

administración local

AYUNTAMIENTOS

PEDRO MUÑOZ ANUNCIO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio del Reglamento del Centro de Promoción de Empresas de Pedro Muñoz de 28 de febrero de 2011, que se transcribe a continuación:

REGLAMENTO DEL CENTRO DE PROMOCIÓN DE EMPRESAS DE PEDRO MUÑOZ

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.-Objeto.

Este Reglamento tiene por objeto regular el funcionamiento y establecer las bases por las que el Ayuntamiento de Pedro Muñoz procederá a arrendar los espacios del Centro de Empresas situado en calle Paloma c/v Avenida de las América. Corresponde al Ayuntamiento de Pedro Muñoz la aprobación y en su caso, modificación del presente Reglamento.

Artículo 2.-Definición del Centro de Empresas.

El Centro de Empresas es una acción impulsada por el Ayuntamiento de Pedro Muñoz, con el objetivo de fomentar el desarrollo de iniciativas emprendedoras y proporcionar un espacio de gestión y un apoyo administrativo a las nuevas empresas.

Los Espacios del Centro de Empresas se alquilarán temporalmente a las nuevas empresas beneficiarias y éstas, además, podrán disfrutar de una serie de servicios básicos y otros opcionales.

El Centro de Empresas se constituye como un espacio físico, de iniciativa pública, cuyo objeto es facilitar el establecimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas o la viabilidad de empresas ya existentes, para su posterior inserción en el mercado.

El objetivo fundamental es el apoyo al surgimiento y continuidad de empresas de reciente creación y proyectos de autoempleo que, por su viabilidad, puedan contribuir en términos económicos, comerciales, de empleo, etc. al desarrollo del municipio, favoreciéndose aquellos que por su interés social o estratégico, así se determinen.

Por otra parte, se pretende desarrollar un tejido empresarial complementario del existente en la estructura económica actual de nuestro municipio.

El Centro de Empresas ofrece los siguientes servicios:

- 3 locales privados de una superficie variable.
- 3 naves dotadas de infraestructuras de iluminación, calefacción, agua, electricidad e instalaciones de telecomunicaciones.
- Servicio de información y apoyo a prestar desde el Ayuntamiento de Pedro Muñoz.

TÍTULO SEGUNDO

SELECCIÓN DE PROYECTOS EMPRESARIALES

Artículo 3.-Beneficiarios.

Se considera facultadas para participar aquellas personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional y que no se hallen incursas en los supuestos de prohibiciones para contratar que se recogen en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público.

Artículo 4.-Requisitos previos.

a) El Centro de Empresas está destinado a empresas de nueva o de reciente creación. Para la consideración de empresa de nueva o de reciente creación.

Para la consideración de nueva o de reciente creación se tomará la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución por parte del correspondiente Notario, en caso de sociedades.

Para el caso de personas físicas, la fecha más antigua entre la del alta en el régimen especial de los trabajadores autónomos. Se prestará especial atención en la verificación de la antigüedad del negocio declarada.

b) La empresa candidata ha de ser una PYME según los criterios que se establecen por la Comunidad de Castilla-La Mancha y su capital no ha de estar participado en más de un 25% por una sociedad que no sea PYME.

c) Sólo podrán presentarse ofertas de arrendamiento, no admitiéndose ofertas distintas sobre los mismos inmuebles en cuanto al precio o condiciones.

Artículo 5.-Actividades excluidas.

Actividades que generen externalidades que perjudiquen el desarrollo normal del Centro de Empresas y la convivencia en el mismo de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Régimen Interno. La justificación de las causas de la exclusión por este concepto, han de recogerse por escrito en informe al órgano de contratación del Ayuntamiento de Pedro Muñoz.

Artículo 6.-Lugar y plazo de presentación.

Dado que la oferta es continuada y los espacios disponibles estarán permanentemente publicados, el plazo de presentación de ofertas estará permanentemente abierto, los oferentes presentarán solicitud de arrendamiento en modelo normalizado que se adjunta como anexo a la que se acompañará la documentación indicada en el mismo en el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Pedro Muñoz.

El proceso de selección se considerará iniciado desde la fecha en que se presente la documentación completa.

Artículo 7.-Punto de información.

La Oficina de Promoción Económica y Turismo del Ayuntamiento de Pedro Muñoz (sita en la plaza de España), se constituye como punto de información y departamento responsable de la selección de los proyectos empresariales que van a incorporarse al Centro de Empresas.

Garantizará la transmisión de los datos necesarios para que el promotor conozca las instalaciones, los servicios que se prestan, las características del contrato de arrendamiento, los precios vigentes y la metodología del proceso selectivo. A los promotores que deseen iniciar el proceso selectivo, se les facilitará el Reglamento Regulador de y los Planos del Centro.

