REGLAMENTO QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DE ESPACIOS Y REGIMEN INTERIOR DEL VIVERO DE EMPRESAS DEL AYUNTAMIENTO DE CALATAYUD

EXPOSICION DE MOTIVOS

El apoyo a la iniciativa empresarial es una de las prioridades del Ayuntamiento de Calatayud, en el marco de las Políticas Activas de Empleo, articuladas y coordinadas en los distintos niveles territoriales y sobre la nueva estructura que recientemente ha determinado el Real Decreto Ley 8/2014, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia. En este sentido, el apoyo a las nuevas empresas en sus primeros momentos de andadura, momento crítico para su consolidación, es una acción que el Ayuntamiento de Calatayud quiere articular a través de un vivero de empresas. Del mismo modo, el ayuntamiento es plenamente consciente de que el desarrollo económico de los territorios pasa por fomentar la actividad emprendedora e innovadora, la creación de empresas en sectores emergentes y que aporten un cierto valor añadido y, en definitiva, contar con un capital humano altamente creativo y de gran talento. Los municipios, para alcanzar sus objetivos, necesitan de la colaboración de la Administración Estatal y Autonómica, en el marco de sus competencias y de la implicación y colaboración de otros dos principales actores: las empresas y la ciudadanía. Los problemas actuales requieren de actuaciones en las que empresa y Administración trabajen de manera coordinada y en colaboración con la sociedad.

El Ayuntamiento de Calatayud quiere dar respuesta también a las demandas que, en los últimos años y desde diversos sectores sociales, reclaman a los municipios un nuevo papel, más proactivo en su actuación e interacción con la sociedad en la que está inmersa. El peso y relevancia futura de los municipios va a depender de su capacidad de adaptación y respuesta a los nuevos desafíos y oportunidades que presenta la sociedad, implicándose como agente de primer orden en el desarrollo económico de sus territorios y adaptándose a las nuevas demandas sociales.

En base a estos planteamientos, el Ayuntamiento de Calatayud considera como una herramienta eficaz y útil para la creación de empleo a nivel local, para la promoción del autoempleo y la creación de empresa en el ámbito rural, el instrumento del Vivero de Empresas.

Dicho instrumento permite el asentamiento de empresas, creando infraestructuras cuyo objetivo fundamental es el fomento de proyectos empresariales viables, con especial énfasis en aquéllos que supongan la generación de mayor empleo y de más calidad, así como la creación de autoempleo en los sectores sociales y económicos más desfavorecidos, complementando así el tejido empresarial existente en la estructura económica de la Comunidad de Calatayud.

Con este programa el Ayuntamiento de Calatayud apoya a las pequeñas pymes y a los trabajadores autónomos, y en especial a los negocios de nueva creación constituidos por jóvenes, mujeres o por desempleados de larga duración, así como aquellas que cuenten en su plantilla con trabajadores con especial dificultad para acceder al mercado de trabajo.

Esta acción municipal tiene unos claros objetivos:

- Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas.
- Favorecer la generación de empleo.
- Diversificar la estructura productiva local, favoreciendo la instalación de empresas de carácter innovador.
- Crear un medio idóneo en condiciones de precio y servicios que permita a las iniciativas empresariales desarrollar su Plan Empresa para que, con un tiempo de estancia limitado, estén en situación de competir y actuar en condiciones de mercado.

En base a estos objetivos el Vivero de Empresas se constituye como un espacio físico de titularidad pública para la promoción del empleo, ofreciendo para ello una infraestructura que combina la adjudicación en régimen de cesión de uso subvencionada de espacios/LOCALES/DESPACHOS/OFICINAS con el asesoramiento en la gestión empresarial y la prestación de unos servicios comunes para cubrir así las necesidades básicas que permitan el establecimiento, despegue y consolidación de nuevas empresas durante los primeros años de su vida.

CAPITULO I – OBJETO DEL REGLAMENTO, DESCRIPCIÓN DEL VIVERO, UBICACIÓN, ORGANIZACIÓN Y BENEFICIOS DE LOS ADJUDICATARIOS

ARTÍCULO 1. OBJETO.

Es objeto del presente Reglamento la regulación del acceso de iniciativas empresariales al Vivero de Empresas y su régimen de funcionamiento, siendo titular del servicio el Ayuntamiento de Calatayud.

