

ORDENANÇA REGULADORA

**CESSIÓ DE DESPATXOS EN EL CENTRE D'EMPRESES
ALQUERIA DE MORET (CEAM).**

AJUNTAMENT DE PICANYA

ÍNDEX:

EXPOSICIÓ DE MOTIUS	3
CAPÍTOL I	3
OBJECTE I MOTIUS	
Art. 1: OBJECTE	3
Art. 2: MOTIUS:	4
CAPÍTOL II	4
BENEFICIARIS, REQUISITS I MITJANS DISPONIBLES	
Art. 4: SOL-LICITANTS	4
Art. 5: REQUISITS	4
Art. 6: ESPAIS DISPONIBLES	4
CAPÍTOL III	5
PROCÉS DE SELECCIÓ	
Art. 7: SOL-LICITUD I DOCUMENTACIÓ	5
Art. 8: TERMINI DE RESOLUCIÓ I COMUNICACIÓ	5
Art. 9: CONTRACTE DE CESSIÓ I ACTA DE RECEPCIÓ DE CLAUS	6
Art. 10: DISPONIBILITAT DE DESPATXOS	6
Art. 11: ADJUDICACIÓ I BAREM	6
Art. 12: EMPAT EN LA VALORACIÓ	7
CAPÍTOL IV	7
GESTIÓ DEL CENTRE D'EMPRESES ALQUERIA DE MORET (CEAM)	
Art. 13: GESTIÓ I ADMINISTRACIÓ	7
CAPÍTOL V	8
CESSIÓ DE LOCALS	
Art. 14: NORMATIVA REGULADORA	8
Art. 15: FORMALITZACIÓ DE LA CESSIÓ	8
Art. 16: DURADA DE LA CESSIÓ	8
Art. 17: EXTINCIÓ DE LA CESSIÓ I RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE	8
Art. 18: LA CONTRAPRESTACIÓ DE LA CESSIÓ	9
Art. 19: SERVEIS LOGÍSTICS I ADMINISTRATIUS	9
CAPÍTOL VI	10
RÈGIM DE FUNCIONAMENT I ALTRES CONSIDERACIONS	10
Art. 20: ANUNCIS, COMUNICACIONS	10
Art. 21: HORARI DEL CEAM	10
Art. 22: ALTRES CONSIDERACIONS	10
CAPÍTOL VII	11
RÈGIM SANCIONADOR	
Art. 23: EXTINCIÓ DEL CONTRACTE PER INCOMPLIMENT	11
ANNEXOS	12
ANNEX I	12
SOL-LICITUD MODEL PER A L'ACCÉS AL DESPATX DEL CEAM	12
ANNEX II	12
GUIÓ PER A L'ELABORACIÓ DEL PLA D'EMPRESA	12
ANNEX III	12
FITXA DE MANTENIMENT A TERCERS	12
ANNEX IV	12
MODEL DE COMUNICACIÓ A L'ADL	12

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

El Centre d'empreses Alqueria de Moret, naix de la voluntat de l'Ajuntament de Picanya de donar suport a les persones emprenedores i a la innovació empresarial.

L'edifici on és el Centre d'Empreses Alqueria de Moret, està situat en el Centre de Desenvolupament Local Alqueria de Moret.

L'adequació de l'edifici s'ha realitzat mitjançant el Pla Especial de Suport a la Inversió Productiva en Municipis expedient I/02TEL/2009/M8292, de la Conselleria d'Indústria, Comerç e Innovació, a l'agost de 2011. L'Ajuntament de Picanya rebé de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, resolució favorable per a la dotació del Centre d'Empreses Alqueria de Moret, en el marc del Programa RURALTER Paisatge, expedient RP-11-03-020.

Al juliol de 2011, s'aprovà en el Ple d'aquest Ajuntament una normativa per a l'accés al centre, per part de les iniciatives emprenedores sol·licitants, que regula tant el sistema d'adjudicació d'espais com el funcionament.