Artículo 8.-Documentación exigida.

a) Se considerará completa la documentación cuando aporte los materiales imprescindibles para el estudio de la propuesta. Estos vienen expresados en la solicitud de oficinas/naves del Vivero de Empresas de Pedro Muñoz, (ver anexo 2). En concreto se acompañará a la solicitud:

1. D.N.I. del promotor o C.I.F. de la empresa.
2. Currículum vitae del promotor o promotores.
3. Plan de empresa (acompañando justificantes de los datos económicos registrados por la empresa en caso de que la empresa ya esté en funcionamiento), incluido su plan de viabilidad.
4. Escritura de constitución debidamente registrada (para el caso de sociedades) y alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (para el caso de personas físicas). Declaración censal de alta en el Censo de Obligaciones Tributarias o en el censo que lo sustituya (modelo 036).

5. Declaración responsable de no hallarse incurso en los supuestos de prohibiciones para contratar que se recogen en el artículo 49 de la ley de contratos del Sector Público.

b) Únicamente las empresas no constituidas podrán presentar alguno de los documentos, junto con el C.I.F., con una antelación mínima de cinco días hábiles previos a la firma del contrato, siéndoles conservada la fecha de la solicitud.

Valoración.

Artículo 9.-Se establecen cuatro períodos para la presentación de la documentación:

- 1º trimestre del año: De enero a marzo.
- 2º trimestre del año: De abril a junio.
- 3º trimestre del año: De julio a septiembre.
- 4º trimestre del año: De octubre a diciembre.

En el último mes del período, marzo, junio septiembre y diciembre o a instancias del Presidente la Comisión de Selección celebrará sesión procediendo a la valoración de las propuestas presentadas en ese período, al estudio de las prórrogas de permanencia, a la resolución de los contratos de arrendamiento, resolución del contrato de arrendamiento y a la resolución de los conflictos de convivencia entre las empresas o empresarios que ocupen el centro de empresas. Se incorporarán a la misma aquellas solicitudes que aún siendo viables no resultasen elegidas en el baremo y las que no han podido acceder al local por estar ocupado, integrarán la lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes. La validez de las solicitudes será de un año natural, transcurrido el cual deberá reactivarse mediante nueva solicitud.

La cobertura de locales libres se hará recurriendo a la lista de espera que el tipo de local haya generado y las solicitudes que puedan concurrir durante el proceso selectivo. Por deferencia a los proyectos cuya documentación haya sido estudiada, se pedirá agilidad a los responsables de las nuevas solicitudes para la presentación de los documentos que requieren informe, estableciéndose un plazo no superior a un mes.

La Comisión estará formada por los siguientes:

Presidente: Concejal Delegado del Área de Promoción Económica.

Vocales: Un miembro de la Junta Directiva de Asepem.

Tres miembros designados por el Sr. Presidente o persona/órgano en quien delegue.

Secretaria. La de la Corporación o persona en quien delegue.

Artículo 10.

a) La Comisión Informativa de Valoración se ocupará del estudio e informe previo de las solicitudes de admisión así como, en su caso, de las prórrogas de permanencia, de la resolución del contrato de arrendamiento de la resolución de los conflictos de convivencia entre las empresas o empresarios que ocupen el centro de empresas.

b) Durante el tiempo de estudio de los proyectos se podrán exigir cuantos datos se precisen para la correcta valoración de los citados. No se considerarán imputables al Ayuntamiento de Pedro Muñoz las posibles demoras en el proceso producidas por la tardanza en aportar los datos mencionados.

Artículo 11.-Concurrencia de solicitudes.

A efectos de la selección, se considerará que una serie de proyectos concurren en la solicitud de un local cuando, se disponga, en un plazo inferior a un mes, de la documentación completa de dos o más proyectos, orientados hacia un mismo local o nave. En este caso, los proyectos concurrentes serán sometidos a una fase de baremación, regulada en el artículo 13, en el que se ponderarán determinados criterios.

Artículo 12.-Dictamen de viabilidad.

a) El estudio de la viabilidad del proyecto recoge el análisis de las áreas fundamentales del negocio extraídas de los datos y planteamientos del plan de negocio. La ficha técnica de evaluación, que recoge las puntuaciones otorgadas a cada una de las áreas, figura en el anexo 5. El informe técnico que contempla la evaluación citada y la justificación de las puntuaciones, es el denominado dictamen de viabilidad y su estructura se acompaña en el anexo 4.

b) Asimismo se podrá incorporar valoración de otras circunstancias que comporte la petición, tales como interés público, oportunidad, conveniencia o necesidad para la empresa, etc. Este factor se valorará de igual forma que el resto de áreas del citado anexo 5.

