestar su conformidad a ello, el presente acuerdo quedará resuelto a instancia de cualquiera de las partes.

26. Cumplir la normativa aplicable a la actividad desarrollada, especialmente en materia tributaria, medioambiental, laboral, de prevención de riesgos laborales, seguridad social...etc. El promotor deberá exhibir en cualquier momento en que para ello fuere requerido, los documentos acreditativos de hallarse al corriente en el pago de todos los gastos e impuestos a que esté obligado.

27. No realizar ni favorecer actividades que sean molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, ilícitas o resulten prohibidas o contrarias a las establecidas en el presente documento.

28. Respetar las normas de seguridad y de prevención de riesgos que la Universidad de Jaén pueda establecer, tanto las que le corresponden por la actividad propia que desarrolla, como las derivadas de la coordinación y colaboración entre empresas concurrentes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y en su normativa reglamentaria.

En particular, se obliga a los promotores a no introducir ni depositar en el despacho cedido materiales nocivos, insalubres o peligrosos o cualquier otro que, por su naturaleza o manipulación, puedan producir molestias, malos olores o cualquier otro riesgo.

29. En su caso, instalar y mantener con sus medios técnicos y económicos cuantos equipamientos especiales sean necesarios para evitar las posibles evacuaciones nocivas, tanto sólidas como líquidas y gaseosas, al entorno exterior y que pudieran producirse por su actividad industrial. En todo caso, la actividad que se desarrolle estará sometida a las disposiciones vigentes, al Reglamento 2414/61 de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y a la normativa Autonómica o Municipal.

En este sentido, la Universidad, para la coordinación de las actividades empresariales concurrentes, requerirá a la empresa tanto inicialmente como de forma periódica la documentación que acredite el cumplimiento de las obligaciones que le competen en esta materia.

30. Devolver el despacho a la Universidad de Jaén a la finalización o extinción de la relación contractual, en las mismas condiciones de uso en que lo recibió.

31. Queda expresamente prohibido a los promotores la instalación de cualquier cartel o anuncio en el Centro, sea de la clase que sea, que no esté expresamente autorizado por el Vicerrectorado de Estudiantes e Inserción Laboral de la Universidad de Jaén, ni ceder el contrato, o subarrendar o traspasar, de forma total o parcial, a terceros, el despacho cedido.

32. Asegurar los enseres y otros útiles necesarios e imprescindibles para poder desempeñar su trabajo. La Universidad de Jaén no responderá de los daños ocasionados en el conjunto de bienes muebles, elementos de ornato, enseres, equipos informáticos y contables, útiles de oficina, rótulos, impresos, efectos de escritorio, mobiliario, maquinaria y así como de cualquier otro útil necesario para el desarrollo de la actividad.

Asimismo, la entidad NOMBRE DE LA EMPRESA se compromete a contratar un seguro que garantice dichos bienes, en el que además se incluirá la Responsabilidad Civil frente al propietario del inmueble por valor no inferior a 50.000 € La no contratación de Seguro será motivo de extinción del presente contrato.

TERCERA.- La duración del presente contrato será de 12 meses desde el FECHA DE INICIO DEL ALOJAMIENTO EN INCUBACIÓN. Dicho plazo sólo podrá ser prorrogado previa autorización de la Universidad de Jaén.

Dicha prórroga deberá solicitarse mediante petición escrita del representante legal de la entidad NOMBRE DE LA EMPRESA, convenientemente fundamentada, firmada y dirigida a la Universidad de Jaén, siendo tramitada a través del personal técnico del CADE colaborador.

No obstante, la autorización de la referida prórroga será concedida a criterio único por la Universidad de Jaén, previo informe del personal técnico del CADE, reservándose ésta el derecho de dar por finalizado de forma anticipada el plazo de 12 meses contractualmente pactado así como de cualquiera de sus prórrogas, teniendo únicamente la obligación de comunicar su decisión por escrito. En este caso la entidad NOMBRE DE LA EMPRESA deberá dejar las instalaciones libres y a disposición de la Universidad de Jaén, en idénticas condiciones en las que las recibió.

