



Excmo. Ayuntamiento
de Socuéllamos
(C. Real)

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO DEL CENTRO MUNICIPAL DE EMPRESAS DE SOCUÉLLAMOS, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 28 de Julio de 2011.

CAPÍTULO I: DESCRIPCIÓN DEL CENTRO

Art. 1.- El presente Reglamento tiene por objeto regular las condiciones y requisitos que deberán ser cumplidas por los arrendatarios de los espacios con el fin de organizar las actividades que se desarrollen en el mismo y armonizar los derechos y obligaciones de los arrendatarios entre sí y en relación con el Ayuntamiento de Socuéllamos como propietario del Centro Municipal de Empresas.

Art. 2.- La edificación, en planta baja, cuenta con las siguientes dependencias:

Jardín, vestíbulo, dos distribuidores, dos cuartos de instalaciones, armario de instalación eléctrica, oficinas de la Agencia de Desarrollo, despacho del Concejal, dos archivos, sala de usos múltiples, pasillo de evacuación, porche, aseo femenino, aseo masculino, patio, siete oficinas, cinco naves y nave Ayuntamiento.

Los siete despachos privados tienen 19.55 m² de superficie útil, excepto uno de ellos que tiene 20.15 m². Están dotados de contador eléctrico independiente, instalaciones eléctricas preparadas para 2 puestos y preinstalación de aire acondicionado / bomba de calor.

Las cinco naves tienen 98.06 - 99.16 - 104.54 - 108.49 y 112.44 m² de superficie útil y están dotadas de contador eléctrico y de agua independiente, instalaciones eléctricas, instalaciones para extinción de incendios y aseo.

Art. 3.- El Centro Municipal de Empresas de Socuéllamos cuenta con servicios de asesoramiento y formación, determinados por el Ayuntamiento de Socuéllamos a través de su Agencia de Empleo y Desarrollo Local. Puntualmente, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios con entidades públicas o privadas para prestar servicios relacionados con la creación y gestión de empresas, políticas empresariales de internacionalización, gestión de calidad, medio ambiente y prevención de riesgos laborales, asesoría jurídico-fiscal, nuevas tecnologías, certificación digital o aquellas que en su momento se estimen oportunas.

CAPÍTULO II: DIRECCIÓN DEL CENTRO

Art. 4.- Se creará una Comisión de Seguimiento del Centro Municipal de Empresas, compuesta por:

- El Sr. Alcalde que actuará como Presidente de la misma, que podrá delegar en un concejal.
- Tres miembros de la Corporación Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Socuéllamos nombrados por la Alcaldía-Presidencia, siendo uno de ellos del Grupo Municipal Socialista.
- Un representante de la Asociación de Empresarios de Socuéllamos, nombrado por el Sr. Presidente.

- Un AEDL nombrado por el Sr. Presidente, representante de la Agencia de Desarrollo, que actuará como secretario de la misma, con voz, pero sin voto.

Art. 5.- Dicha Comisión de Seguimiento se reunirá cada dos meses con carácter ordinario y con carácter extraordinario cuando lo solicite cualquiera de sus miembros.

Para celebrar válidamente sus reuniones deberá contar con la asistencia, al menos, de dos de sus miembros, siendo uno de ellos un representante del Ayuntamiento.

Las decisiones se adoptarán por mayoría simple. En caso de empate, el voto del Presidente será determinante.

El Secretario de la Comisión levantará acta de las mismas, archivándolas en el correspondiente Libro de Actas, remitiendo copia a todos los componentes.

Art. 6.- La Comisión de Seguimiento del Centro Municipal de Empresas tendrá las siguientes funciones:

- a) Dar cuenta al órgano competente de las solicitudes de ingreso en el Centro y, en su caso, los supuestos de expulsión, previo informe de la Agencia de Desarrollo Local.
- b) Solicitar al órgano competente modificaciones de las condiciones de explotación del Centro, en especial, las condiciones y precios de utilización de los servicios del mismo, cuando así lo estime oportuno.
- c) Resolver las cuestiones que se planteen respecto a la aplicación del presente Reglamento.
- d) Adoptar todas las decisiones que estime necesarias para la buena marcha y funcionamiento del Centro Municipal de Empresas de Socuéllamos. Dichas decisiones obligarán a todos los arrendatarios del mismo, previa notificación de las mismas por el Ayuntamiento.
- e) Coordinarse con la Agencia de Desarrollo Local para resolver cuantas cuestiones puedan surgir.

Art. 7.- El Centro Municipal de Empresas estará dirigido por la Agencia de Desarrollo Local, cuyas funciones específicas serán:

1. Velar por el cumplimiento diario de la normativa del Centro que se cumplan las normas de régimen interior.
2. Gestionar los servicios del Centro y responsabilizarse de la administración y mantenimiento del mismo.
3. Realizar el seguimiento, asesoramiento y control de las actividades instaladas, para ello facilitará a los promotores toda aquella información sobre gestión, subvenciones, ayudas... que sean necesarias para conseguir el mejor desarrollo empresarial de las mismas.
4. Recabar información económica y laboral de las actividades instaladas, con el fin de poder ejercer un control que permita ver que la actividad se ajusta al Plan de Empresa Previsto (TC-2 de la Seguridad Social, certificados de la Agencia Tributaria y de la Seguridad Social, etc...)
5. Elaborar los informes oportunos sobre el funcionamiento y gestión del Centro.