Artículo 13.-Baremo selectivo.

Para los casos en que se produzca concurrencia de solicitudes, los proyectos que sean considerados beneficiarios a efectos del artículo 3 y que hayan recibido los informes favorables citados en el artículo 12, serán ponderados considerando los siguientes criterios:

1. Proyección futura/viabilidad.
2. Antigüedad del negocio.
3. Tipo de actividad desarrollada o prevista.
4. Número de empleos que crea.
5. Fomento del empleo en colectivos desfavorecidos.
6. Empresas de Economía Social.
7. Situación personal y laboral de los promotores.

Los paneles de puntuación serán los siguientes:

1º. La puntuación acerca de la proyección futura será recogida del dictamen de viabilidad. Podrá sumar un máximo de 5 puntos por este concepto. Además la solicitud por parte de emprendedores que hayan realizado un programa formativo de autoempleo/creación de empresas impartido por entidad colaboradora del Instituto Nacional de Empleo, o empresa homologada por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha será valorado con 3 puntos.

2º. Los proyectos de nueva creación serán valorados con 2 puntos, los que tengan una antigüedad de menos de un año 1,5 puntos, de 1 a 2 años 0,5 puntos y 0.25 puntos proyectos con antigüedad de 2 a 3 años.

3º. Si la actividad que se desarrolla o que se pretende desarrollar es de servicios avanzados, (consultoría, ingeniería, I+D, estudios, etc.) 2 puntos y si es industrial, 1 punto.

4º. Se consignará 1 punto por cada contrato formalizado creado. El máximo permitido en este apartado será de 3 puntos. Si el trabajador no es contratado a jornada completa, a la puntuación se le aplicará el porcentaje de jornada que efectúe. A estos efectos, los socios trabajadores dados de alta en el Régimen de Autónomos, serán asimilados a trabajadores indefinidos cuando demuestren ocupar cargos de Administración en la empresa.

5º. Por cada trabajador contratado perteneciente al colectivo de mayores de 45 años, parados de larga duración, discapacitados, jóvenes menores de 30 años 1 punto. El máximo en esta categoría será de 4 puntos.

6º. Si la empresa está constituida bajo la forma jurídica de sociedad laboral o cooperativa de trabajo asociado recibirá 1 punto.

7º. Si el promotor o un porcentaje mayor o igual al 50% de los socios pertenecen a los colectivos anteriormente citados o provienen de una situación de desempleo, se agregará 1 punto.

8º. Por cumplir lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, 1 punto.

En caso de producirse un empate entre los proyectos valorados, primará la puntuación obtenida en el capítulo de proyección futura/viabilidad. Si persiste el empate se atenderá al número de puestos creados.

Artículo 14.-Resolución del proceso selectivo.

Concluido el proceso de selección conforme a lo establecido en los artículos anteriores, el órgano de contratación procederá a realizar la adjudicación definitiva de las naves y locales, basándose en los informes recibidos y en su caso, en los resultados del baremo aplicado.

Artículo 15.-Comunicación del resultado del proceso selectivo.

Una vez resuelta la adjudicación, el Ayuntamiento de Pedro Muñoz notificará el resultado de los informes y la decisión tomada. En el caso de que exista concurrencia de solicitudes para un mismo local, la comunicación deberá incluir el resultado de los informes, del baremo y la decisión tomada. El artículo 13 regula el uso y características del baremo de selección aplicable en estos casos. Al final de los anexos se adjunta el modelo de declaración jurada en la que constarán los elementos que van a ser ponderados en el citado baremo. A partir de la notificación favorable podrán ser exigidos los documentos que acrediten la veracidad de los datos expuestos en la declaración jurada.

Artículo 16.-Recursos y reclamaciones.

Contra la decisión tomada por el órgano competente, el interesado podrá reclamar o interponer recurso en virtud de lo dispuesto en el artículo 209 del RD 2568/86, de 28 de noviembre Reguladora de la Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Artículo 17.-Firma de contrato y período de vigencia de adjudicaciones.

a) Una vez comunicada la decisión del Ayuntamiento de Pedro Muñoz de conceder la adjudicación del local a la empresa, se procederá a firmar el contrato de arrendamiento que les unirá con la entidad local. Por el Ayuntamiento se compulsarán los documentos 1, 4 y 5, aportados en virtud del artículo 8, con los originales y el Secretario General dará fe del contrato tras la firma de los apoderados de la empresa y el Alcalde de la Corporación, o Concejal en quien delegue.

b) El plazo máximo que puede mantenerse una adjudicación a la espera de firma de contrato será de un mes.

c) Se deberá ejecutar físicamente su ingreso e instalación en el centro en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a la firma del contrato.