El Reglamento regula el proceso de selección de los futuros emprendedores así como el uso y utilización, en régimen de cesión de uso bonificado, de un espacio en el vivero. En concreto los objetivos de la presente norma son los siguientes:

- Establecer los derechos, obligaciones y responsabilidades, de los cesionarios y ocupantes de Vivero y las condiciones para su aplicación en relación a los derechos y obligaciones de la propiedad y de los demás cesionarios.
- Organizar la administración del Vivero para su mantenimiento y conservación, incluidos los espacios de uso común.
- Supervisar las relaciones de vecindad entre los cesionarios y vigilar la concurrencia y adecuada utilización de los servicios y zonas de uso común del Vivero.
- Establecer las normas internas del funcionamiento del Vivero en todos aquellos aspectos necesarios para el funcionamiento adecuado del mismo y las consecuencias del incumplimiento de dichas normas.

ARTÍCULO 2. DESCRIPCIÓN.

El Vivero de Empresas es una estructura constituida por la nave de propiedad municipal Local 1, Nave 2, Parcela G7 ubicada en el polígono de la Charluca, con las siguientes características:

Descripción de la nave y de sus elementos:

La superficie construida del edificio o conjunto de espacios que conforman el

Vivero de Empresas es de 787,35 m2

La nave esta configurada por los siguientes elementos:

- Oficinas: 508 m2.
- Vestíbulo/ zonas comunes: 231 m2.
- Escaleras: 8 m2.
- Aseos: 40 m2.

La nave está acondicionada con instalaciones de baja tensión (fuerza y alumbrado), instalaciones contra incendios y fontanería, de tal forma que se encuentran totalmente preparadas para su uso, con acceso a la red de gas y a la red de saneamiento y agua potable.

La zona exterior esta formada por el vial de acceso a las naves y por una zona destinada al aparcamiento para 16 plazas.

ARTÍCULO 3. BENEFICIOS DE LOS ADJUDICATARIOS.

Los beneficios del programa se concretan en la posibilidad de ocupar uno de los espacios sitas en el Vivero de Empresas, para su utilización en régimen de cesión de uso bonificada, a la vez que se pone a disposición del futuro adjudicatario una serie de servicios, tanto profesionales como materiales. Estos servicios consisten en:

ƒ Asesoramiento en la puesta en marcha del proyecto empresarial y seguimiento de las actividades instaladas, por parte de la persona designada por el Área de Desarrollo Económico (Técnico o Agente de Empleo y Desarrollo Local).
ƒ Ayuda en la tramitación de subvenciones y gestiones similares.
ƒ Elaboración de planes de viabilidad.
ƒ Celebración de convenios con entidades y organismos que favorezcan el desarrollo empresarial de los proyectos instalados en el Vivero y/o que mejoren la dotación de servicios del mismo.
ƒ Uso de zonas comunes
ƒ Diseño y puesta en marcha de un plan de formación integral para los proyectos que se implanten en el Vivero.
ƒ Participación en proyectos nacionales e internacionales de las empresas ubicadas en el Vivero.
ƒ Organización de jornadas, reuniones de trabajo y club de empresas.
ƒ Servicio de información al empresario en materia de ayudas, subvenciones, noticias, ferias, jornadas técnicas, documentos de interés, etc.
ƒ Seguimiento empresarial. En este servicio no está incluido las gestiones ordinarias de la empresa, ni labores de contabilidad y fiscalidad.

ARTÍCULO 4. ORGANIZACIÓN.

El Vivero de Empresas es un servicio del Ayuntamiento de Calatayud, siendo esta misma la entidad titular a todos los efectos, gestionándolo directamente a través del Área de Desarrollo Económico y los medios personales y materiales a ella adscritos

ARTÍCULO 5. UBICACIÓN.

El Vivero de Empresas esta sito en el Polígono Industrial de La Charluca de Calatayud, en la parcela G7 , con una superficie de 787,35 m2.

ARTÍCULO 6. CARACTERÍSTICAS DE LAS NORMAS.

El Pleno de la Corporación establece las presentes normas que deberán ser cumplidas por los cesionarios de los espacios del Vivero de Empresas para armonizar y organizar las actividades que se desarrollen en el mismo y clarificar los derechos y responsabilidades de la propiedad y los demás cesionarios.

Todas las previsiones establecidas en el presente Reglamento se entenderán sin perjuicio de las condiciones acordadas en cada uno de los contratos de cesión. En caso de interpretación contradictoria entre este Reglamento y dichos contratos, prevalecerán las cláusulas establecidas en estos últimos.