Vist el desenvolupament dels processos de sol·licitud, adjudicació i tancament fins al moment, n'és necessària una revisió de l'ordenança.

CAPÍTOL I

OBJECTE I MOTIUS

Art. 1: OBJECTE

1.1.- L'objecte d'aquest reglament és l'adjudicació temporal de locals per a la realització d'activitats empresarials en el Centre d'Empreses Alqueria de Moret, d'ara endavant CEAM, de l'Ajuntament de Picanya, així com per a regular el seu funcionament.

1.2.- L'objectiu fonamental d'aquest centre és el foment de projectes empresarials viables de nova creació. Es considerarà que compleixen amb el caràcter d'empresa de nova creació aquelles que hagen iniciat l'activitat en els dotze mesos anteriors a la presentació de la sol·licitud.

1.3.- En el CEAM només es realitzaran aquelles activitats autoritzades segons la limitació d'usos establits en les ordenances municipals. Els locals cedits només seran destinats a l'ús per al qual han sigut cedits, i no poden ser utilitzats per a activitats diferents a les pròpies de l'empresa.

Art. 2: MOTIUS

La creació del CEAM, ve motivada per la necessitat de potenciar la creació i el desenvolupament d'empreses que impulsen l'activitat empresarial del municipi.

El CEAM és una estructura d'acolliment temporal pensat per a situar empreses en els primers anys crítics de vida, acompanyant-les i prestant-los determinats serveis adaptats a les necessitats de cada projecte empresarial.

CAPÍTOL II

BENEFICIÀRIES, REQUISITS I MITJANS DISPONIBLES

Art. 4: SOL·LICITANTS

Podran sol·licitar l'adjudicació d'un espai en el CEAM totes aquelles persones físiques o jurídiques amb un projecte empresarial que siga considerat pels tècnics responsables de l'ADL com a viable tècnica, econòmica i financerament; i que establisquen el seu domicili social en el CEAM durant, almenys, la permanència en el mateix.

Art. 5: REQUISITS

5.1.- El CEAM estarà destinat a empreses de nova o recent creació, és a dir, aquelles que hagen iniciat la seua activitat en els dotze mesos anteriors a la presentació de la sol·licitud. Es prendrà com a data d'inici de l'activitat les empreses que s'hagen donat d'alta en la declaració censal de l'IAE en l'Agència Tributària.

5.2.- Les empreses candidates hauran de ser micropime i/o empresari/ària individual.

5.3.- Hauran de comptar amb un pla d'empresa que garantisca la permanència i l'estabilitat en l'ocupació i desenvolupe activitats que es consideren compatibles amb les característiques físiques del CEAM o amb la finalitat a què està destinat.

5.4.- Totes les empreses allotjades hauran de complir amb les condicions de seguretat, de salubritat, acústiques, mediambientals, etc. arrellegades en les normatives municipals.

5.5.- Dedicar-se a tasques emmarcades en el sector serveis.

Art. 6: ESPAIS DISPONIBLES

6.1.- En el CEAM es posen a la disposició dels emprenedors i emprenedores cinc despatxos, numerats de l'1 al 5.

6.2.- Els despatxos del 2 al 5, tenen una superfície aproximada de 8,5 m² i el número 1, de 17m².

CAPÍTOL III

PROCÉS DE SELECCIÓ

Art. 7: SOL·LICITUD I DOCUMENTACIÓ

7.1.- Les persones promotores d'empreses que estigueren interessades en la ubicació de la seua activitat en el CEAM, hauran de presentar per duplicat la instància de sol·licitud en el servei Diga'm de l'Ajuntament de Picanya. Al costat de la sol·licitud es presentarà la següent documentació:

a.- Documentació personal tant de la persona sol·licitant com dels altres socis, partíceps i/o integrants del projecte empresarial, composta per:

-Fotocòpia del DNI o CIF

-Currículum vitae

-Vida laboral

b.- Pla d'empresa. Hi ha un model de Pla d'empresa orientatiu en l'annex II.

c.- Certificat d'estar al corrent de pagaments amb l'Administració Autònoma, amb l'Administració Local, amb l'Agència Tributària i amb la Seguretat Social; o autorització expressa de l'Ajuntament de Picanya per a la comprovació davant els diferents organismes, segons l'annex III.

d.- Còpia compulsada de la Declaració Censal (model 036 o 037) i de l'alta en el Règim d'Autònoms.