Artículo 18.-Renuncia o finalización de período de vigencia de adjudicaciones.

En el caso de que una empresa renuncie al local una vez le haya sido concedido o se agote el período de vigencia, perderá todo derecho sobre el mismo pasándose a estudiar nuevas solicitudes o, en caso de concurrencia, se propondrá su adjudicación al siguiente proyecto más puntuado en la baremación.

TÍTULO TERCERO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Artículo 19.-Tipo de contrato.

Los locales se asignarán en régimen de contrato arrendamiento (ver anexo 6), entre los que se incluirán además del uso del local los servicios y dependencias comunes que expresa la estipulación sexta del mencionado contrato.

Artículo 20.-Traslados y ampliación del número de locales.

a) Las empresas interesadas en contratar un nuevo local o nave del centro o que precisen de un traslado a un local diferente al que se les adjudicó por medio del contrato, deberán presentar la correspondiente solicitud, acompañada de la documentación y datos que hayan variado respecto de la que presentaron con anterioridad. Con ello se iniciará el proceso selectivo, junto con las solicitudes que concurran en aquél, en igualdad de condiciones.

b) Las ampliaciones y traslados se diligenciarán en cláusula incorporada al contrato, de forma que no se haga variar el periodo de estancia máxima en el centro.

Artículo 21.-Modificaciones en las inscripciones registrales.

Las variaciones de forma jurídica, delegación de poderes, cambios sustantivos del paquete accionario, ampliaciones o variaciones del objeto de la sociedad, etc. serán advertidos por los representantes o titulares del negocio y se incluirán en diligencia incorporada al contrato.

Artículo 22.-Duración del contrato.

a) La estancia máxima de las empresas establecida en el contrato de prestación de servicios es de tres años, no obstante y con el fin de apoyar aquellas empresas que necesiten algún tiempo más para la consolidación de su negocio, podrá incrementarse este plazo, previa petición y justificación del interesado. Ésta será estudiada por la Comisión que será quien determine la necesidad de ampliación temporal de la estancia en el centro. La petición será formulada con una antelación mínima de tres meses a la finalización del mencionado contrato en los términos que se establecen seguidamente.

b) Las ampliaciones del período de estancia sobre los tres reconocidos en el contrato, se diligenciarán en cláusula incorporada al contrato que será firmada, en presencia del Secretario del Ayuntamiento, por el Alcalde- Presidente de la Corporación y el representante legal de la empresa.

Artículo 23.-Precio del contrato.

El arrendatario del despacho o la nave será mediante el pago de un precio cierto; que variará según se trate del objeto a arrendar, ya sea nave o despacho.

Los precios de las naves y los despachos, serán los que figuran en el anexo 9 del presente Reglamento.

El precio del arrendamiento deberá ser pagado en los cinco primeros días del mes. La forma de pago será la domiciliación bancaria en la que el arrendatario deberá designar una cuenta bancaria con recursos suficientes para hacer frente a las obligaciones derivadas del contrato.

En el caso que hubiere importes impagados, serán exigibles conforme a la normativa aplicable, en vía de apremio.

Artículo 24.-Obligaciones del arrendador.

Sin perjuicio de otras obligaciones recogidas en el contrato que obligatoriamente se ha de suscribir, el arrendatario se obligará a:

A pagar el precio del contrato en los cinco primeros días del mes. El precio será pagadero mediante domiciliación bancaria.

1. Destinar el local arrendado al uso para el que se destina, contenido en la propuesta presentada al concurrir a la oferta continuada de arrendamiento, copia de la cual se adjuntará formando parte íntegra del contrato, no pudiendo ser utilizado para el desarrollo de actividades distintas o de aquellas otras que no estén expresamente autorizadas, por escrito, por la arrendadora.

2. Respetar las normas de higiene y preventivas que la arrendadora pueda establecer. En particular, se obliga al arrendatario a no introducir ni depositar en el local arrendado materiales nocivos, insalubres o peligrosos o cualesquiera otros que, por su naturaleza o manipulación, puedan producir molestias o malos olores.

3. No realizar en el local arrendado, sin autorización previa, expresa o por escrito de la arrendadora, ninguna clase de obras de reparación, conservación o mejora. Sin perjuicio del derecho de resolución del contrato que asiste la arrendadora en caso de incumplimiento de esta obligación, el arrendatario deberá demoler las obras realizadas sin autorización, restituyendo el local arrendado al mismo estado en que lo recibió o, en su defecto, para el caso de que el arrendatario se negara a hacerla, si la demolición la efectuara la propia arrendadora, sufragará su coste con la consiguiente restitución a la

arrendadora. En todo caso, al término del contrato el arrendatario entregará el local arrendado diáfano, limpio y pintado (paredes y techos).