CAPITULO II. SELECCIÓN DE PROYECTOS

ARTÍCULO 7. PROYECTOS SUSCEPTIBLES DE ADJUDICACIÓN

Podrán solicitar la adjudicación de un espacio en el Vivero de Empresa aquellas personas físicas o jurídicas, en las que concurran las siguientes circunstancias:

a) Empresas de nueva creación, que tenga previsión de crearse en el plazo máximo de 3 meses, o cuya creación se haya producido en un plazo no superior a 12 meses. A estos efectos se tomará como fecha inicial de cómputo la fecha de alta en el IAE. Excepcionalmente, si existen espacios vacantes, podrá tramitarse y autorizarse la instalación de empresas ya creadas siempre que cuenten con un proyecto de modernización o ampliación que exija su traslado, previa valoración por el Ayuntamiento.

b) Las empresas deben tener la condición de PYMES, trabajadores autónomos persona física, sociedad civil, sociedad cooperativa, sociedad laboral o sociedad limitada. Se admiten los negocios franquiciados si se demuestra que el riesgo y ventura del negocio es de parte del promotor del mismo.

c) No podrán ser adjudicatarias aquellas empresas que se hallen incursas en alguna de las prohibiciones para contratar reguladas en el art. 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

d) Presentación de un proyecto de negocio en sus aspectos técnico y económico-financiero.

ARTÍCULO 8. ACTIVIDADES EXCLUIDAS

Quedarán excluidos de la selección aquellos proyectos de actividad que perjudiquen el desarrollo o funcionamiento normal del Vivero, no respondan a las finalidades contempladas en este Reglamento, resulten inviables o no cumplan con los requisitos descritos en el artículo anterior.

Quedan igualmente excluidos aquellos proyectos consistentes exclusivamente en un cambio de domicilio social.

Una empresa no optará a más de un espacio, siendo excluidas las segundas o ulteriores solicitudes. Esta prohibición se extiende a empresas que formen parte de un mismo grupo de empresas o aquellas que se asocien para el desarrollo de un mismo proyecto.

En ningún caso podrá ser adjudicataria aquella persona física o jurídica que participe, en nombre propio o a través de persona interpuesta, en otra empresa o entidad que tenga idéntico o análogo objeto que la actividad a desarrollar en la nave vivero de empresas.

La resolución de exclusión deberá estar motivada.

ARTÍCULO 9. FORMA DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación de los espacios se articulará mediante un sistema de convocatoria pública permanente, que garantice la libre concurrencia, basado en un proceso abierto de estudio de proyectos. A tal fin se dará publicidad al proceso en los medios y con la periodicidad que se consideren oportunos por el órgano gestor.

ARTÍCULO 10. SOLICITUDES

El emprendedor que estuviera interesado en la ubicación de su empresa en el Vivero, deberá presentar la correspondiente solicitud dirigida al Concejal Delegado del área Desarrollo Económico Ayuntamiento acompañando la documentación a la que se refiere el Anexo I de este Reglamento.

ARTÍCULO 11. ESTUDIO Y CALIFICACIÓN DE PROYECTOS

El personal técnico del Área de Desarrollo Económico (Técnicos y Agente de Empleo y Desarrollo Local) se ocuparán del estudio e informe de las solicitudes que se presenten, pudiendo recabar de los solicitantes cuantos datos precisen para la correcta evaluación de los proyectos. Asimismo, podrán requerir los informes que se estime necesarios, tras lo que calificarán las solicitudes de aptas o no aptas para su implantación en el Vivero de Empresas de acuerdo a los criterios de adjudicación establecidos en el artículo 13. La propuesta, avalada por el Concejal Responsable del Área, será valorada en la Comisión Informativa de Desarrollo Económico.

ARTÍCULO 12. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN, ADJUDICACIÓN Y FIRMA DEL CONTRATO

La Comisión de Desarrollo Económico elevará la propuesta al órgano competente, que será la Junta de Gobierno Local, para que éste proceda a la adjudicación y posterior formalización del contrato, que se realizará en el plazo de un mes desde aquella.

ARTÍCULO 13. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN DE SOLICITUDES

Las solicitudes serán valoradas atendiendo a criterios de valoración cuantificables, estableciéndose, como resultado de dicha valoración, un grado de prelación entre los diferentes proyectos presentados.

En caso de concurrencia de dos o más solicitudes a un mismo espacio, ésta se adjudicará a aquel proyecto que haya obtenido mayor puntuación, otorgándole la oportunidad al que resultase no adjudicatario de establecerse en otro espacio del Vivero en caso de haber espacios disponibles.

Los criterios de adjudicación que se tendrán en cuenta y su cuantificación son los siguientes:

a) Viabilidad técnica y económica.- Se valorará el proyecto en sus aspectos técnicos y económicos a partir de los datos facilitados por el solicitante en la memoria de la actividad. Hasta 30 puntos.

b) Innovación.- Se valorará el proyecto atendiendo a los elementos de innovación que incorpora. Hasta 15 puntos.

c) Creación de puestos de trabajo y estabilidad de los mismos.- Hasta 20 puntos.

