

**REGLAMENT REGULADOR DEL LLOGUER DE
DESPATXOS D'EL MIRADOR, CENTRE DE CONEIXEMENT
I DEL CENTRE DE SERVEIS**

Aprovació: Ple de 29 de Juny de 2010 – Publicat: BOP: 23 de setembre de 2010.

1a modificació: Ple de 19 de desembre de 2013 – Publicació: BOP de 14/04/2014.

Introducció

Amb l'objectiu de lluitar contra l'atur i donar suport a les polítiques de promoció econòmica, l'Ajuntament ofereix diferents serveis orientats a la població en general i a les empreses. Entre aquests, es disposa d'equipaments que, a més de prestar aquests serveis, també té possibilitat d'ocupar temporalment uns espais ubicats en edificis d'El Mirador i del Centre de Serveis per al desenvolupament d'activitats per part d'empreses de serveis.

Article 1. Objecte d'aquest reglament

Aquest reglament té per objecte la regulació del servei municipal de lloguer de locals del Mirador i del Centre de servei

Ambdós equipaments prestaran tres tipus de serveis:

- a) La cessió de locals en arrendament administratiu a empreses de serveis que ajudin a millorar i potenciar la productivitat de les empreses ubicades en els polígons industrials del municipi.
- b) La cessió de locals en arrendament administratiu a nous emprenedors, tant locals individuals, com els espais de cotreball.
- c) Posar a disposició de les empreses les sales de reunions i conferències del centre i altres serveis generals.

Article 2.- Cessió de locals a nous emprenedors

1. Podran ser usuaris d'un local per a nous emprenedors les persones individuals o jurídiques que estiguin en procés de constituir una empresa o les constituïdes amb menys d'un any d'antiguitat, que vulguin dur a terme una experiència d'implantació empresarial amb la creació d'un producte o servei.
2. La cessió d'un local per a viver d'empreses es farà pel termini d'un any, prorrogable pel mateix període i fins a un màxim de quatre anys, sempre que hi hagi disponibilitat i sigui d'interès comú i per mutu acord de les parts.
3. Arribat al termini màxim de quatre anys, aquest podrà ser prorrogat anualment en els casos de que la demanda de locals no cobreixi l'oferta i, per tant, no quedi ningú en llista d'espera o registre de sol·licitants. Aquesta pròrroga quedarà sense efecte en el moment que hi hagi excés de demanda.
4. Cas que, amb el 100% d'ocupació hi hagués demanda i incorporacions a la llista d'espera, el local més antic serà el primer en sortir, sempre que el sol·licitant estigui interessat i accepti les condicions del local disponible.
5. Per casos excepcionals d'interès per part de l'Ajuntament com a conseqüència de la relació comercial o per l'estreta col·laboració en diferents aspectes del desenvolupament de l'activitat econòmica local, previ informe tècnic, l'Alcalde per decret podrà prorrogar l'estada més enllà dels quatre anys previstos, fins i tot en casos que hi hagi demanda a la llista d'espera.

Article 3.- Criteris de selecció del cessionaris

1. La selecció de nous emprenedors determinaran els criteris d'adjudicació, entre els quals estaran els de viabilitat econòmica i tècnica del projecte empresarial, el seu caràcter innovador, el domicili dels sol·licitants a Castellar del Vallès i figurar o

donar-se d'alta en el padró de l'IAE, prioritàriament, de Castellar del Vallès.

2. Les convocatòries de selecció de les empreses de serveis determinaran els criteris d'adjudicació, entre els que estaran els d'estar donat d'alta en el padró de l'IAE, prioritàriament, de Castellar del Vallès, a ocupar personal que beneficïi a persones domiciliades a Castellar del Vallès, la tipologia dels serveis prestats segons les preferències establertes per la comissió de valoració amb caràcter general d'acord amb la demanda de les empreses dels polígons industrials i la solvència empresarial.