7.2.- L'Ajuntament de Picanya podrà sol·licitar una altra documentació que considere d'interès per una millor avaluació dels projectes empresarials que es presenten.

Art. 8: TERMINI DE RESOLUCIÓ I COMUNICACIÓ

8.1.- Les sol·licituds presentades es resoldran en un termini màxim de tres mesos des que l'expedient estiga complet en l'Ajuntament.

8.2.- Una vegada s'haja rebut la sol·licitud completa, i d'acord amb els criteris detallats en l'article 11 del Capítol III, es procedirà a l'avaluació per part d'una comissió tècnica de Baremació i Adjudicació de despatxos designada per l'Alcalde, que efectuarà una proposta de resolució. Posteriorment, es procedirà a dictar resolució motivada estimant o desestimant la sol·licitud.

Art. 9: CONTRACTE DE CESSIÓ I ACTA DE RECEPCIÓ DE CLAUS

El/la promotor/a del projecte empresarial que haja sigut seleccionat/da, haurà de confirmar el seu interès pel despatx assignat signant el contracte de cessió i l'acta de recepció de claus en un termini no superior a 15 dies naturals des de la comunicació per part de l'Ajuntament. En aquest mateix acte el/els interessats/des complimentarà la fitxa de manteniment a tercers, segons model annex III. En cas de no ser així, s'oferirà el seu espai al següent projecte que haja resultat seleccionat.

Art. 10: DISPONIBILITAT DE DESPATXOS

En cas que no existiren despatxos lliures, en el moment de la sol·licitud, l'Ajuntament informarà a les persones sol·licitants sobre el termini aproximat en el qual poden quedar locals lliures, i se'ls oferirà la possibilitat de formar part d'una llista d'espera.

Art. 11: ADJUDICACIÓ I BAREM

11.1.- A fi d'establir una valoració objectiva de les sol·licituds presentades, aquestes es taxaran per puntuacions que seran la base de l'adjudicació, a fi que es beneficien el major nombre de persones.

11.2.- L'adjudicació es realitzarà tenint en compte els següents criteris i puntuació:

a.- Creació d'ocupació: (Màxim 10 punts).

- Per cada contracte indefinit: 2 punts.

- Per cada contracte temporal: 1 punt.

Si el contracte tinguera una jornada inferior a la completa, s'aplicaria el corresponent percentatge de reducció.

Els/les socis/es treballadors/es donats d'alta en el Règim d'Autònoms s'assimilaran als treballadors indefinits.

b.- Col·lectius: (Màxim 5 punts)

- Menors de 35 anys, aturats de llarga durada (1 any inscrit en l'oficina del SERVEF), dones i persones en risc d'exclusió social. 1 punt més per cada situació.

- Per cada contracte amb certificat de discapacitat amb mínim del 33%, 2 punts més.

c.- Maduresa del projecte empresarial: (Màxim 20 punts)

El projecte es valorarà posant l'accent principalment en el Pla d'Inversions i Pla de Finançament, el Pla de Màrqueting i les previsions de Tresoreria.

d.- Nous jaciments d'ocupació: (Màxim 10 punts)

Es valorarà de les empreses sol·licitants que l'activitat enquadre dins de l'àmbit dels serveis dels Nous Jaciments d'Ocupació contemplats per la Comissió Europea en el llibre blanc *Creixement, Competitivitat i Ocupació*.

i.- Lloc de residència dels promotors/es:

S'afegirà 1 punt a la puntuació final quan el/la promotor/a acredite el seu empadronament en el municipi de Picanya almenys un any abans de la data de sol·licitud.

f.- Incorporació de sistemes de qualitat i gestió mediambiental: (Màxim 5 punts).