ƒ Duración indefinida.

- jornada completa: 2 puntos por trabajador. (incluido régimen autónomos)
- jornada parcial (18 horas mínimo): 1 punto por trabajador.

ƒ Duración temporal.

- jornada completa: 1 punto por trabajador.
- jornada parcial (18 horas mínimo): 0,50 puntos por trabajador.

Este apartado se habrá de acreditar en el plazo de tres meses desde la fecha de firma del contrato de cesión de uso, mediante la presentación de los documentos de cotización a la Seguridad Social TC1 y TC2, o recibo de autónomos. La no acreditación en todos sus extremos de los compromisos señalados en la memoria en esta materia será causa suficiente para la resolución del contrato por considerarlo condición esencial del mismo. El número de contratos y las condiciones de los mismos, no así las personas que los ocupen, deberá mantenerse durante la duración del contrato de cesión, debiendo acreditarse anualmente. Su no mantenimiento será asimismo causa suficiente para la resolución del contrato.

d) Fomento del empleo en colectivos prioritarios. Se valora con 10 puntos que el promotor se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

ƒ Alumnos de centros públicos o privados concertados de formación profesional y/o formación para el empleo de Calatayud.

ƒ Personas desempleados.

ƒ Jóvenes de hasta 30 años.

ƒ Personas con discapacidad.

ƒ Mayores de 45 años.

ƒ Mujeres.

e) Formación en materia de emprendizaje y gestión. Hasta 5 puntos.

Se otorgaran 0,05 puntos por cada hora de formación recibida en materia de gestión empresarial, gestión de la innovación, habilidades transversales o cualquier otra materia que sea susceptible de valoración. A estos efectos solo se computarán aquellos cursos en cuya certificación conste el número de horas cursadas.

f) Priorización de sectores estratégicos Se valorará con 20 puntos realizar una actividad enmarcada en uno de los siguientes sectores considerados estratégicos:

ƒ Agroindustria

ƒ Energías renovables.

ƒ Tecnología aplicada al medioambiente.

ƒ Biotecnología.

ƒ Fabricación y diseño de maquinara agrícola

ƒ Industrias del agua.

ƒ I+D+I

En caso de empate en la valoración se atenderá prioritariamente a la puntuación obtenida en el apartado a) y, sucesivamente, por este orden en los apartados b), c), d), f) y e). De persistir el empate se atenderá a la fecha de presentación de las solicitudes, por orden de mayor a menor antigüedad de la solicitud.

La puntuación mínima que habrá de obtener un proyecto para que pueda considerarse APTO y, de ese modo poder aspirar a la cesión de uso, será de 15

puntos en el apartado a) "viabilidad técnica y económica" y 30 puntos en el cómputo global.

ARTÍCULO 14. RENUNCIA

En el caso de que la empresa renuncie expresamente al espacio una vez haya sido adjudicada o de que, agotado el periodo previsto para la firma del contrato, que se fija en un mes desde la comunicación de la propuesta de adjudicación, éste no se haya firmado, el solicitante perderá el derecho a la cesión, pasando a proponerse su adjudicación al siguiente proyecto que haya obtenido mayor puntuación, en el caso de que lo haya.

ARTÍCULO 15. LISTA DE ESPERA

Aquellas solicitudes que, aún siendo aptas, no resultasen adjudicatarias por existir otras que hubieran obtenido mayor puntuación, integrarán la lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes.

La validez de las solicitudes será de un año. Transcurrido dicho plazo deberá reactivarse el proceso mediante nueva solicitud, no precisando acompañar de nuevo la documentación aportada, salvo la relativa a aquellos datos o circunstancias que hubieran variado respecto a los inicialmente aportados.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DEL CONTRATO DE CESIÓN DE USO

ARTÍCULO 16 .RÉGIMEN DE OCUPACIÓN.

Como centro de acogida temporal, se cederán los espacios a los adjudicatarios mediante contrato de cesión de uso subvencionado, durante períodos determinados y definidos claramente.

La concreción de las condiciones de la cesión así como de los deberes y derechos de las empresas se detallan en esta normativa.

El Vivero estará sometido, en cuanto a su uso, al presente Reglamento así como al resto de la normativa municipal que le afecte.

ARTÍCULO 17. DURACIÓN DE LA CESIÓN DE USO

El plazo de duración de la autorización de uso de cada uno de los espacios será, como máximo, de 24 meses prorrogables 6 meses más. Transcurridos este plazo la empresa deberá abandonar el espacio cedido por el Ayuntamiento de Calatayud dejándolo libre y expedito, sin necesidad de requerimiento especial y sin derecho indemnizatorio alguno a su favor. Caso de que no lo hiciere el Ayuntamiento de Calatayud podrá llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para proceder al desalojo.

