

## **BASES REGULADORAS QUE HAN DE REGIR EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION PARA EL USO DEL SERVICIO MUNICIPAL DE VIVERO DE EMPRESAS DEL AYUNTAMIENTO DE PINOSO.**

### **Exposición de motivos**

El vivero de empresas es una iniciativa promovida por el ayuntamiento de Pinoso, a través de la Concejalía de Desarrollo Local, con varios objetivos:

- A) Fomentar y desarrollar la economía local con el apoyo a la creación de nuevas empresas.
- B) Colaborar con el desarrollo de empresas, su supervivencia y consolidación.
- C) Apoyar el emprendimiento.
- D) Favorecer la creación y mantenimiento de puestos de trabajo.

El Vivero de Empresas de Pinoso está concebido para albergar la implantación de pequeñas empresas de servicios, excepto comercios, que podrán disponer, junto con este espacio físico, de unos servicios comunes, lo que permitirá a las empresas instaladas reducir costes en su fase inicial de desarrollo.

### **Objeto:**

El objeto de las presentes bases es establecer el procedimiento para la adjudicación en régimen de alquiler, dentro del Vivero de Empresas de Pinoso, ubicado en la C/12 de febrero de 1826, nº9-3ª Planta de Pinoso, de las siguientes infraestructuras:

**-Oficina 1:** 23,6 m2 (interior)

**-Oficina 2:** 24,8 m2 (interior)

**-Oficina 3:** 25,0 m2 (exterior)

**-Oficina 4:** 20,8 m2 (exterior)

**-Oficina 5:** 20 m2 (exterior)

Una sala de mayor amplitud (40 m2) servirá como espacio destinado a posibles reuniones o como espacio polivalente que será uso exclusivo del ayuntamiento. Las empresas del vivero podrán hacer uso de esta sala previa solicitud al Ayuntamiento con una antelación de 7 días y siempre que el ayuntamiento no haga uso de las mismas en las misma fecha.

Los despachos están amueblados de acuerdo con la estética global del Vivero y en todos ellos se dispone de aparato de climatización, sillas, mesas y armarios, así como conexión informática e internet.

En el caso en el que el beneficiario de la oficina quisiera añadir más mobiliario, éste correrá a su cargo y además deberá seguir la misma línea estética del vivero.

La rotulación de los cristales del vivero que dan a la fachada sólo podrá ser utilizada por el ayuntamiento.

## **TÍTULO I: ACOGIDA DE EMPRESAS.**

### **Artículo 1. Beneficiarios.**

El Ayuntamiento de Pinoso titular del Vivero es el encargado de autorizar la acogida de las empresas en el Vivero de Empresas de Pinoso. Dichas empresas podrán ser personas físicas y/jurídicas que cumplan por orden de prioridad los siguientes requisitos:

1. Desempleados en general, promotores de iniciativas empresariales (2 puntos)
2. Emprendedores de iniciativas empresariales que se constituyan como empresas en el término municipal con una antigüedad no superior a 3 años (1 punto)

Las empresas interesadas en ser albergadas en el Vivero deberán cumplimentar una instancia a la que deberán acompañar las fotocopias compulsadas de la siguiente documentación:

Documentación acreditativa e identificativa del solicitante y, en su caso, de su representante legal.

-En caso de personas autónomas: NIF o NIE, Modelo 036 ó 037, y alta en el RETA.

-En caso de sociedades civiles y comunidades de bienes: CIF definitivo, alta en el RETA de la persona socia/comunera cuya alta motiva la solicitud, Modelo 036, contrato de constitución, y NIF o NIE y acreditación de los poderes de la persona representante apoderada a efectos de las ayudas reguladas en estas bases.

-En caso de personas jurídicas: CIF definitivo, Modelo 036, acta de la escritura de la titularidad real de la empresa, escritura de constitución, estatutos de la empresa y acreditación de los poderes de la representación legal, y NIF o NIE, y alta en autónomos de la persona cuya alta motiva la solicitud, y de quien ejerza la representación legal, si no fuera la misma persona.

A esta instancia deberán adjuntar:

- Plan de Viabilidad

El Ayuntamiento podrá exigir toda la documentación que precise a los interesados con la finalidad de comprobar la buena fe y la capacidad de gestión de los promotores.

Una vez seleccionadas las empresas que entrarán en el Vivero de Empresas de Pinoso se firmará un contrato de alquiler entre la empresa o en su defecto el/los promotores y el Ayuntamiento de Pinoso, en el que se establecerán las cláusulas de acogida y permanencia así como los precios públicos o tasas a satisfacer por la empresa al Ayuntamiento en las condiciones en la que establecen las presentes bases.