Excmo. Ayuntamiento
de Socuéllamos
(C. Real)

6. Proponer e incentivar programas formativos que ayuden a los empresarios instalados, en su gestión según las necesidades detectadas en el funcionamiento diario, así como otros programas de formación necesarios para los trabajadores de las empresas.
7. Ser el interlocutor válido y reconocido de los beneficiarios ante el Ayuntamiento de Socuéllamos.

CAPÍTULO III: ARRENDATARIOS

Art. 8.- Las empresas arrendatarias y los requisitos de las mismas serán los que se establezcan a través del correspondiente “Pliego de Condiciones Regulator del Acceso al Centro Municipal de Empresas de Socuéllamos”.

En este pliego será regulada también la presentación de solicitudes, criterios de selección y valoración de las mismas, adjudicación, fianzas, formalización de los contratos, ocupación de los espacios adjudicados, contrato de seguro, precio, duración de las cesiones, lista de espera, extinción y gastos.

Art. 9.- Sólo podrán estar instaladas en el Centro Municipal de Empresas, aquellas con total cumplimiento de sus deberes tributarios y con la seguridad social, así como otros requisitos legales referentes a su actividad empresarial. El no cumplimiento será motivo de resolución del convenio de colaboración con el Ayuntamiento.

CAPÍTULO IV: NORMAS DE FUNCIONAMIENTO

Art. 10.- En un sitio visible de la planta principal del inmueble, se fijará el tablón oficial de anuncios. En este tablón se exhibirán todas las disposiciones de régimen interno o de carácter general que sean de interés para las empresas instaladas y se entenderá por ello legalmente notificadas tales disposiciones. Además de aquellas, se han de respetar las siguientes normas:

Normas generales

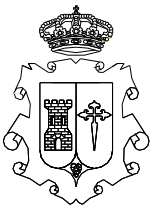
1. El Centro estará sometido a los reglamentos, ordenanzas, pliegos de adjudicaciones y demás disposiciones municipales, así como a las normas que a continuación se enuncian.
2. Los arrendatarios deberán respetar todas las servidumbres que puedan gravar el inmueble, tanto de origen contractual, como legal, civil o administrativo.
3. Los arrendatarios deberán conservar y utilizar con la debida diligencia las instalaciones y equipamiento que se le ceden y las de uso común, conforme a su destino, siempre y cuando no impida con ello los mismos derechos a los restantes ocupantes; así como desarrollar su actividad sin perturbar el ambiente del Centro mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes ocupantes.
4. No se permitirá ejercer en el Centro actividad alguna que no cumpla las disposiciones vigentes tanto en materia administrativa como laboral, por lo que los beneficiarios de

los locales no podrán oponerse en ningún momento a los servicios de inspección oportunos.

5. Se prohíbe a las empresas instaladas tener, almacenar o manipular materias nocivas, malolientes, inflamables, peligrosas o explosivas. Queda igualmente prohibido depositar o colocar géneros y mercancías en lugares o zonas comunes, invadiendo total o parcialmente pasillos o zonas de paso, teniendo que estar siempre libres para el buen funcionamiento del Centro.
6. La Agencia de Desarrollo recepcionará el correo de lunes a viernes, donde será recogido por las empresas instaladas.
7. A la resolución del convenio, bien por finalización bien por sanción, los beneficiarios deberán dejar absolutamente libre y vacío el local a plena disposición del Ayuntamiento de Socuéllamos.

Obras

1. Queda totalmente prohibida la realización de obras en el espacio arrendado, aún cuando se trate de mejoras y no impliquen modificación de estructuras o configuración del mismo o de sus servicios e instalaciones generales, sin consentimiento escrito por parte del Ayuntamiento de Socuéllamos.
2. Las obras de reparación o conservación realizadas como consecuencia de desperfectos o mal uso del espacio por el arrendatario; así como las obras de los daños o desperfectos que la actividad del arrendatario cause en los elementos estructurales, instalaciones generales o zonas de uso común, serán efectuadas siempre por el Ayuntamiento, repercutiéndole al mismo el importe que proceda.
3. En todo caso, las obras de cualquier clase que se efectúen en el espacio arrendado, ya sean autorizadas o no, quedarán siempre en beneficio del Centro de Empresas al finalizar el respectivo contrato, sin generar derecho o reclamación o percepción económica, salvo que el Ayuntamiento de Socuéllamos, a su exclusiva opción exija que se devuelva el espacio al mismo estado en que se entregó, en cuyo caso será por cuenta del arrendatario los gastos precisos para la adecuación del local a su estado original.
4. Tampoco podrá el arrendatario instalar transmisores, motores o máquinas para su funcionamiento en el espacio arrendado, ni instalaciones que alteren, modifiquen o sustituyan a los suministros, públicos o privados, previstos para el propio espacio o para el conjunto del Centro o autorizados para cada actividad por el Ayuntamiento de Socuéllamos.
5. La adaptación de los espacios arrendados correrá a cargo de los arrendatarios, conforme a la licencia de apertura solicitada para el ejercicio de la actividad que vayan a desarrollar en el Centro de Empresas.
6. Los adjudicatarios deberán soportar cualquier obra o reparación que resulte imprescindible realizar en el espacio arrendado o en las zonas comunes o instalaciones. Cualquier limitación del uso por este motivo no dará derecho a reclamación alguna.
7. El Ayuntamiento de Socuéllamos se reserva el derecho de cambiar de ubicación al arrendatario durante su estancia en el Centro a otro despacho o nave similar a la que venía ocupando, cuando dicho cambio resulte imprescindible para acometer cualquier obra o reparación o por cuestiones organizativas.