En el caso de no haber empresas interesadas, la empresa que ocupa el espacio y finalice su contrato, podrá seguir utilizando ese espacio con un plazo máximo de 12 meses. En este caso, no tendrá derecho a bonificación. Si durante ese periodo, una nueva empresa estuviera interesada en ocupar un espacio, estando el resto ocupados, la empresa deberá abandonar el espacio en un tiempo máximo de 2 meses desde la notificación.

ARTÍCULO 18. FIANZA.

A la firma del contrato o con anterioridad a ésta el cesionario deberá constituir en metálico, en concepto de fianza, la cantidad equivalente a dos mensualidades del canon de cesión, sin que se pueda aplicar a este concepto bonificación alguna.

La fianza será devuelta al cesionario en el plazo de dos meses desde la finalización del contrato, siempre y cuando se dé cumplimiento efectivo a todas las obligaciones contraídas con el Ayuntamiento de Calatayud.

ARTÍCULO 19. CANON DE LA CESIÓN, REVISIÓN Y FORMA DE PAGO

El canon de cesión de uso de cada espacio se establece inicialmente en 250 euros al mes, más el IVA correspondiente, el cual será repercutido al cesionario. El canon de las salas 2 y 3 será de 100€ al mes, más el IVA correspondiente, siendo dos el máximo de trabajadores que pueda albergar este espacio. Este canon será modificado anualmente en función de la variación porcentual del índice de precios al consumo oficialmente publicado para cada período.

No obstante lo anterior, esta cantidad se verá reducida en función del empleo que se genere con la implantación de la actividad, sobre los siguientes criterios:

1.- Generación de nuevos puestos de trabajo: 100 euros por puesto.

2.- El precio se satisfará por el cesionario por períodos mensuales anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

ARTÍCULO 20. OBLIGACIONES DEL CESIONARIO

Serán obligaciones del cesionario:

a) Iniciar la actividad en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de otorgamiento del contrato.

b) Realizar a su cargo el alta y baja del suministro telefónico; y cualesquiera otros que el cesionario contratase, en los términos que se establece en el artículo 28.

c) Efectuar, en su caso, las reparaciones que sean necesarias para mantener el buen estado de conservación y limpieza del local. El cesionario deberá soportar cualquier reparación que resulte imprescindible realizar en el espacio cedido o en las instalaciones comunes, repercutiendo el Ayuntamiento de Calatayud sobre le cesionario el importe de las mismas. Cualquier limitación del uso por este motivo no dará derecho al cesionario a reclamar indemnización alguna

d) Devolver el local en idénticas condiciones a aquéllas en que recibió el mismo en el momento de formalización del contrato, salvo lo dispuesto en el articulo que regula las obras (artículo 21)

La fianza del contrato quedará afectada al cumplimiento de dicha obligación. Si las deficiencias que el usuario produjera en el local arrendado fueran superiores a la fianza establecida, deberá ampliarla hasta cubrir completamente el precio de las reparaciones.

e) No modificar el objeto del negocio para el que resultó adjudicatario del local, salvo autorización expresa del Ayuntamiento. Esta autorización se concederá, si procede, previa solicitud del interesado.

f) Solicitar la obtención de cuantos permisos, autorizaciones y licencias sean necesarios para el comienzo y desarrollo de la actividad de que se trate, siendo de su cargo todos los tributos y demás gastos que se deriven del primer establecimiento del

negocio y del ejercicio de la actividad prevista en el contrato.

El otorgamiento de las autorizaciones indicadas se comunicará oportunamente al Ayuntamiento de Calatayud.

g) Cumplir la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo.

h) Permitir la ejecución de las obras de reparación, conservación o mejora que ordene el Ayuntamiento de Calatayud, por estimarlas necesarias para la nave o local.

i) Consentir las visitas de inspección que ordene el Ayuntamiento de Calatayud), 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.

j) Suscribir, al otorgamiento del contrato, una Póliza de Responsabilidad Civil a terceros y multirriesgos, que deberá tener vigencia durante el periodo contractual. Si la cuantía de los daños excediera de la cobertura del seguro, tal exceso sería entera responsabilidad del usuario.