## **Artículo 2. Criterios de selección de las empresas.**

En caso de existir más solicitantes que espacios empresariales se primarán las siguientes características de los proyectos y puntuables del 1 al 3, (de menor a mayor importancia):

- ❑ Capacidad de diversificación del tejido productivo local.
- ❑ Capacidad de innovación.
- ❑ Pertenencia a los Nuevos Yacimientos de Empleo.
- ❑ Viabilidad económico-financiera del proyecto.
- ❑ Posibilidad de creación de futuros puestos de trabajo.

Desde el punto de vista de los promotores se primarán las siguientes características:

- ❑ Pertenencia a colectivos desfavorecidos en el ámbito del mercado laboral .

Se puntuará con un 1 si pertenece a este colectivo y con un 0 si no pertenece.

La Junta de Gobierno designará una Comisión de Evaluación técnica que emitirá un informe con las empresas seleccionadas y las que se quedan en bolsa, con baremación de cada una de ellas. Dicha comisión elaborará una propuesta que se elevará a Junta de Gobierno para su aprobación, en base a los criterios de selección del artículo 2.

### **Artículo 3. Bolsa de proyectos en espera**

En relación a las solicitudes de los beneficiarios que hayan obtenido puntuación inferior a la de los proyectos seleccionados, se integrarán en la “Bolsa de Proyectos en Espera” del vivero. Esta bolsa se configurará en función de la calificación obtenida en el proceso de baremación correspondiente a la fase de selección.

Producida una vacante, se recurrirá a esta bolsa para cubrirla. El plazo de permanencia en dicha bolsa será de 18 meses desde la fecha de valoración por la Comisión Técnica, salvo renuncia anterior, expresa y por escrito del solicitante.

### **Artículo 4. Plazo de Instalación de la empresa.**

Publicado y comunicado a los interesados el acuerdo de adjudicación, se establece un plazo máximo de 2 meses, prorrogables en función de las circunstancias concurrentes, contados a partir del día siguiente a la firma del contrato, para la ubicación de las empresas.

Este plazo y la ocupación efectiva de las mismas quedará condicionado al efectivo desalojo de las empresas que en ese momento ocupen las oficinas, no empezando a contar el plazo referido hasta que se produzca el desalojo y se pueda tomar posesión de la oficina, no estando obligados al pago del canon establecidos hasta ese momento, quedando exento el Ayuntamiento de cualquier responsabilidad por el posible retraso causado.

## **TÍTULO II: CONDICIONES DE PERMANENCIA EN EL VIVERO.**

### **Artículo 5. Precios de los servicios.**

El Vivero de Empresas de Pinoso ofrecerá los siguientes servicios:

Servicios Comunes: recogidos en el objeto de las presentes bases, son todos aquellos que no supondrán una carga adicional para los usuarios que irán incluidos en el precio básico del alquiler y estarán estrechamente ligados a la utilización del espacio.

Los precios serán fijados por el Ayuntamiento de Pinoso mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local. Los precios establecidos tendrán como finalidad cubrir la parte que se establezca de los costes variables del Vivero de Empresas. Los costes de creación del Vivero de Empresas de Pinoso serán satisfechos íntegramente por el Ayuntamiento de Pinoso, y en su caso, cualesquiera subvenciones de origen público que pudieran recibirse con idéntico fin.

El precio básico del alquiler se cifra en:

- Oficina 1:** 23,6 m<sup>2</sup> (198 euros mensuales)
- Oficina 2:** 24,8 m<sup>2</sup> (204 euros mensuales)
- Oficina 3:** 25,0 m<sup>2</sup> (205 euros mensuales)
- Oficina 4:** 20,8 m<sup>2</sup> (184 euros mensuales)
- Oficina 5:** 20 m<sup>2</sup> (180 euros mensuales)

Estos precios incluyen luz, agua, internet y limpieza de espacios comunes.

El precio se actualizará en enero de cada año en arreglo al IPC.

Además, los emprendedores deberán depositar una fianza de 500 euros en el Ayuntamiento de Pinoso según la normativa vigente.

## **Artículo 6 .-Forma de pago**

El canon arrendatario, será satisfecho por el adjudicatario mediante ingreso en la cta ES 21 00811027390001022813 del Banco Sabadell, a través de domiciliación bancaria, los diez primeros días de cada mes por anticipado.

#### **Artículo 7. Período máximo de permanencia.**

Se establece un período máximo de permanencia de la empresa en el Vivero de 2 años, a contar desde la firma del contrato .