4. En el caso de obras autorizadas en el local arrendado, éstas quedarán en poder de la arrendadora a su criterio, sin que el arrendatario tenga derecho a percibir cantidad alguna por ningún concepto como consecuencia de la ejecución de las citadas obras, sean del tipo que fueren. Las obras que no sean compatibles con futuras actividades del local o las naves serán demolidas, restituyendo el local arrendado al mismo estado en que lo recibió o, en su defecto, para el caso de que el arrendatario se negara a hacerla, si la demolición la efectuara la propia arrendadora, sufragará su coste con la consiguiente restitución a la arrendadora.

5. Conservar en perfecto estado de funcionamiento y seguridad, tanto el local arrendado como su equipamiento e instalaciones fijas de electricidad, agua, climatización, red de datos y telefonía.

6. No ceder el contrato, subarrendar ni traspasar, de forma total o parcial a terceros, el local arrendado, con renuncia expresa a la facultad que contempla el artículo 32 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente regulado en el artículo 31 en relación con el 25, ambos del mismo cuerpo legal. Asimismo la arrendataria renuncia expresamente a lo establecido en el artículo 34 de la LAU, por lo que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo de la arrendadora.

Las consecuencias del incumplimiento de obligaciones del contrato por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones recogidas en el contrato supondrá la resolución del mismo, quedando la arrendadora en disposición de instar el desahucio.

TÍTULO CUARTO

GESTIÓN DEL CENTRO DE EMPRESAS

Artículo 25.

El Centro de Empresas se constituye como un servicio municipal dependiente del Alcalde-Presidente, Concejal o Junta de Gobierno si efectúa la delegación a quien corresponde la gestión del vivero de la que dará informe periódico anual al Pleno.

Artículo 26.

Será competencia del Pleno del Ayuntamiento elaborar y aprobar el Reglamento de Régimen Interno que establecerá normas de convivencia, pautas de utilización de espacios municipales, etc.

TÍTULO QUINTO

FUNCIONAMIENTO

Artículo 27.-Objeto.

a) El objeto de este título es ordenar el uso de espacios, bienes y servicios del Centro de Empresas de Pedro Muñoz, por parte de las personas y entidades que establezcan sus empresas en el citado dentro, cuya titularidad pertenece al Ayuntamiento de Pedro Muñoz.

b) Asimismo complementa a las cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento suscrito entre los adjudicatarios y el Ayuntamiento.

Artículo 28.-Modificación de estructura y diseño.

Los usuarios de las instalaciones del vivero de empresas no podrán modificar las partes externas e internas de su oficina sin autorización previa. El Ayuntamiento de Pedro Muñoz destinará espacios o soportes para la ubicación de los carteles identificativos de las empresas del centro, de forma que éstos se integren en el diseño de la señalización interior del edificio.

Artículo 29.-Limpieza de zonas internas.

Las empresas adjudicatarias tienen el deber inexcusable de mantener sus locales o naves y las zonas comunes en perfecto estado de limpieza, conservación y condiciones higiénicas.

Artículo 30.-Notificación de deficiencias.

Es obligación de cualquier empresario o usuario del Centro de Empresas, comunicar a la Dirección o al Servicio de Vigilancia, cualquier avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones de uso común del recinto del Centro de Empresas.

Artículo 31.-Responsabilidad de uso de instalaciones.

El Ayuntamiento de Pedro Muñoz no se hace responsable de los daños, perjuicios o atentados contra la propiedad (incluidos robos) que pudieran cometer personas extrañas al Ayuntamiento contra los enseres, bienes o efectos de las empresas.

El Ayuntamiento de Pedro Muñoz no será nunca responsable de los perjuicios que pudieran sobrevenir de un mal estado de conservación o mala utilización de las instalaciones de cada local, con excepción de las instalaciones generales y básicas del edificio.

Artículo 32.-Residuos.

a) Residuos sólidos: Toda empresa radicada en el centro está obligada a clasificar sus residuos y a depositarlos separadamente en los contenedores destinados para ello.

b) Residuos especiales: El adjudicatario de un local se obliga a concertar un contrato de evacuación de residuos especiales, no domésticos, en el caso de que los hubiese (toners, cartuchos, pilas...).

Artículo 33.-Almacenaje.

Por motivos de seguridad se prohíbe a los ocupantes de las empresas instaladas de depositar o colocar géneros y mercancías en lugares y zonas comunes, invadiendo total o parcialmente accesos o zonas de paso, teniendo que estar éstas siempre libres para el buen funcionamiento del centro.