La Universidad de Jaén se reserva el derecho a trasladar a la entidad NOMBRE DE LA EMPRESA a otros alojamientos que tenga disponibles siempre que esto sea posible. En ese caso ambas partes darán por finalizado el presente contrato y la entidad NOMBRE DE LA EMPRESA deberá dejar las instalaciones libres y a disposición de la Universidad de Jaén, en idénticas condiciones en las que las recibió.

En caso de resistencia a esta entrega, la entidad NOMBRE DE LA EMPRESA, responderá de los daños y perjuicios que por su demora se causen y reconoce a favor de la Universidad de Jaén el ejercicio de las acciones que le competan, considerándola en particular legitimada para interponer en su caso la pertinente demanda de desahucio.

CUARTA.- A la suscripción de este contrato, el representante legal de la entidad NOMBRE DE LA EMPRESA, afirma recibir la siguiente documentación:

- Normas de Acceso y Permanencia de Emprendedores/as y Empresas en Despachos del Vivero de Empresas de la Universidad de Jaén (Anexo II)
- Normas de seguridad y Prevención de riesgos laborales que consta de los siguientes documentos:
 - Coordinación de Actividades Empresariales (Anexo III).
 - Evaluación inicial de riesgos del Centro de Trabajo (Anexo IV).
 - Medidas de Actuación en caso de Emergencia (Anexo V).

Del mismo modo, recibe las instalaciones en perfecto estado de uso para poder desarrollar su actividad social, comprometiéndose a observar todas las obligaciones recogidas en el presente documento y en particular las relativas al mobiliario que la Universidad de Jaén pone a su disposición, siendo informado de la entrega de las llaves del despacho en el que desarrolla su actividad a través de la Unidad de Conserjerías de la UJA y respetando el horario que establezca la Universidad.

QUINTA.- Son causas de extinción del presente contrato:

1. La modificación del objeto social de la empresa, el cual es considerado como causa determinante para la firma del presente contrato.
2. La inactividad de la empresa durante 3 meses, salvo que la Universidad de Jaén y según la causa que provocara dicha actividad, decidiera mantener los efectos del contrato por el tiempo que estime conveniente.
2. Destinar las instalaciones a uso distinto a la actividad descrita en el presente contrato.
3. El arrendamiento, total o parcial, del despacho cedido así como la constitución a favor de terceros de cualquier tipo de derecho de uso o utilización.
4. La introducción en el despacho de maquinaria y demás elementos, así como la instalación de potencia eléctrica que no se ajuste a la actividad permitida en este contrato y a las características técnicas del inmueble.
5. Realizar obras en las instalaciones cedidas sin haber obtenido autorización de la Universidad de Jaén.
6. Negativa de la entidad a contratar con una aseguradora o mostrar la correspondiente póliza de seguro cuando sea requerida para ello.
7. La pérdida del despacho por cualquier causa, que dará lugar a la extinción automática de este contrato.
8. Por decisión unilateral de la Universidad de Jaén.
9. Y en general, el incumplimiento de todo o parte de lo recogido en el presente documento.

La decisión de extinción del presente contrato, que deberá ser autorizado por la Universidad de Jaén, será notificada fehacientemente al promotor de la entidad **NOMBRE DE LA EMPRESA O PROYECTO** en constitución, disponiendo ésta de un plazo máximo de 30 días desde la notificación para abandonar.

SEXTA.- El incumplimiento de alguna de las obligaciones previstas en la Estipulación Segunda, apartado 28, será motivo de extinción del contrato de incubación y, consecuentemente, de la expulsión del centro, sin perjuicio de que puedan depurarse responsabilidades contra la empresa incubada y del ejercicio de acciones judiciales para la reclamación de los daños y perjuicios que pudieran corresponder a la Universidad de Jaén.