Se considera que este período excede al período medio de maduración económica de las empresas de servicios que se plantean en esta iniciativa.

Siempre y cuando no exista demanda suficiente, se podrá establecer un período superior de permanencia que no superará los 3 años.

#### **Artículo 8. Causas de resolución.**

##### a)Por renuncia del beneficiario

La empresa albergada podrá solicitar el abandono por propia voluntad:

En todo caso, el interesado estará obligado a comunicar al Ayuntamiento de Pinoso, la inminente salida de las instalaciones, con una antelación mínima de 2 meses, que serán utilizados por el Ayuntamiento para evaluar el estado de las instalaciones y desde el departamento de

intervención elaborar la correspondiente liquidación, que consistirá en el prorrateo de los precios establecidos por los servicios utilizados durante los días que correspondan a la efectiva utilización durante ese periodo.

Una vez comunicado el abandono anticipado de las instalaciones este podrá ser revocado únicamente en el caso en que el Ayuntamiento no haya encontrado ninguna empresa de la bolsa de proyectos en espera que esté interesada.

**b)** La demora en el pago consecutivo de dos mensualidades o tres mensualidades alternativas.

**c)** La realización de modificaciones en las instalaciones, sin previo aviso y consentimiento expreso del Ayuntamiento, así como el deterioro de las mismas.

**d)** El incumplimiento de las obligaciones fiscales y laborales.

**e)** El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 11.

### **TÍTULO III: OTRAS MEDIDAS DE PROMOCIÓN.**

#### **Artículo 9. Otras medidas de promoción económica.**

Las empresas albergadas en el Vivero de Empresas de Pinoso podrán gozar de todas cuantas medidas en materia de promoción económica o desarrollo local sean implantadas por parte del Ayuntamiento de Pinoso y su acogida en el Vivero no será incompatible con otras ayudas que la empresa pudiera percibir, en el marco de otros programas de subvenciones implementados por otras Entidades.

#### **TÍTULO IV: OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO Y DE LAS EMPRESAS ACOGIDAS.**

##### **Artículo 10. Obligaciones del Ayuntamiento.**

El Ayuntamiento se compromete a mantener en óptimas condiciones los equipos e instalaciones de la zona común. Asimismo correrá a cargo de la limpieza en espacios comunes y garantizará el suministro de luz, agua e internet en el vivero.

El Ayuntamiento se compromete a sufragar los gastos ocasionados por el Vivero y que no queden cubiertos por las cuotas y precios satisfechos por los usuarios. Los servicios serán mantenidos íntegramente para lo cual el Ayuntamiento se obliga a dotar una partida presupuestaria para dicho mantenimiento.

##### **Artículo 11. Obligaciones de las empresas acogidas.**

Será obligación de las empresas acogidas en el Vivero de Empresas de Pinoso satisfacer las tasas y precios públicos establecidos por el uso de las oficinas y servicios comunes y de los servicios optativos de los que hagan utilización, así como depositar una fianza según lo establecido en el artículo 5 de las presentes bases.

Las empresas albergadas en el Vivero de Empresas de Pinoso, deberán contratar un seguro de responsabilidad civil, que cubra las posibles contingencias surgidas del desarrollo de su actividad en el Vivero de Empresas, que deberá estar vigente mientras dure el contrato de arrendamiento, entregando una copia de la misma al Ayto.

Las empresas acogidas colaborarán con el Ayuntamiento para el buen funcionamiento del Vivero de Empresas de Pinoso, y se responsabilizarán de los materiales, mobiliario y demás elementos cedidos a las mismas y velarán por la limpieza y mantenimiento de las zonas por ellas ocupadas.

Las empresas acogidas deberán cumplir con sus obligaciones fiscales y frente a la Seguridad Social y deberán cumplir con las normas mercantiles que rijan su actividad en función de la forma jurídica escogida.

## **Artículo 12.- Prohibiciones y limitaciones**

No podrán usar material no permitido por las normas de Seguridad e Higiene en el trabajo.

Está prohibido ejercer en el vivero toda actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre y nociva o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes. El uso de cada despacho del vivero no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuere excepcional) en relación con las actividades proyectadas en el mismo.

De forma general, las empresas 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 13. Horario**

El horario del vivero será flexible y se adecuará a las necesidades de cada beneficiario, responsabilizándose cada titular del uso de las instalaciones y de la apertura y cierre de las mismas.

### **Artículo 14. Obligaciones de las empresas y el Ayuntamiento conjuntamente.**

Las empresas y el Ayuntamiento colaborarán y velarán por una convivencia en armonía en el seno del Vivero de Empresas.”