Artículo 34.-Prohibiciones y limitaciones.

Las siguientes actividades están expresamente prohibidas para los cesionarios u ocupantes del centro:

- El uso de cualquier material no permitido por las normas de seguridad e higiene.
- Está prohibido ejercer en el centro toda actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre y nociva o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes. El uso de cada despacho del centro no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuere excepcional) en relación con las actividades proyectadas en el mismo.
- El uso de todo o parte de cualquier despacho del centro como vivienda o cualquier otro uso no permitido.
- La práctica en cualquier parte del centro, de cualquier profesión, comercio o actividad no previstos en el contrato de arrendamiento o autorizados previamente o contrarios a la moral, al orden público o a las buenas costumbres y la organización de cualquier tipo de manifestaciones políticas, sindicales y/o religiosas.
- Queda prohibida la distribución de propaganda de cualquier tipo fuera de las superficies cedidas de los despachos.
- De forma general, los cesionarios de los despachos no deben en forma alguna perturbar el ambiente del centro mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes ocupantes.

Artículo 35.-Infracciones.

Las acciones u omisiones contrarias a este reglamento tendrán el carácter de infracciones administrativas y serán sancionadas en los casos, forma y medida que en él se determina, a no ser que puedan constituir delitos o faltas tipificadas ante leyes penales, en cuyo caso el órgano de contratación pasará el tanto de culpa al orden jurisdiccional competente y se abstendrá de seguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no dicte sentencia firme.

Artículo 36.-Clasificación.

Las infracciones a que hace referencia el apartado anterior se clasifican en leves, graves y muy graves.

1) Tendrán la consideración de infracciones leves las cometidas contra las normas contenidas en este Reglamento que no se califiquen expresamente como graves o muy graves en los apartados siguientes.

2) Se consideran faltas graves el deterioro intencionado o negligente de los elementos comunes del centro.

3) Tendrán la consideración de muy graves la utilización del local arrendado para un uso diferente del concedido por este Ayuntamiento, la falsificación de documentación, firmas, sellos o datos relevantes para su incorporación al centro o en su relación posterior, el incumplimiento de las obligaciones económicas con el centro durante dos meses consecutivos o tres alternos, el depósito en el local de materiales peligrosos, insalubres o nocivos no permitidos por la correspondiente licencia de apertura y la comisión de tres faltas graves.

Artículo 37.-Sanciones.

1) Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 150,00 euros; las infracciones graves se sancionarán con multa de hasta 400,00 euros y/o suspensión del derecho de utilización de los servicios comunes y las infracciones muy graves se sancionarán con multa pecuniaria no inferior a 401 euros y que no exceda de 1.000 euros o con la resolución del contrato de prestación de servicios.

2) Sin perjuicio de lo anterior, si se hubiese causado daños, el infractor deberá reparar éstos y si no lo hiciese, el Ayuntamiento podrá realizarlo a costa de dicho infractor.

Artículo 38.-Recursos.

1) Contra las resoluciones del órgano de contratación, las cuales ponen fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado correspondiente de Ciudad Real, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación.

2) Con carácter potestativo cabe interponer recurso de reposición en el plazo de un mes a contar igualmente desde la notificación.

Disposición final.

El presente Reglamento entrará en vigor de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

--- 0 ---

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL CENTRO DE EMPRESAS DE PEDRO MUÑOZ

En Pedro Muñoz, a ... de ... de 20

REUNIDOS

De una parte don _____, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Pedro Muñoz (Ciudad Real).

De otra parte, don _____, mayor de edad, con D.N.I. _____ y domiciliado en _____.

INTERVIENEN

El primero en nombre y representación del Ayuntamiento de Pedro Muñoz (Ciudad Real).

El/los segundo/s en nombre y representación de _____, inscrita en el Registro Mercantil de _____, al tomo __, folio __, hoja __, con C.I.F.: _____ y con domicilio en calle _____, en su condición de Administrador (único/solidario/subsidiario/comanditarios) de la Sociedad, según escritura de constitución otorgada el ___ de ___ de 20 __, ante el Notario de _____, don _____, bajo el número de su protocolo _____.

MANIFIESTAN

Primero. Que el Excmo. Ayuntamiento de Pedro Muñoz es propietario de las edificaciones, instalaciones y equipos ubicados en el espacio denominado "Centro de Empresas de Pedro Muñoz".

Segundo. Que el citado Centro de Empresas se encuentra dividido en (x) oficinas y (x) naves, además de las zonas comunes.

Tercero. Que a don _____, en la representación que ostenta, le interesa acceder a uno de estos locales y a los servicios que de la forma paralela se ofrecen.