En aquest apartat es valorarà cadascun dels sistemes de gestió de qualitat i medi ambient que s'aporten, sempre que estiguen acreditats per alguna entitat certificadora.

g.- Projectes sorgits de cursos de formació: (Màxim 5 punts)

Per cada projecte sorgit d'un curs específic de formació s'afegirà 1 punt.

h.- Grau d'innovació: (Màxim 5 punts)

Es valorarà el grau d'innovació aplicat a l'activitat empresarial. L'Ajuntament de Picanya establirà el criteri en cada cas.

Art. 12: EMPAT EN LA VALORACIÓ

En cas de produir-se un empat entre els projectes empresarials valorats, prevaldrà la puntuació obtinguda en el criteri de "Maduresa del projecte". Si persisteix l'empat, s'atendrà a l'ordre d'arribada de les sol·licituds presentades.

CAPÍTOL IV

GESTIÓ DEL CENTRE D'EMPRESSES ALQUERIA DE MORET (CEAM)

Art. 13: GESTIÓ I ADMINISTRACIÓ

13.1.- La gestió i l'administració del CEAM es realitzarà directament per l'Agència de Desenvolupament Local durant el temps que dure la cessió dels locals, a més de la supervisió del centre.

13.2.- La inspecció i el control superior la realitzarà l'Ajuntament de Picanya.

13.3.- Serà competència de l'Administració Municipal:

- Dictar les instruccions de caràcter general que l'aplicació d'aquest reglament exigisca.
- Controlar i vigilar el compliment dels acords adoptats.
- Determinar les condicions específiques d'incorporació al CEAM.

CAPÍTOL V

CESSIÓ DE LOCALS

Art. 14: NORMATIVA REGULADORA

La cessió dels locals no es regularà per la Llei d'Arrendaments Urbans per tractar-se únicament i exclusiva d'una mesura d'impuls a projectes empresarials. Aquesta cessió dels locals es regularà per les normes contingudes en el reglament de Béns de les Entitats Locals i en la resta de legislació de règim local.

Art. 15: FORMALITZACIÓ DE LA CESSIÓ

La cessió temporal es formalitzarà mitjançant el corresponent contracte a signar entre les parts i el compromís de l'adjudicatari/a de complir amb l'ordenança reguladora de cessió de despatxos, així com a instal·lar-se en el termini de 15 dies naturals a partir de la notificació de l'aprovació de la sol·licitud.

Art. 16: DURADA DE LA CESSIÓ

16.1.- La cessió tindrà una durada mínima d'1 any i podrà ser objecte d'una pròrroga ordinària per un període d'igual durada.

16.2.- En finalitzar el període de pròrroga ordinària, per motius excepcionals l'Ajuntament podrà acordar la formalització d'una última pròrroga extraordinària per un període d'1 any més. L'empresa adjudicatària ho sol·licitarà, per escrit, a l'Ajuntament de Picanya abans que li finalitze el termini de concessió.

16.3.- S'entendrà per motius excepcionals a què fa referència el punt anterior, els següents:

- La necessitat d'incrementar el període de consolidació de l'empresa avalat per la rendibilitat econòmica i financera segons l'anàlisi dels estats comptables aportats una vegada finalitzada la cessió.
- Que l'exercici de l'activitat principal de l'empresa es configure com de rellevant interès social per al municipi.

Art. 17: EXTINCIÓ DE LA CESSIÓ I RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

17.1.- L'abandonament anticipat del despatx haurà de comunicar-se mitjançant motivació i per escrit a l'Ajuntament de Picanya, amb una antelació mínima de 15 dies naturals.

L'empresa liquidarà les quantitats degudes abans de donar per extingit el contracte.