SÉPTIMA.- La empresa **NOMBRE DE LA EMPRESA** constituye una fianza de 100 € (cien euros) en garantía del cumplimiento de las obligaciones que le competen y de los posibles daños que pudiera originar en el inmueble, mediante su ingreso en la cuenta bancaria con nº ES15 3067 0109 3311 5065 2822 de la Caja Rural de Jaén y entregando a la firma de este contrato a la Universidad de Jaén, a través del personal técnico del CADE el documento justificativo del mencionado ingreso.

Resuelto o rescindido el contrato, por cualquier causa, o suprimida la obligación legal de constituir esta fianza, la Universidad de Jaén sólo devolverá a la empresa el importe íntegro previa entrega de las llaves y comprobación de que el inmueble se encuentra en

el mismo estado y uso en que lo entregó, sin perjuicio de las acciones y derechos que le corresponda a la Universidad de Jaén por reclamación de daños y perjuicios.

OCTAVA.- Según lo convenido en la estipulación TERCERA del presente documento, llegada la fecha de vencimiento del contrato, la oficina deberá quedar desalojada. La continuación en el uso del local más allá del plazo pactado, será penalizado con el devengo de una cantidad diaria de 50 € (cincuenta euros), hasta que se produzca el desalojo del mismo, sin necesidad de previo requerimiento de pago y sin perjuicio de las acciones y derechos que le corresponda a la Universidad de Jaén de acuerdo con la Ley y con este contrato.

NOVENA.- En el caso de que se produzca el abandono del local por la empresa, la Universidad de Jaén podrá rescindir el presente contrato cuando dicha situación se prolongue tres meses, sin necesidad de previo requerimiento de pago y sin perjuicio de las acciones y derechos que le corresponda a la Universidad de Jaén de acuerdo con la ley y con este contrato. En dicho supuesto de abandono la entidad incubada deberá abonar una cantidad diaria de 50 € (cincuenta euros) desde el momento en que se acredite el abandono hasta el momento de la rescisión por parte de la Universidad de Jaén.

DÉCIMA.- El promotor de la entidad NOMBRE DE LA EMPRESA O PROYECTO que suscribe el presente documento, queda informado y acepta la incorporación de sus datos personales en el fichero cuya denominación es Fomento del Empleo, que se encuentra debidamente inscrito en la Agencia de Protección de Datos y cuya titularidad ostenta la Universidad de Jaén, teniendo como finalidad del mismo la educación, la cultura, el trabajo y la gestión del empleo. Dichos datos se conservarán con carácter confidencial y sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento, según lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal así como en el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, de desarrollo de la Ley Orgánica de Protección de Datos. El destino de los datos será el establecido en el programa al que se adscribe la empresa en virtud del presente contrato.

UNDÉCIMA.- El representante legal de la entidad NOMBRE DE LA EMPRESA, reconoce, dice entender y acepta las condiciones establecidas en el presente documento.

DUODÉCIMA.- Las partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de PARTIDO JUDICIAL, para cualquier cuestión que pudiera surgir de la interpretación y cumplimiento del presente documento.

Y para que así conste, después de leído y en prueba de conformidad y aceptación de cuanto antecede, firman el presente documento por triplicado, en el lugar y fecha que figuran en su encabezamiento.

Universidad de Jaén

Nombre de la empresa o proyecto (en
constitución).

Fdo.

Vicerrectora de Estudiantes e Inserción Laboral

Nombre promotor/es.

ESTE DOCUMENTO CONTIENE LOS SIGUIENTES ANEXOS:

- Anexo I: Plano del inmueble.
- Anexo II: Normas de Acceso y Permanencia de Emprendedores/as y Empresas en Despachos del Vivero de Empresas de la Universidad de Jaén.
- Normas de seguridad y Prevención de riesgos laborales que consta de los siguientes documentos:
 - Coordinación de Actividades Empresariales (Anexo III).
 - Evaluación inicial de riesgos del Centro de Trabajo (Anexo IV).
 - Medidas de Actuación en caso de Emergencia (Anexo V).