Cuarto. Que tanto los locales como las prestaciones de los servicios que más adelante se enumeran, van indisolublemente unidos, sin que se pueda en modo alguno escindirse parcialmente respecto de cualquiera de ambos conceptos.

Quinto. Que según resulta de lo informado por el Ayuntamiento de Pedro Muñoz, cabe deducir en función de los datos aportados por el empresario que la empresa _____, reúne en principio, los requisitos de viabilidad necesarios para resultar beneficiaria de los servicios a prestar por el Ayuntamiento en el Vivero de Empresas.

Sexto. Que ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad necesaria para el otorgamiento de este contrato de prestación de servicios, a cuyo efecto lo formalizan en base a las siguientes estipulaciones:

Primera.-Objeto del contrato: El objeto del presente contrato es la prestación por el Ayuntamiento de Pedro Muñoz de los servicios que más adelante se definirán en favor de _____, incluyéndose entre ellos la cesión de uso de la oficina o nave número ____, con una superficie de ___m² y demás elementos comunes del Vivero de Empresas de propiedad municipal, sita en la avenida _____.

La finalidad es estimular la creación de empleo en Pedro Muñoz a través del fomento de cuantos servicios contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

Segunda.-El precio del contrato se fija en (precio de la superficie a alquilar) pagadero en los primeros cinco días del mes. El precio del contrato se hará efectivo mediante domiciliación bancaria en la siguiente cuenta _____.

Tercera.-Este documento no constituye autorización para el funcionamiento de la actividad, debiendo solicitar la oportuna licencia al Ayuntamiento con los requisitos legalmente exigidos, en el plazo de diez días desde la firma del contrato. El incumplimiento de esta obligación por parte de dicha entidad supondrá la rescisión automática del contrato con pérdida de la cantidad depositada al efecto como fondo de garantía previsto en la cláusula undécima de este contrato.

Cuarta.-Destino del local mencionada en la cláusula segunda, será destinada única y exclusivamente a la actividad de _____.

Quinta.-Duración de contrato: El presente contrato tendrá una duración de un año, prorrogable hasta un máximo de dos años más quedando a instancias del Ayuntamiento de Pedro Muñoz la decisión de admisión de la prórroga por el tercer año. Dicha prórroga figurará expresamente en diligencia extendida en este contrato.

Transcurrido el plazo correspondiente, se dejarán de prestar los servicios objeto de este contrato, procediendo el empresario, sin necesidad de requerimiento especial, a desalojar el local sin derecho indemnizatorio alguno en su favor.

Sexta.-Obligaciones del Ayuntamiento. Serán obligaciones del Ayuntamiento:

1. La cesión de uso del local referido en la cláusula primera de este contrato y su puesta a disposición del empresario a partir del momento de la firma del mismo.

2. La prestación de los siguientes servicios:

- a. Conservación, mantenimiento y limpieza de los elementos comunes del Centro de Empresas, su reparación, pintura, conservación y ornato.
- b. Información y apoyo.
- c. Aquellos otros que requiriera la buena marcha del centro que sean de necesidad general.
- d. Los gastos originados por la modificación de carácter estructural o infraestructural de utilidad general y de uso o aprovechamiento común de los contratantes.

Séptima: Derechos del empresario. Son derechos del empresario: Utilizar y disfrutar el local así como los elementos y servicios comunes cuya regulación y prestación se contemplan en estas estipulaciones. Tal utilización se acomodará en todo caso a las autorizaciones concedidas por el Ayuntamiento.

Suscribir a su cargo una póliza de seguro global que se actualizará anualmente, con vigencia por el tiempo de duración del contrato, sobre todos los bienes de ubicados en el Centro de Empresas.

Octava.-Obligaciones del empresario: Son obligaciones del empresario:

1º. Iniciar la actividad en el plazo de un mes desde la fecha de otorgamiento de este contrato, previa la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para su ejercicio.

2º. Satisfacer a su exclusiva costa, las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre la actividad comercial o industrial que se desarrollen en el local.

3º. Satisfacer las cuotas obligatorias a la Seguridad Social, de las personas empleadas en el local y en la actividad que allí se desarrolle.

4º. Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios.

5º. Poner a disposición del Ayuntamiento de Pedro Muñoz, los listados correspondientes al personal empleado en la actividad correspondiente, así como los TC-2 de la Seguridad Social.

6º. Consentir las visitas de inspección que ordene el Ayuntamiento de Pedro Muñoz, en cualquier momento y en el lugar objeto del contrato, a fin de comprobar el uso que se haga del mismo y su estado de conservación.

7º. Devolver el local al Ayuntamiento de Pedro Muñoz a la finalización o resolución contractual (por la causa que fuere), en las mismas condiciones de uso que lo recibió, salvando el uso normal y diligente y el menoscabo por ello producido.