Article 4.- Criteris de selecció d'incorporació de cessionaris als equipaments

1. El responsable de la gestió de l'equipament portarà un registre o base de dades amb la sol·licituds presentades formalment. Seguirà el criteri d'antiguitat, de prioritat d'activitat i de viabilitat tècnica i econòmica.
2. Els criteris de selecció es determinaran en base les valoracions previstes:
 - a. En primer lloc es donarà preferència a projectes de vinculats o relacionats amb les noves tecnologies.
 - b. En segon lloc que siguin projectes de serveis a les empreses.
 - c. En tercer lloc que altres activitats empresarials de serveis.
3. Altres aspectes a valorar seran:
 - a. Les empreses que creïn d'ocupació de residents a Castellar del Vallès
 - b. Que el projecte empresarial hagi estat assessorat des del Servei de Creació d'Empresa del Departament de Promoció Econòmica de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, o en qui recaigui aquesta responsabilitat.
 - c. També es considerarà la data d'accés al Registre local de sol·licitants o base de dades.
4. Serà responsabilitat del tècnic assignat al servei fer la proposta d'idoneïtat del sol·licitant conforme els criteris establerts per a la posterior aprovació per Decret d'Alcaldia. El conveni serà signat per l'alcalde/ssa o pel regidor en qui delegui.

Article 5.- Procediment de selecció i adjudicació

1. La selecció dels nous emprenedors i de les empreses de serveis es podrà fer a partir de concurs públic d'acord amb els principis de publicitat i concurrència, quan es consideri adient segon l'oferta existent, o bé, seguint l'ordre del registre de sol·licitants que portarà els tècnics responsables.
2. Les sol·licituds presentades seran valorades pel tècnic/a responsable designat/da per l'alcalde.
3. Serà responsabilitat del personal tècnic assignat al servei fer la proposta d'idoneïtat del sol·licitant conforme els criteris establerts per a la posterior aprovació per Decret d'Alcaldia. El conveni serà signat per l'alcalde/ssa o pel regidor en qui delegui.
4. Es donarà prioritat a aquelles persones físiques o jurídiques que hagin estat degudament inscrites al registre de sol·licitants.
5. Posteriorment aquest compromís quedarà recollit i degudament signat en el conveni entre les parts que es farà a tal efecte.

Article 6.- Extinció de la cessió

La cessió del local s'extingirà per les causes següents:

- a) La manca de pagament de la tarifa aprovada per l'ajuntament per la cessió per un període igual o superior a tres mesos.
- b) L'incompliment greu dels deures imposats per aquest reglament.
- c) El compliment del termini de la cessió, sense que se celebri o se n'autoritzi la pròrroga.
- d) Variació de les circumstàncies en què es basi la selecció o l'adjudicació.
- e) El rescat abans del termini de cessió per destinar el local a serveis municipals, amb un termini de preavís de tres mesos i sense dret a indemnització.
- f) Cas d'incompliment de l'alta d'empresa per part del sol·licitant en el termini previst, quedarà resolt i sense cap validesa l'acord, tenint que abandonar immediatament les instal·lacions.

Article 7.- Efectes de l'extinció

Els cessionaris hauran d'haver retirat el mobiliari de la seva titularitat no i retornar les claus el dia que s'extingeixi la cessió i no podran fer ús del local a partir d'aquest moment.

En cas d'incompliment, l'Ajuntament retirarà el mobiliari i equipament del local i el guardarà en dipòsit per un termini de dos mesos. Transcorregut aquest termini seran alienats i el seu producte dipositat a disposició del cessionari, que haurà de fer front a les despeses ocasionades.

Article 8.- Utilització dels espais i serveis comuns

1. Els espais comuns dels equipaments podran ser utilitzades per les empreses en general, prèvia sol·licitud al responsable designat per l'Ajuntament i previ abonament de les tarifes aprovades.
2. També podran utilitzar els altres serveis que ofereixi el centre d'acord amb les instruccions de funcionament aprovades per l'Ajuntament.
3. Els cessionaris dels locals estaran exempts de l'abonament de les tarifes aprovades per la utilització dels espais comuns, amb l'excepció d'esdeveniments i concentracions de caràcter exclusivament comercial.

