

BASES PER A LA CESSIÓ DE DESPATXOS EN EL VIVER D'EMPRESSES PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE L'ALCÚDIA

PRIMERA.- OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte de les bases és establir els criteris i condicions per a la cessió per part de l'Ajuntament a particulars de despatxos en el local propietat de l'Ajuntament de l'Alcúdia, destinat a Viviers d'Empreses, situat al c/ Grup de Dansa nº 1 de l'Alcúdia.

El Viver format per despatxos en règim de lloguer. Les dependències, es detallen tot seguit:

1. Superfície total de la parcel·la de l'edifici: 3.000 m2 aproximadament.
2. Edifici: Espais comuns: - Corredor/distribuidor. - Lavabos. - Sala de reunions: 23m2 (aprox.). Espais de lloguer: - 5 despatxos.

A títol merament enunciatiu, i no exhaustiu, els serveis que es podran donar en funció de la disponibilitat el Viver, són:

- a) Ús del mòdul contractat.
- b) Ús dels espais comuns: serveis i sala de reunions.
- c) Mobiliari per a despatxos.
- d) Neteja d'espais comuns.
- f) Internet.
- g) Preinstal·lació d'aire condicionat.
- i) Assessorament empresarial bàsic i tutoria en cas de nous emprenedors.
- j) Informació sobre subvencions i finançament.
- l) Accés a la sala de reunions prèvia demanda i respectant la disponibilitat.

SEGONA.- DESTÍNACIÓ DELS DESPATXOS. OBLIGACIONS DEL CESSIONARI

El despatx objecte d'este contracte serà destinat únicament i exclusivament a l'activitat que siga objecte de l'adjudicació.

El beneficiari de la cessió no podrà canviar-ho de destí, ni dedicar-ho a activitat, negoci o indústria diferent del pactat, sense comptar amb l'autorització expressa i escrita de l'Ajuntament.

El beneficiari de la cessió s'obliga a:

1r.- Ocupar de forma efectiva el despatx cedit i a exercir normalment en el mateix l'activitat a què es destina, dins del termini màxim de quinze dies a comptar de la firma del corresponent contracte.

2n.- Deixar lliure i expedit el despatx a disposició de la propietat, en el termini màxim de 72 hores següents al requeriment fefaent que l'Ajuntament efectue per incompliment de les condicions o resolució de l'adjudicació. Incloent el supòsit de conclusió del termini de vigència de la concessió d'ús del despatx. Si el cessionari no complira la dita obligació, serà responsable dels danys i perjuís causats, establint-se a més com a clàusula

penal una indemnització de 50 €uros (CINQUANTA EUROS) per cada dia que transcorrega fins a l'efectiva entrega de la possessió.

3r.- Facilitar a l'Ajuntament o personal que esta designe, l'accés al despatx cedit als efectes de la comprovació de l'ús i destí donat al mateix.

4t.- No subarrendar, traspasar o cedir el despatx, total o parcialment, gratuïta o onerosament, a tercers. Als presents efectes s'entendrà per traspàs del despatx cedit, qualsevol supòsit de modificació de la personalitat jurídica del CESSIONARI, de la major part del seu capital social o la cessió del seu poder decisorí. Així mateix, el CESSIONARI renúncia expressament als drets de tanteig i retracte

5é.- Complir amb les obligacions econòmiques, socials i de tot tipus establertes en les presents bases.

TERCERA.- DURACIÓ

La duració de la cessió s'establix per un termini de 12 mesos a comptar del dia de la seua firma i sense que se li aplique la pròrroga forçosa. Aquest ús només podrà ser prorrogat per un màxim de sis mesos, mitjançant resolució municipal expressa, prèvia valoració positiva de la sol·licitud de pròrroga i la seua justificació, per part de l'Ajuntament, arreplegant l'acord per escrit. Transcorreguts estos terminis, el contracte quedarà definitivament extingit.

Arribada la data de venciment sense que haguera mediat acord escrit per a la seua pròrroga, la cessió quedarà extingida sense necessitat requeriment exprés per part de l'Ajuntament, quedant expressament exclosa la tàcita reconducció a què es referixen els articles 1.566 i 1.567 del Codi Civil.

Serà possible la resolució anticipada al venciment del contracte prèvia comunicació expressa i per escrit feta a l'Ajuntament pel CESSIONARI, feta al menys amb un mes d'antelació a l'Ajuntament. En cas d'incompliment de la dita notificació o del termini mínim de preavis, haurà d'abonar a l'Ajuntament una indemnització de 100 € que li serà detreta a la garantia dipositada.