Será responsable el empresario del uso negligente de los servicios objeto del presente contrato.

Todas las mejoras realizadas por el empresario en el local fuera por la causa que fuere, quedarán a beneficio de la oficina sin derecho indemnizatorio a favor del empresario.

8º. Instalar y mantener con sus medios técnicos y económicos cuantos equipamientos especiales sean precisos para evitar evacuaciones nocivas, tanto sólidas, líquidas como gaseosas, al entorno exterior, que pudieran producirse por su actividad.

En todo caso, la actividad que se desarrolle estará sometida a la Ley de Prevención Ambiental de Castilla-La Mancha.

9º. Suscribir, al otorgamiento de este contrato, una póliza de responsabilidad civil a terceros, por cuantía mínima de 60.000 euros, que deberá tener vigencia durante el período contractual.

Si la cuantía de los daños excediera de la cobertura del seguro, tal exceso sería de entera responsabilidad del empresario.

Anualmente el empresario estará obligado a presentar al Ayuntamiento de Pedro Muñoz la copia de la póliza de responsabilidad civil expresada en el párrafo anterior, así como la copia de pago del recibo de la misma.

Novena.-Prohibiciones: Se prohíbe al empresario, bajo sanción de resolución contractual:

1º. Subrogar, arrendar o subarrendar, tanto total como parcialmente, así como constituir a favor

de terceros, cualquier tipo de derecho de uso o utilización sobre los derechos objeto de este contrato.

2º. La inactividad de la industria o el negocio durante tres meses, o local por el mismo tiempo.

Décima.-Resolución: Serán causas de resolución del presente contrato, además del transcurso del plazo previsto, las siguientes:

1º. De mutuo acuerdo, previa comprobación por la Administración municipal del cumplimiento por el empresario de sus obligaciones contractuales.

2º. La quiebra, concurso de acreedores, suspensión de pagos o quita y espera del empresario.

3º. La extinción de la personalidad de la sociedad o fallecimiento del empresario individual.

4º. El incumplimiento de lo pactado en la estipulación cuarta en cuanto a destino del local y solicitud de licencias de apertura y funcionamiento.

5º. Impago del precio público correspondiente.

6º. El incumplimiento de las obligaciones impuestas al empresario en la estipulación octava de este contrato.

7º. El incumplimiento calificado como muy grave de las normas de convivencia y desarrollo recogidas en el Reglamento de Régimen Interior que se adjunta al presente contrato como anexo.

8º. El incumplimiento de las condiciones particulares de contratación recogidas en el Decreto por el que se le adjudicó el local del Vivero de Empresas.

La resolución del contrato por alguna de las causas señaladas en los puntos 3º a 8º anteriores, comportará la pérdida de las cantidades depositadas por _____, en concepto de fondo de garantía.

Undécima.-Fondo de garantía: La empresa contratante, en garantía del cumplimiento de las cláusulas del presente contrato, entrega en este acto la cantidad de _____ euros, correspondiente a dos meses de fianza, que le será retenida hasta la resolución o término de este contrato.

Dicha cantidad configurará el fondo especial de cumplimiento de las obligaciones del empresario, pudiendo el Ayuntamiento de Pedro Muñoz, detraer de dicho fondo las cantidades necesarias para el cumplimiento de las mismas, bien en calidad de acreedor o bien como ejecutor subsidiario de las obligaciones del empresario. Igualmente está afecta a las consecuencias establecidas en las estipulaciones octava y décima del presente documento.

Duodécima.-Disputas de uso y utilización: Las disputas sobre uso y utilización de servicios y elementos comunes, serán, en todo caso, resueltas por la Comisión.

Decimotercera.-Cuestiones litigiosas: Las cuestiones litigiosas que surjan sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de este contrato, serán recurribles ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, conforme a su Ley reguladora.

Decimocuarta.-Eficacia del contrato: El presente contrato surtirá efectos desde la fecha de su otorgamiento por las partes.

Decimoquinta.-Legislación aplicable: Para lo no previsto expresamente en este contrato se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local, legislación de la Comunidad de Castilla-La Mancha, Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y demás normas de Derecho Administrativo aplicables. En defecto de estas últimas, las normas de derecho privado, con carácter supletorio.

Disposición adicional única.

La empresa _____, se obliga a acreditar ante este Ayuntamiento, en el plazo máximo de tres meses a contar desde esta fecha, la correspondiente inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman ambas partes el presente contrato por duplicado ejemplar.

En Pedro Muñoz, a ... de ... de ...

El Alcalde: _____.-El Empresario: _____.

Número 4121