Article 9.- Drets del cessionari

L'empresa cessionària tindrà els drets següents:

- a) Fer ús del local cedit i de la resta de dependències i serveis del centre en els termes establerts.
- b) Fer referència a la seva ubicació en el centre en tot tipus de documentació o publicitat de l'empresa.
- c) Rebre el local cedit i les instal·lacions en condicions adequades per al seu funcionament.
- d) Disposar de les sales de reunions i conferències en bon estat pels dies i hores en què s'hagi convingut amb el responsable del centre.

- e) Disposar d'una bústia de recepció de correspondència en el mateix centre.
- f) Equipar el local amb el mobiliari, material i equips que consideri necessaris per realitzar l'activitat empresarial. Aquest equipament serà a càrrec de l'empresa cessionària. Excepció de l'equipament del El Mirador i de l'espai de Cotrell del Centre de Serveis que ja es facilita el mobiliari.
- g) Obtenir les claus de la porta del local i de l'entrada al centre i assumir la responsabilitat de tancar-los quan acabi la seva activitat diària. El personal del centre disposarà d'una còpia per atendre la seguretat i correcte funcionament de totes les dependències. En cap cas es podrà fer còpia de claus de les dependències. Qualsevol còpia de clau ha d'estar autoritzada i sol·licitada pel responsable del servei.
- h) A que l'Ajuntament s'encarregui de la neteja i del manteniment dels elements comuns.
- i) A que l'Ajuntament faci complir els deures imposats per aquest reglament a la resta d'usuaris del centre.
- j) Els altres drets que s'estableixin en el contracte de cessió.

Article 10.- Obligacions del cessionari

Seràn obligacions de les empreses cessionàries:

- a) Utilitzar els serveis els dies i dins de l'horari establerts pel centre. En cas de necessitar l'obertura en altres dies o hores caldrà que s'autoritzi prèviament pel responsable designat per l'Ajuntament.
- b) Satisfer la tarifa aprovada per l'ajuntament per la cessió del local, per mesos anticipats i dins del termini convingut.
- c) Satisfer la fiança fixada per l'Ajuntament, en garantia dels desperfectes o despeses pendents d'abonar a l'acabament de la cessió o les ocasionades per poder accedir.
- d) Satisfer l'import dels preus corresponents per la utilització d'altres dependències.
- e) Només en aquells casos especificats en conveni entre les dues parts, el cessionari es farà responsable de les despeses de manteniment, conservació i reparació del local.
- f) No realitzar obres en el local ni alterar les instal·lacions, sota cap concepte es foradaran les parets. No modificar l'aspecte ni interior ni exterior del local.
- g) Els rètols de l'empresa només es podran col·locar on autoritzi el responsable de l'equipament i en aquells suports degudament preparat i homogeneïtzats.
- h) Permetre l'accés al local al personal autoritzat per l'Ajuntament i facilitar la documentació requerida perquè l'Ajuntament pugui comprovar el compliment de tots els deures.
- i) No ubicar en el local altres titulars d'activitats empresarials diferents als sol·licitants ni permetre'n l'ús o cedir-lo total o parcialment a tercers. Sí que s'autoritza la possible creació d'una altra empresa diferent al sol·licitant prèvia sol·licitud i autorització del personal tècnic i sempre que els titulars de la nova activitat siguin els mateixos o alguns dels mateixos titulars de l'activitat principal.
- j) No modificar l'aspecte exterior, ni col·locar-hi rètols o altres elements. Qualsevol element de privacitat de la llum solar ha de ser degudament autoritzat pels

tècnics municipals.