Anualmente el usuario estará obligado a presentar ante el Ayuntamiento copia de la póliza expresada en el párrafo anterior, así como justificante de pago de la misma.

k) Mantener la actividad y número mínimo de empleados en la forma manifestada en la solicitud que determinó la propuesta de adjudicación, durante la vigencia del contrato. Se remitirá mensualmente al Departamento de Desarrollo Económico la documentación justificativa de la plantilla de la empresa. Deberá destinar el espacio objeto de cesión al destino para el que fue concedido sin que puedan variarse las condiciones de explotación sin permiso expreso del Ayuntamiento.

l) Cualquier cambio de titularidad o modificación sustancial de la actividad de la empresa, deberá ser autorizado por el Ayuntamiento. El cambio de titularidad o modificación sustancial de la actividad de la empresa sin contar con la debida autorización será causa suficiente para la revocación de la cesión y consiguiente resolución del contrato, previa audiencia al interesado.

m) Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios, que serán proporcionales al espacio utilizado.

n) Cumplir las demás obligaciones que deriven del contrato de cesión.

o) No subarrendar el espacio, salvo maquinas de vending o similar, para el uso de los trabajadores.

p) Usar exclusivamente el espacio cedido a cada empresa por los promotores y trabajadores de la iniciativa empresarial respectiva.

q) Asumir la responsabilidad que se derive del uso de las instalaciones, eximiendo de toda responsabilidad al Ayuntamiento de Calatayud.

r) Equipar su local con las instalaciones necesarias para prevenir incendios, debiendo mantener los mismos en perfecto estado de funcionamiento y conservación.

ARTÍCULO 21. OBRAS

El cesionario está obligado a realizar a su cargo las obras de acondicionamiento del espacio, previa autorización del Ayuntamiento, a través del Área de Desarrollo Económico, que podrá requerir los informes necesarios a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Calatayud. Esta autorización no exime al cesionario de la obligación de solicitud de las licencias y permisos pertinentes. Queda totalmente prohibida la realización de obras en el espacio cedido, aun cuando se trate de mejoras y no implique modificación de estructuras, sin el consentimiento expreso del Ayuntamiento y sin la obtención de las licencias correspondientes.

El cesionario tiene la obligación de realizar aquellas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario, así como aquellas otras que deriven de un mal uso o negligencia por su parte.

Los daños o desperfectos causados por el ejercicio de la actividad en los

elementos estructurales del local, en las instalaciones generales o en las demás zonas de uso común, serán reparados a costa del cesionario.

A la finalización del contrato, las obras y los elementos desmontables podrán ser retirados por el cesionario. Sin embargo, no se retirará ninguna obra o elemento que suponga menoscabo de la nave, de forma que éstas quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a reclamación alguna o indemnización de cualquier clase por parte del usuario. No obstante, el Ayuntamiento de Calatayud, podrá exigir al usuario que proceda, a su costa, a la retirada de todas o alguna de las mismas.

ARTÍCULO 22. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

1.- Además del transcurso del plazo, serán causas de resolución del contrato de cesión las que figuren en el mismo y, en todo caso, las siguientes:

a) Subrogar, arrendar o subarrendar, tanto total como parcialmente, traspasar los servicios y/o local, así como constituir a favor de terceros cualquier tipo de derecho de uso o utilización sobre el espacio objeto de la cesión.

b) Efectuar obras que alteren la configuración del local sin autorización expresa y escrita del Ayuntamiento y sin haber obtenido las licencias correspondientes.

c) Introducir en el espacio u oficina maquinaria u otros elementos, así como instalación de potencia eléctrica, que no se ajusten a la actividad permitida y a las características técnicas del inmueble, en especial en lo referente a soportar la carga estática establecida para los suelos. A efectos de comprobar el adecuado uso que se hace del local, el usuario deberá comunicar al Ayuntamiento la maquinaria y demás elementos que se introduzcan en el mismo.

d) No iniciar la actividad en el plazo máximo de tres meses, desde la fecha de formalización del contrato.

En el supuesto de que la actividad a desarrollar en el Vivero requiera de una o varias autorizaciones administrativas, el plazo señalado será el máximo legal previsto para la obtención de las autorizaciones, siempre que el arrendatario acredite haber solicitado el inicio de los correspondientes procedimientos en el plazo de un mes desde la formalización del contrato.

e) La inactividad de la industria o el negocio durante tres meses o la no utilización del espacio cedido salvo que el Ayuntamiento, atendiendo a causas justificadas, decidiera mantener los efectos del contrato por el tiempo que estime pertinente.

f) Descuidar notablemente la conservación y mantenimiento del local, no llevando a cabo las reparaciones que se precisen

g) Modificar el objeto del negocio para el que fue adjudicado el local sin autorización expresa del Ayuntamiento.

h) Incumplir la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social o de prevención de riesgos laborales.

i) Impedir la visita de inspección que ordene el Ayuntamiento de Calatayud.