Finalitzat el contracte per qualsevol causa, el CESSIONARI efectuarà, en el termini abans indicat, el desallotjament del despatx i el seu entrega lliure, vacu i expedit a lliure disposició de la propietat, en el mateix estat en què ara ho rep, sent de compte i càrrec del CESSIONARI totes les reparacions que hagen de realitzar-se per a acomodar el despatx a l'estat originari en què ho va rebre així com pels danys causats per ell o per tercers que d'ell depenguen en les zones comunes.

Si tornat l'espai cedit quedaren en ell béns mobles del CESSIONARI, s'entendrà que este renúncia a la seua propietat i possessió a favor de l'Ajuntament, quedant el CESSIONARI a més, subjecte a l'obligació de reembossar a l'Ajuntament els gastos que esta haguera de suportar per a deixar el despatx en el seu estat originari.

QUARTA.- GASTOS SUPORTATS PER L'USUARI.

El CESSIONARI no abonarà a l'Ajuntament quantitat alguna en concepte de lloguer.

No obstant l'anterior, el beneficiari de la cessió es compromet a abonar els gastos de funcionament pels servicis del Viver, constituïts principalment per

subministrament elèctric, d'aigua, neteja d'elements comuns, assegurances de l'edifici, taxes, etc. Per al pagament d'estos gastos s'estableix una quota mensual de 50 € (CINQUANTA EUROS) per despatx, impostos inclosos, quantitat que es revisarà a primers de cada any natural. Eixa quantitat serà objecte d'una revisió del preu dels servicis referits s'establirà per l'Ajuntament a primers de cada any natural i es determinarà en funció de l'increment real que haguera experimentat el cost dels mateixos.

També seran de compte del CESSIONARI les despeses derivades del consum individualitzat de telefonia.

Els pagaments mensuals d'eixa quota es meritran el primer dia del mes i hauran d'efectuar-se dins dels cinc (5) primers dies de tal mes. El CESSIONARI domiciliarà bancàriament el pagament, així com qualsevol altre pagament que haja d'efectuar, en el compte bancari que li assenyalé l'Ajuntament.

La falta de pagament, per qualsevol concepte, facultarà a l'Ajuntament per a resoldre el contracte.

La possessió d'un rebut o el pagament d'una mensualitat de gastos, no suposa ni implica el pagament dels anteriors.

QUINTA.- SERVICIS COMUNS

Tindran la consideració de depeses per servicis comuns, a títol informatiu i no exhaustiu, les despeses corresponents als servicis i subministraments, com per exemple, els de manteniment d'instal·lacions, neteja i electricitat.

Si el CESSIONARI necessitara algun servici general o específic, per raó de la seua activitat, no comprés en els existents per al Viver, haurà de sol·licitar prèviament a l'Ajuntament la pertinent autorització per a contractar-lo. l'Ajuntament podrà denegar l'autorització quan el servici que es pretenga establir infringisca el Reglament de Règim Interior del Viver (si s'aprova) i les presents bases o quan no siga necessari per a la normal activitat exercida pel CESSIONARI, i es determinarà l'obligació de suportar el seu cost per part d'aquest.

SEXTA.- DIPÒSIT

El CESSIONARI entrega en este acte a l'Ajuntament la quantitat de 250 € (DOS- CENTS CINQUANTA EUROS) per cada un dels llocs de treball, en concepte de dipòsit per a respondre pels gastos originats pels servicis comuns al·ludits en ESTIPULACIÓ QUARTA o per al compliment de les restants condicions del present contracte. La dita suma podrà ser destinada per l'Ajuntament, en cas d'impagament o incompliment, al pagament de qualsevol de tals conceptes, en cas contrària serà tornada al CESSIONARI en el moment d'abandó definitiu del lloc de treball, una vegada fetes les comprovacions oportunes.

SÈPTIMA.- ENTREGA DEL LOCAL

El CESSIONARI, una vegada feta l'adjudicació, ocuparà el local, estant implícit a eixe fet que coneix i rep en este acte el despatx cedit, a la seua plena satisfacció, amb les preses per a les diferents instal·lacions i servicis i la resta d'elements comuns en

perfectes condicions, renunciant a reclamar a l'Ajuntament la realització de qualsevol classe d'obres, instal·lacions o millores sobre les existents en el despatx o en les zones comunes de l'edifici. En eixe moment es podrà fer un inventari de materials i béns que es posen a la seua disposició.