- k) Cas de no respectar l'obligació de no modificar l'aspecte del locals o de causa d'anys a l'equipament o a tercers, el titular s'haurà de fer càrrec de les despeses pels canvis i danys ocasionats.
- l) Contractar al seu càrrec la línia o línies telefòniques que necessiti.
- m) Deixar lliure, net i en les mateixes condicions d'inici el local cedit i la resta de dependències a l'extinció de la cessió.
- n) Complir amb les normes laborals i de seguretat social, que podran ser comprovades per les persones autoritzades per l'Ajuntament.
- o) Respectar les normes sobre seguretat i prevenció dels riscos laborals.
- p) No utilitzar productes tòxics, inflamables, perillosos o nocius en l'interior del recinte o del local cedit.
- q) Mantenir les dependències del local seguint les normatives de seguretat i higiene en el treball i fer-se càrrec de la neteja del local.
- r) Contractar una assegurança de responsabilitat civil pels danys que es puguin ocasionar a tercers en el local cedit. Aquesta assegurança haurà de fixar que el primer beneficiari és l'Ajuntament de Castellar del Vallès.
- s) Retornar a l'acabament del contracte de cessió o fi de l'estada a l'equipament totes les claus d'accés al local i al recinte.
- t) Les altres obligacions que s'estableixin en el contracte de cessió.
- u) Els responsables tècnics podran assignar l'obligatorietat de dipositar una fiança per disposar de claus d'accés a l'equipament i als locals. Aquesta fiança es retornarà en el moment que abandoni el local i retorni la totalitat de claus i comandaments en perfecte estat.

Article 11.- Normes de conducta dels usuaris del centre

- 1. Està prohibida l'entrada i/o tinença d'animals en els locals, sales i dependències comunes dels equipaments, a excepció de gossos pigall.
- 2. Està prohibit fumar en les sales i dependències dels equipaments.
- 3. Qualsevol usuari haurà de respondre i complir les normes específiques de cada una de les dependències existents en els equipaments que hagin fixat a criteri dels tècnics responsables i que quedaran ratificats per Decret d'Alcaldia.

Article 12.- Espais de Cotreball del Centre de Serveis i El Mirador

Al Centre de Serveis i El Mirador es destinarà un espai, a cada equipament, a una nova manera de treballar anomenada Cotreball, que suposa compartir espai i sinèrgies. Es tracta d'un espai destinat a professionals i persones en fase de posada en marxa d'una empresa i que estiguin interessats en compartir despeses, serveis, informació, col·laboració,... amb d'altres professionals.

- 1. Condicions d'accés als espais de cotreball.
 - a) Podrà accedir a instal·lar-se en aquest espai qualsevol persona amb un projecte de creació d'empresa que en un termini de tres mesos formalitzi l'alta de la mateixa en qualsevol de les formes jurídiques possibles.
 - b) Les que ja preveu aquest Reglament a l'Article 3.

- c) Professionals independents, principalment d'activitats de serveis a empreses i d'àmbit tecnològic.
- d) Altres que els responsables tècnics considerin adients i interessants pel conjunt de l'equipament i de l'activitat econòmica del territori.
- e) En tots els casos es prioritzarà les activitats de persones domiciliades a Castellar del Vallès i que es donin d'alta al Padró de l'IAE del municipi.

2. Obligacions del cessionari dels espais de cotreball.

A més de les que s'estableixen a l'article 10 d'aquest Reglament, els següents:

- a) Les que determinin explícitament els responsables tècnics de l'equipament.
- b) Els cessionaris hauran de tenir un comportament higiènic-sanitari extremat, de manera que els seu comportament no pugui molestar, alterar o perjudicar a cap altre membre de l'espai. No es podrà menjar ni res similar dins d'aquest espai, poden realitzar-ho a l'espai destinat per aquest fins.
- c) No utilitzar per cap dels mitjans possible receptors de músiques, notícies,...
- d) Respectar escrupolosament l'àmbit de treball compartit.
- e) Evitar les reunions entre alguns dels membres dins del local, poden disposar per aquesta finalitat els espais comuns disponibles.
- f) Respectar tot el mobiliari i materials del local i de la resta de cessionaris.
- g) Actuar amb el màxim de prudència i responsabilitat per tal de garantir la seguretat del local, evitant deixar el local buit i amb les portes obertes. Tancar amb clau sempre que sigui l'últim en abandonar el local encara que sigui només per breus moments.
- h) No deixar coses de valor exposades i fora de l'armari amb clau que tindrà a la seva disposició. En tot cas, l'Ajuntament no es farà responsable de cap tipus de bens del cessionaris.
- i) El pagament de la tarifa aprovada per l'ajuntament que es fixarà en les condicions previstes en aquest Reglament.
- j) Complir amb els requisits que estableixin els responsables tècnics de l'equipament i amb tots els preceptes que es determinin en el conveni entre les parts.