j) Incumplir la obligación de suscribir la póliza de responsabilidad civil y multirriesgos.

k) La falta de pago de dos cuotas mensuales consecutivas o de tres alternas.

l) El uso de las instalaciones del Vivero como vivienda o cualquier otro uso no permitido.

m) La manipulación de los servicios de agua, luz, calefacción, telefonía u otros servicios comunes.

n) Fallecimiento del cesionario en el caso de ser persona física o disolución de la empresa en el caso de ser persona jurídica. Salvo solicitud de continuidad de sus herederos legales, si concurre la circunstancia de que estos continúan con el ejercicio

de la actividad. En tal caso se requerirá la autorización del Ayuntamineto, subrogándose el nuevo cesionario en los derechos y obligaciones del anterior hasta la extinción del contrato vigente.

o) En general, el incumplimiento por el cesionario de cualquiera de la obligaciones establecidas en el presente Reglamento o en la legislación y específicamente la no acreditación en todos sus extremos de los compromisos señalados en la memoria en materia de contratación de personal.

p) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.

q) Mutuo acuerdo entre el cedente y el cesionario.

2. Finalizado el contrato, por cualquier causa, el cesionario, sin necesidad de requerimiento especial, procederá a desalojar el local, en un plazo de diez días, sin derecho indemnizatorio alguno a su favor, en el mismo estado en que lo recibió, siendo de su cuenta y cargo todas las reparaciones que hayan de realizarse para acomodar el bien a su estado originario, así como para atender los daños causados en los elementos estructurales del local, en las instalaciones generales o en demás zonas de uso común. Si en el momento de la devolución quedasen bienes muebles en el espacio se entenderá que el cesionario ha renunciado a la propiedad y posesión de los mismos a favor del Ayuntamiento de Calatayud.

CAPÍTULO IV. GESTIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL VIVERO

ARTÍCULO 23. GESTIÓN DEL VIVERO.

La gestión y administración del Servicio "Vivero de Empresas", de titularidad Municipal se realizará por el propio Ayuntamiento, desde el área de Desarrollo Económico, y será materializada por el Agente de Empleo y Desarrollo Local o por el Técnico que en ausencia de aquel se pudiera determinar desde el área, que deberá:

a) Velar por el cumplimiento del presente Reglamento y, en general, de la normativa que le afecte.

b) Gestionar los servicios y el mantenimiento de las instalaciones.

c) Informar a los posibles solicitantes y a los usuarios.

d) Tramitar y resolver los expedientes de solicitud de acceso al Vivero.

e) Formalizar los contratos de cesión de uso.

f) Supervisar la buena ejecución de dicho contratos y, en su caso, proceder a la resolución de los mismos.

g) Las demás que se le encomienden para el correcto funcionamiento del Servicio.

ARTÍCULO. 24 IMAGEN Y ZONAS COMUNES

El Vivero de Empresas mantendrá un aspecto de conjunto armonioso, debiendo autorizarse por parte del Ayuntamiento la colocación de cualquier cartel identificativo de la empresa instalada, que deberá de responder al formato prefijado por el propio Ayuntamiento. Asimismo señalará, en la forma que estime más adecuada, la ubicación exacta de cada uno de estos elementos identificativos.

No estará permitida la colocación en los terrenos del Vivero de rótulos, carteles o distintivos, diferentes de los aprobados, ni de cualquier otro cartel o señal publicitaria. A tal fin, el Ayuntamiento se reserva el derecho a retirar los anuncios y publicidad que

se hubiesen colocado sin autorización, siendo los gastos que se ocasionen con tal motivo por cuenta del cesionario Queda prohibido al usuario depositar cualquier clase de materiales o elementos fuera del espacio cedido o en las zonas comunes del Vivero aunque sea circunstancialmente.

ARTÍCULO 25. SEGURIDAD

La responsabilidad sobre la seguridad y custodia, tanto de la nave y oficina cedidas como de los efectos depositados en ellas, corresponderá al cesionario.

ARTÍCULO 26. LIMPIEZA

Los espacios se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza, procediendo a realizar por su cuenta y cargo del cesionario la de su espacio; siendo la limpieza de la zona común gestionada por el Ayuntamiento. Se repercutirá su coste económico en proporción a los metros utilizados según se regula en el artículo 28.

ARTÍCULO 27. USO DE LOS DIFERENTES SERVICIOS DEL VIVERO

El Ayuntamiento de Calatayud se reserva el derecho de establecer normas complementarias, en la forma legalmente establecida, para el uso del Servicios del Vivero.