OCTAVA.- ÚS I CONSERVACIÓ

El CESSIONARI haurà d'observar en l'ús i conservació del despatx cedit i en les zones d'ús comú del Viver i les seues instal·lacions, les normes que a este efecte tinga establides l'Ajuntament. A este efecte, el CESSIONARI es sotmetrà a les instruccions que done l'Ajuntament.

En tot cas el CESSIONARI haurà d'usar i conservar el despatx cedit i tots els elements comuns que li afecten, amb la deguda diligència i actuar de la mateixa manera en les seues relacions amb els altres ocupants del Viver.

A este efecte, el CESSIONARI s'obliga i compromet a facilitar a l'Ajuntament o personal que este designe, quantes vegades este ho requerisca, el pas al despatx cedit als efectes de la comprovació de l'estat de conservació del mateix i de les seues instal·lacions generals, així com per a la realització d'obres necessàries per a l'adequat ús del Viver.

Sense perjudi de les limitacions que li imposen les ordenances municipals o les normes internes del Viver, el CESSIONARI s'obliga a no desenvolupar en el local o en els altres espais comuns, activitats que perjudiquen l'edifici o que puguen causar incomoditats o molèsties als altres ocupants o usuaris del mateix.

Igualment el CESSIONARI s'obliga a obtindre tots els permisos, llicències i autoritzacions legals que, si és el cas, siguen necessaris conforme al destí pactat per al despatx i a l'activitat que vaja a exercir en el mateix i per a l'ús de les seues instal·lacions; tot això amb independència de les obligacions genèriques de complir i respectar totes les disposicions que administratives, fiscals i la resta de reglamentacions que regisquen l'activitat exercida en el local, especialment les de seguretat que li afecten. La denegació o la no obtenció de tals permisos, llicències o autoritzacions legals per a l'exercici de l'activitat o l'ús de l'espai cedit, serà causa suficient perquè l'Ajuntament pugua donar per resolt anticipadament el present contracte de conformitat amb el que disposa l'estipulació quinzena.

NOVENA.- ELEMENTS COMUNS

Els elements comuns del Viver on s'ubica el despatx cedit, hauran de ser utilitzats pel CESSIONARI conforme al seu destí i naturalesa i de conformitat amb el Reglament de Règim Interior del Viver (si s'aprova) i les presents bases.

En particular, queda prohibit al CESSIONARI dipositar qualsevol classe de materials o elements fora de l'espai cedit o en les zones comunes del Viver, encara que

siga circumstancialment.

Els danys o desperfectes que l'activitat del CESSIONARI cause en els elements estructurals del despatx, en les instal·lacions generals del Viver o en les altres zones d'ús comú, seran reparats a costa del CESSIONARI.

DESENA.- OBRES

Queda totalment prohibida la realització d'obres en el despatx cedit, encara quan es tracte de millores i no impliquen modificació d'estructures o configuració del mateix o dels seus servicis i instal·lacions generals, sense consentiment escrit per part de l'Ajuntament.

Les obres de mera reparació o conservació realitzades com a conseqüència de desperfectes o mal ús de l'espai pel CESSIONARI, seran efectuades sempre per l'Ajuntament, repercutint l'import que procedisca de les mateixes al CESSIONARI. Este tipus d'obres només podran realitzar-se directament pel CESSIONARI a la seua exclusiva costa, si hi ha previ permís escrit per part de l'Ajuntament i en tant s'ajusten en la seua execució a l'autorització concedida. Per a la concessió de tal permís, l'Ajuntament podrà exigir la presentació d'un projecte tècnic d'execució de les mateixes.

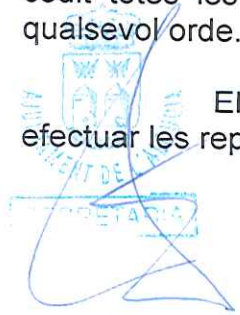
En tot cas, les obres de qualsevol classe que s'efectuen en el despatx, ja siguen autoritzades o no, quedaran sempre en benefici del Viver al finalitzar el cessió, sense generar dret o reclamació o percepció econòmica de cap classe pel CESSIONARI, llevat que l'Ajuntament a la seua exclusiva opció, exigisca al CESSIONARI que torne el despatx en el mateix estat en què ho va rebre, i en este cas seran per compte de la part cedent els gastos que haja de suportar el CESSIONARI per a l'adequació del local al seu estat original.

Es prohibix expressament al CESSIONARI la substitució o modificació de les instal·lacions generals del despatx cedit o la introducció en les fatxades o a través de finestres o altres obertures del despatx cedit, d'elements que alteren o modifiquen la uniformitat estètica del Viver. La cessió no comprén les parts exteriors de l'edifici, que el CESSIONARI no podrà utilitzar, excepte per a usos degudament autoritzats.