3. Drets del cessionaris dels espais de Cotreball

A més dels que s'estableixen a l'article 9 d'aquest Reglament, els següents:

- a) Gaudir de l'espai destinat a la seva activitat en les condicions que s'estableixen i íntegrament del mobiliari complert només en els casos d'ocupació del 100% de la jornada.
- b) En els casos d'ocupacions parcials només es podran ocupar el lloc de treball i els espais comuns però no es podran deixar elements de manera permanent.
- c) A la neteja del local en les condicions que determinin el responsables tècnics.
- d) A que el personal responsable supervisi i comprovi periòdicament les instal·lacions.
- e) A disposar dels elements necessaris per accedir a l'equipament i al local
- f) Utilitzar, segons les possibilitats, els espais comuns sense cap mena de cost

4. Característiques de l'equipament dels espais de cotreball

El locals destinats a cotreball disposaran del següent equipament:

- a) Cada punt de treball disposarà del mobiliari següent: taula, cadira, calaixera i armari amb clau. Només en els casos d'ocupació de jornada sencera de lloc assignat.
- b) Gaudir de l'entorn wifi disponible
- c) Accés als espais comuns sense cost, respectant les normes de funcionament
- d) Bústia
- e) Domiciliació de l'empresa
- f) Assessorament en la fase de creació i tramitació
- g) Assessorament per a la consolidació de l'empresa

Article 13.- Règim sancionador

Els incompliments de les obligacions del cessionari establertes per aquest reglament podran ser sancionats d'acord amb allò previst en aquest reglament per les infraccions específiques de l'arrendament dels espais d'aquests centres i per les contemplades en l'Ordenança general de l'Ajuntament de castellar del Vallès per la convivència i el civisme, en tant que aquesta ordenança regula els usos en espais públics

Article 14.- Infraccions

1. La tipologia de les infraccions seguirà les previstes en l'Ordenança General de l'Ajuntament de Castellar del Vallès per a la convivència i el civisme.
2. De manera específica a aquest reglament, són infraccions lleus l'incompliment de les obligacions de l'article 1o quan no causin perjudicis a tercers o a l'Ajuntament.
3. Són infraccions greus:
 - a) La reiteració en la comissió d'infraccions lleus en el període de sis mesos.
 - b) L'incompliment d'obligacions de l'arrendatari establertes en l'article 10, quan es causi perjudicis a tercers o a l'Ajuntament.

Article 15.- Sancions

1. Les infraccions previstes en aquest reglament es sancionaran prèvia tramitació de l'expedient administratiu, llevat que siguin considerades lleus, en aquest cas amb el procediment simplificat amb audiència de l'interessat. Les faltes es ponderaran per a la seva imposició, atenent per a la seva gradació les circumstàncies atenuants o agreujants existents, la intencionalitat o negligència i el principi de proporcionalitat.
2. Les sancions que recauran seran aquelles contemplades a l'Ordenança general de l'Ajuntament de Castellar del Vallès per a la convivència i el civisme. En tot cas per a les específiques d'aquesta reglament i no contemplades en aquella ordenança s'estableix que: les infraccions lleus se sancionaran amb multa de fins a 150 euros i les greus amb multa de 150 a 300 euros
3. Les infraccions greus poden comportar com a sanció l'extinció de l'arrendament o cessió quan la gravetat dels fets ho aconselli.
4. Sens perjudici de la sanció imposada, el cessionari haurà d'indemnitzar els danys i perjudicis que causi amb les seves actuacions a l'Ajuntament o a tercers.