17.2.- Extinció per venciment del termini de contracte. En finalitzar la vigència del contracte i de les possibles pròrroques, l'Ajuntament comunicarà aquest fet a l'empresa, i l'instarà a abandonar les instal·lacions en el termini establert.

17.3.- Extinció per incompliment de les instruccions dictades per l'Ajuntament de Picanya

(veure Capítol VII Règim sancionador).

17.4.- L'Agència de Desenvolupament Local realitzarà una visita de revisió de l'estat de la instal·lació, del mobiliari i d'altres elements, atenent al compliment per part de l'empresa de les consideracions incloses en l'ordenança i emetrà un informe. Els danys o desperfectes que l'activitat de l'empresa poguera haver causat en els elements estructurals o en les instal·lacions, en els béns mobles o espais comuns, seran reparats per compte de la personal beneficiària.

L'Ajuntament resoldrà la devolució de la fiança, que serà d'un import menor, si és necessari. La demora en l'abandonament de la instal·lació comprendrà les despeses addicionals reflectides en el Capítol VII.

Art. 18: LA CONTRAPRESTACIÓ DE LA CESSIÓ

18.1.- Aquesta consistirà en una quantitat de 110 euros al mes, per als despatxos 2, 3, 4 i 5 i de 190 euros per al despatx 1, pagables mitjançant transferència bancària en el compte de l'Ajuntament de Picanya, que serà facilitat en el moment de la signatura del conveni.

18.2.- S'estableix una fiança d'import igual al d'una mensualitat. A partir de l'endemà de la signatura del contracte de cessió l'Ajuntament podrà girar al compte de l'interessat la quantitat corresponent a la fiança.

Art. 19: SERVEIS LOGÍSTICS I ADMINISTRATIUS

El CEAM ofereix els següents serveis:

- Cinc despatxos moblats, amb dotació d'infraestructures d'il·luminació, electricitat i climatització.
- Àrees i serveis comuns sense cost addicional:
 - Domiciliació social/fiscal
 - Internet
 - Neteja i manteniment (de les zones comunes)
 - Recepció del correu i missatgeria
 - Sala de conferències
 - Aules de formació
- Serveis de valor afegit:
 - Serveis d'assessorament personalitzat
 - Cooperació empresarial i intercanvis d'experiències
 - Accés a formació contínua
 - Ajudes i subvencions

CAPÍTOL VI

RÈGIM DE FUNCIONAMENT I ALTRES CONSIDERACIONS

Art. 20: ANUNCIS I COMUNICACIONS

En un lloc visible del centre, es fixarà un tauler oficial d'anuncis. En aquest tauler s'exhibiran totes les disposicions de règim intern o de caràcter general que siguin d'interès per a les empreses instal·lades, així com una còpia de l'Ordenança Reguladora i, s'entendrà per açò legalment notificades les disposicions.

Art. 21: HORARI DEL CEAM

L'horari establert per als locals del CEAM obeeix a dos grups:

a.- Horari d'espais propis de les empreses situades. Aquest se circumscriu a l'horari que internament tinga establert l'activitat empresarial cessionària del centre. L'accés es realitzarà per la porta principal del CEAM (accés per carrer Sèquia de Quart).

b.- Horari dels espais comuns del CEAM. Aquest se circumscriu a l'horari establert per l'Agència de Desenvolupament Local i per tant, solament es podrà atorgar l'ús de les instal·lacions l'hora establida i prèvia petició per escrit de la sol·licitud d'espais comuns (aules, sala de conferències...), atenent a aquesta ordenança. L'accés al pati interior del CDL Alqueria de Moret des del CEAM, romandrà tancat excepte quan les activitats del CDL ho requerisquen.

Art. 22: ALTRES CONSIDERACIONS

22.1.- Les persones beneficiàries estan obligades a no dipositar en els locals materials nocius, insalubres, perillosos o que puguin produir molèsties a la comunitat.

22.2.- Es prohibeix a les empreses instal·lades dipositar o col·locar gèneres i mercaderies en llocs o zones comunes, que envaïsquen total o parcialment passadissos, o zones de pas, que han de romandre sempre lliures per al bon funcionament del centre.