Tampoc podrà el CESSIONARI instal·lar transmissions, motors o màquines per al seu funcionament en el despatx cedit, ni instal·lacions que alteren, modifiquen o substituïsquen als subministraments, públics o privats, previstos per al propi despatx o per al conjunt del Viver, sense previ consentiment escrit de l'Ajuntament.

L'Ajuntament podrà efectuar en els elements comuns de l'edifici i en l'espai cedit totes les obres considere necessàries que i raonables per a la seua millora de qualsevol orde.

El CESSIONARI queda obligat a permetre l'entrada en el seu local per a efectuar les reparacions i obres que siguen necessàries.



ONZENA.- MATÈRIES MOLESTES I PERILLOSES

El CESSIONARI no podrà tindre en el despatx cedit cap classe d'animals, ni emmagatzemar o manipular matèries explosives, nocives, o inflamables i, en general, perilloses, sent a càrrec seu la responsabilitat que de tals infraccions poguera derivar-se.

DOTZENA.- ANUNCIS I PUBLICITAT

Queda prohibit l'ús per part del CESSIONARI de la marca Ajuntament de l'Alcúdia, així com també queda prohibida la col·locació d'anuncis en la façana l'edifici i en les zones comuns del Viver, llevat dels espais específicament autoritzats.

L'Ajuntament queda autoritzat per a retirar els anuncis i publicitat que s'hagueren col·locat sense autorització, sent els gastos que s'ocasionen per compte del CESSIONARI.

TRETZENA.- RESPONSABILITATS

El CESSIONARI eximix de tota responsabilitat a l'Ajuntament, pels danys i lesions que en les coses o persones es causen com a conseqüència de l'ocupació del despatx cedit o de les activitats que en el mateix es desenvolupen.

L'Ajuntament no respon dels danys i perjuís que es puguen ocasionar al CESSIONARI per casos fortuïts i de força major.

Tampoc assumix l'Ajuntament cap responsabilitat quant a la seguretat del mòdul cedit, ni pels danys que puguen ocasionar-se a les persones, mercaderies o coses existents en el mateix en cas d'incendi, robatori, furt, danys o accidents de qualsevol classe.

El CESSIONARI haurà d'obtindre totes les autoritzacions necessàries que de les administracions competents, per a realitzar en el despatx cedit l'activitat que pretén. l'Ajuntament no assumix cap compromís si per l'Ajuntament, Conselleria d'Indústria o altres Organismes oficials no es concediren les oportunes autoritzacions per a l'obertura o funcionament de l'activitat, o es prohibira una vegada autoritzat.

CATORZENA.- ASSEGURANÇES

El CESSIONARI s'obliga a subscriure una assegurança que done cobertura a la Responsabilitat Civil per l'Activitat exercida així com el contingut particular del Cessionari i que es troben en el despatx.

El termini de duració de la pòlissa d'assegurança contractada, no podrà ser inferior a la d'este contracte i si el mateix es renovara, la pòlissa d'assegurança haurà de



renovar-se, almenys, per igual període.

Una còpia de la pòlissa d'assegurança subscrita i de les seues possibles renovacions, haurà de facilitar-se pel CESSIONARI a l'Ajuntament prèviament a l'ocupació del local i, si és el cas, des de la firma de la possible renovació del mateix.

El CESSIONARI haurà de subscriure la pòlissa d'assegurança per un capital que s'ajuste a la realitat d'allò que s'ha assegurat, eximint a l'Ajuntament i renunciant a reclamar-li qualsevol excés en els danys no coberts per la pòlissa. Igualment, la l'Ajuntament quedarà exempt de responsabilitat pels danys que patisquen aquells béns que no s'hagueren assegurat.

QUINZENA.- EXTINCIÓ

L'adjudicació del local quedarà resolt per alguna de les causes següents:

1. L'incompliment de qualsevol de les prohibicions o obligacions establides en este contracte.
2. La falta de pagament dels gastos derivats per la prestació dels servicis comuns o qualsevol altra quantitat deguda pel CESSIONARI.
3. La finalització del termini pactat, sense perjuí de la possibilitat de renovació establida en la clàusula tercera.
4. Desistiment anticipat del CESSIONARI, d'acord amb els requisits establits en la clàusula tercera.
5. Expiració del termini concedit al CESSIONARI per a la seua constitució en empresa física o jurídica, sense que tal constitució s'haja fet efectiva.
6. L'incompliment de qualsevol de les condicions previstes en les presents bases o de les instruccions o reglamentacions que done l'Ajuntament.