ARTICULO 28.- GASTOS COMUNES

Los emprendedores u empresas que se establezcan en el vivero tendrán la obligación de pagar los gastos relativos al uso del mismo (luz, agua, limpieza común...) siendo éstos proporcionales a los metros utilizados, y establecidos en el contrato.

El gasto estimado por metro cuadrado será de 1,88 €/m2.

El pago se realizará de forma mensual, antes del día 5 de cada mes.

La cuantía de las tasas podrán ser modificables si se considera por parte del Ayuntamiento al considerar que alguna de las empresas instaladas no estén realizando un uso correcto de las instalaciones, aprovechándose de las mismas

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. SITUACIÓN DE LOS CONTRATOS SUSCRITOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PRESENTE REGLAMENTO.

Los contratos suscritos con anterioridad al presente reglamento, que continuen vigentes a la entrada en vigor del mismo, estarán sujetos a las disposiciones contempladas en el mismo.

DISPOSICION DEROGATORIA

El presente Reglamento deroga cuantas otras disposiciones de este rango hayan sido dictadas por la Corporación Local en esta materia y que se opongan al mismo.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. ENTRADA EN VIGOR

El presente Reglamento entrará en vigor a los quince días hábiles siguientes al día de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia.

ANEXO I (Documento Adjunto)

ANEXO I

Solicitud de ocupación de espacio en el Vivero de Empresas

Datos del Solicitante

Solicitante				
Dirección				
Código Postal	**Localidad**		**Provincia**	
Teléfono	**Móvil**	**Fax**	**Correo Electrónico**	**Página Web**

Datos de la Empresa

Solicitante		**Forma Jurídica**	**Persona de Contacto**	
Dirección				
Código Postal	**Localidad**		**Provincia**	
Teléfono	**Móvil**	**Fax**	**Correo Electrónico**	**Página Web**
Actividad de la Empresa				
Espacio a Solicitar	**Fecha Inicio de Actividad**	**Número de Trabajadores**	**Inversión Aprox.**	

Firma

Calatayud, a ..... de ..... del .....

Sus datos personales pasarán a formar parte de ficheros de responsabilidad del Excmo. Ayuntamiento de Calatayud. Estos ficheros se utilizan para la gestión de recursos económicos y tributarios, así como para la comunicación con el contribuyente. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición podrán ser ejercitados mediante escrito acompañado de fotocopia del DNI dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Calatayud, Plaza Costa nº 14- 50300 Calatayud (Zaragoza).

Documentos a presentar para solicitar un espacio en el Vivero de Empresas de Calatayud

- Solicitud de admisión en el Vivero de Empresas de Calatayud (cumplimentar la parte trasera del presente documento)
- Documentación Personal a Presentar (se presentarán aquellos de los que se disponga en el momento de realizar la inscripción):
  - Fotocopia del DNI de los solicitantes, y NIF de la empresa en caso de estar dada de alta.
  - Copia de la escritura de Constitución.
  - Copia de alta y último recibo del impuesto de actividades.
  - Currículum de los promotores.
  - Declaración responsable de no estar incurso en causas de incompatibilidad e incapacidad para contratar con la Administración.
  - Declaración responsable de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones Tributarias y de la seguridad Social.

- Plan de Negocio: Documento donde se presente el proyecto que se va a llevar a cabo, y que al menos debe contener los siguientes puntos:
  1. Viabilidad Estratégica
     - Análisis del Entorno General
     - Análisis del Mercado
     - Análisis de la Competencia
  2. Viabilidad Comercial
     a. Descripción del producto/servicio a ofrecer:
  3. Viabilidad Técnica
     a. Describir el proceso productivo
  4. Estructura legal y organizativa
  5. Análisis Económico-Financiero

  En caso de solicitar el espacio, para crear su empresa en el plazo de 3 meses, y realizar el Plan de Negocio en este tiempo, se tendrá que presentar en lugar del Plan de Negocio, un documento resumen de la actividad a realizar.

Sus datos personales pasarán a formar parte de ficheros de responsabilidad del Excmo. Ayuntamiento de Calatayud. Estos ficheros se utilizan para la gestión de recursos económicos y tributarios, así como para la comunicación con el contribuyente. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición podrán ser ejercitados mediante escrito acompañado de fotocopia del DNI dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Calatayud, Plaza Costa nº 14- 50300 Calatayud (Zaragoza).

Fecha de publicación Reglamento en BOP: 27/12/2014.

Modificación artículo 19
Fecha de publicación modificación en BOP: 04/06/2016.

Modificación artículo 7
Fecha de publicación modificación en BOP: 02/07/2018.

Calatayud a 24 de julio de 2018
EL ALCALDE

Fdo.: José Manuel Aranda Lassa