22.3.- És deure les empreses beneficiàries mantenir els locals en perfecte estat de neteja, conservació i condicions higièniques, així com cerciorar-se del correcte tancament de les instal·lacions i de l'activació dels sistemes d'alarmes, en coordinació amb el personal del CDL Alqueria de Moret.

22.4.- No es podran executar obres ni modificacions en el local, que s'han de conservar en les mateixes condicions en què va ser lliurat. Així mateix, es lliurarà per escrit (model annex IV) a l'Agència de Desenvolupament Local la informació de tots els equips connectats a les xarxes telefòniques i elèctriques amb les característiques de consum.

22.5.- A requeriment de l'Ajuntament l'empresariat haurà de presentar els TC1 i TC2 de l'empresa, així com aquelles dades econòmiques i comptables necessàries per a realitzar informes de la situació i marxa de l'empresa. La presentació d'aquestes dades serà requerida almenys una vegada a l'any, abans del venciment del contracte.

22.6.- Només podran estar instal·lades en el CEAM aquelles empreses amb total compliment dels seus deures tributaris i amb la seguretat social, així com altres requisits legals referents a l'activitat empresarial.

El no compliment serà motiu de resolució del contracte amb l'Ajuntament i de pèrdua de la fiança.

22.7.- L'Ajuntament de Picanya no serà responsable de les infraccions legals o reglamentàries en què puguin incórrer les persones beneficiàries dels locals.

Tampoc serà responsable dels danys que pogueren cometre terceres persones; s'entén que els estris, els béns o efectes que hi ha dins de les empreses s'hi troben per compte i risc del posseïdor.

22.8.- Cada empresa situada haurà de contractar un segur de responsabilitat civil que cobrisca, com a mínim, el risc d'incendi sobre el contingut del local assignat i la responsabilitat civil per danys a terceres persones o béns.

El centre comptarà amb un segur general de responsabilitat civil en zones comunes imputables al centre.

22.9.- Totes les empreses beneficiàries hauran de facilitar una relació de tots els seus membres, on s'especificaran les restriccions o les possibilitats d'accés a què el personal està autoritzat.

Qualsevol modificació de la plantilla haurà de ser comunicada a l'Agència de Desenvolupament Local.

22.10.- En la signatura del contracte, es lliurarà a la persona beneficiària un joc de claus d'accés.

El/la beneficiari/a entén que no pot realitzar duplicats de cap de les mateixes sense prèvia sol·licitud i autorització de l'ADL, en aquest cas, a més, detallarà per escrit les persones responsables de cada joc de claus.

CAPÍTOL VII

RÈGIM SANCIONADOR

Art. 23: EXTINCIÓ DEL CONTRACTE PER INCOMPLIMENT

23.1.- Si la persona beneficiària incomplira les instruccions dictades per l'Ajuntament de Picanya, es considerarà extingit el contracte. L'Ajuntament comunicarà aquest fet a l'empresa, i l'instarà a abandonar les instal·lacions en el termini que s'establisca en la comunicació.

23.2.- L'incompliment d'aquesta ordenança comportaria sancions, tal com queda signat en el contracte de cessió d'ús entre l'Ajuntament i l'empresa beneficiària, que seran considerades com molt greus, greus o lleus segons la incidència en el funcionament del centre.

23.3.- En la resolució del contracte, bé per finalització bé per sanció, les persones beneficiàries hauran de deixar absolutament lliure i buit el local per a la plena disposició de l'Ajuntament de Picanya. En cas que no s'abandoni el despatx el dia indicat s'abonarà una sanció econòmica de 30,05 euros per dia de demora.

23.4.- En la resolució del contracte, bé per finalització bé per sanció, s'haurà de deixar el local en perfectes condicions, en un altre cas els costos de reparació i/o reposició de béns correran per compte de la persona beneficiària

Picanya, octubre de 2013