Finalitzat o resolta l'adjudicació per qualsevol causa, l'Ajuntament queda autoritzat per a prendre possessió del despatx cedit, amb tots els elements integrants i accessoris.

El CESSIONARI efectuarà el desallotjament del local i el seu entrega lliure, vacu i expedit a la lliure disposició de l'Ajuntament, en el mateix estat en què ara ho rep, sent de compte i càrrec del CESSIONARI totes les reparacions que hagen de realitzar-se per a acomodar l'espai cedit a l'estat originari en què ho va rebre, així com pels danys causats per ell o per tercers que d'ell depenguen en les zones comunes.

SETZENA.- INTERPRETACIÓ DE LES BASES.

L'Ajuntament es reserva la interpretació de les presents bases i l'anàlisi del compliment o no de les obligacions del usuari del local.

DESSETENA.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DELS LOCALS.

A) Documentació per a fer la sol·licitud

1. La documentació indispensable a presentar és la següent:

a) Imprès de sol·licitud

b) Pla d'Empresa que al menys continga les següents dades o documents:

- Nom del Projecte.
 - Dades personals de l'emprenedor
 - Forma jurídica de l'empresa
 - Objecte de l'activitat: línies de productes o serveis
 - Mercat previst: tipus de clients
 - Memòria descriptiva de l'activitat a realitzar, que inclourà els criteris d'adjudicació prevists en l'apartat C.
 - Altres aspectes que es considerin d'interès
- c) Documentació administrativa:
- DNI del o dels sol·licitants.
 - Certificat d'empadronament.

B) Documentació per a ocupar el local, una vegada resolta l'adjudicació:

- Acreditació representant legal de l'empresa.
- Certificat d'estar al corrent de pagament amb la Seguretat Social.
- Certificat d'estar al corrent de les obligacions tributàries.
- Alta de l'IAE si l'empresa ja està constituïda o alta censal.
- Estatuts de l'empresa si ja està constituïda.
- Darrer rebut d'autònoms i TC de treballadors, si és el cas.
- Declaració responsable de no estar inclòs en cap causa d'incompatibilitat o incapacitat per a contractar amb l'administració.
- Full de domiciliació del comte bancari.

C) Criteris d'adjudicació dels locals:

Atenent a la valoració feta de cada expedient, s'adjudicarà, mitjançant concurs, els despatxos disponibles seguint els següents criteris de valoració:

- Prioritat pels emprenedors domiciliats al municipi en primer lloc i a la resta de municipis, en segon lloc.
- Viabilitat tècnica i econòmica del projecte
- Caràcter innovador de l'activitat
- Mitjans financers i materials amb que compta l'emprenedor.
- Creació de llocs de treball
- Potencialitat de creixement
- Sinèrgies amb altres activitats de la zona
- Prioritat a la nova creació i a l'emprenedor jove o a col·lectius desfavorits.

D) Procediment d'adjudicació dels locals:

Les empreses interessades en llogar un despatx al Viver d'Empreses hauran de presentar la documentació establerta en l'apartat A en el termini de 10 dies a partir de la data de la primera convocatòria. El termini de presentació d'instàncies s'obrirà de nou cada vegada que quede un despatx lliure.

Els criteris que es tindran en compte per poder ser admeses a la selecció

d'empreses usuàries dels despatxos d'ús exclusiu seran els següents:

1. El Viver d'Empreses està a disposició d'empreses de serveis, resten excloses les empreses productores o locals comercials.
2. No es condició imprescindible que la persona titular de l'empresa estiga empadronada a l'Alcúdia, en canvi, l'empresa haurà de donar d'alta la seva activitat a l'Ajuntament i utilitzar l'adreça del Centre com a domicili social.
3. Sols podran participar al procés de selecció les persones emprenedores o empreses creades amb anterioritat que no hagin tingut oficines de propietat o lloguer.

E) Mesa de Valoració.

Una vegada s'hagen rebut les demandes de locals, una Mesa, formada pels tècnics de l'oficina municipal d'ADL i un regidor de l'Ajuntament, valorarà les propostes presentades, als efectes d'emetre a l'òrgan municipal competent una proposta raonada d'adjudicació.

DILIGÈNCIA

Per a fer constar que les presents base foren aprovades per la Junta de Govern municipal en sessió celebrada en data 18/01/2011.

L'Alcúdia, 19 de gener de 2011.

EL SECRETARI