Excmo. Ayuntamiento
de Socuéllamos
(C. Real)

Seguridad y Vigilancia

1. Los arrendatarios deberán cumplir estrictamente y hacer cumplir todas las normas en materia de seguridad.
2. Todas las empresas beneficiarias deberán facilitar una relación de todos sus miembros, especificando las restricciones o posibilidades de acceso a las que el personal está autorizado. Cualquier modificación en la plantilla deberá ser comunicada inmediatamente a la Agencia de Desarrollo.
3. Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, los arrendatarios deberán depositar una copia de las llaves de acceso a sus locales en las dependencias del Centro de Empresas y a disposición del personal del mismo.
4. Cada arrendatario deberá equipar su local con las instalaciones necesarias para prevenir incendios de conformidad con la normativa legal vigente, debiendo mantener los mismos en perfecto estado de funcionamiento y conservación. Los aparatos contra incendios, cuadros eléctricos y los tableros de mando deberán ser accesibles y visibles en todo momento, debiendo además respetar las normas que, al respecto, sean dictadas por la Administración competente.
5. Los arrendatarios deberán dejar las puertas de salida con el cierre bloqueado durante las horas de apertura, y manteniendo despejados los pasillos de servicio que sirven de salida de emergencia en caso de siniestro o incendio.

Limpieza

1. Será deber de las empresas beneficiarias mantener lo locales y superficies arrendadas, su decorado, accesorios y equipamiento en perfecto estado de limpieza, conservación y condiciones higiénicas; bien contratando la limpieza o realizándola cada adjudicatario. El Ayuntamiento de Socuéllamos efectuará la limpieza en las zonas comunes y exterior del edificio
2. A las horas señaladas se depositará en la parte exterior del edificio la basura y residuos para que el personal afecto a este servicio pueda recogerlos.

Imagen

1. La imagen del Centro exige un aspecto de conjunto armonioso, debiendo ser respetada por todos los arrendatarios
2. No estará permitido el uso de Carteles, Rótulos o Publicidad de cualquier tipo indicativos de cada empresa, si no es bajo los instrumentos diseñados por el propio Centro y en los lugares designados por el mismo.

Responsabilidad

1. El Ayuntamiento de Socuéllamos quedará liberado y no asumirá ninguna responsabilidad en lo referente a la seguridad de los espacios arrendados, por daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas en caso de incendio, robo y en general accidentes de cualquier tipo, entendiéndose que los enseres, bienes o efectos que haya dentro de las empresas se hallan en las mismas por cuenta y riesgo de su propiedad o poseedor.
2. Tampoco será responsable de las infracciones legales o reglamentarias en que puedan incurrir los beneficiarios de los locales.

CAPÍTULO V: RÉGIMEN SANCIONADOR

Art. 11.- El presente régimen sancionador se establece sin perjuicio del régimen de penalidades que pudiera establecerse en los respectivos contratos de arrendamiento. Las infracciones a este reglamento no recogidas en el listado que se detalla en los siguientes artículos serán consideradas graves.

Art. 12.- Las infracciones se tipifican en leves, graves y muy graves, según la incidencia de las mismas en el funcionamiento del Centro:

- a) Serán consideradas leves las siguientes infracciones:
 - 1. La negligencia no intencionada en el uso de los enseres e instalaciones arrendadas.
 - 2. La falta de pago de una mensualidad de las obligaciones previstas en el Pliego de Condiciones Regulador del funcionamiento del Centro.
 - 3. El uso negligente de la imagen y el programa de identidad visual del Centro Municipal de Empresas de Socuéllamos.
 - 4. El depósito temporal de enseres en zonas comunes.
 - 5. La ignorancia de las órdenes e instrucciones dadas por los responsables del Centro.

- b) Serán consideradas graves las siguientes infracciones:
 - 1. El uso inadecuado de forma permanente de los enseres e instalaciones arrendadas.
 - 2. La falta de pago de dos mensualidades de las obligaciones previstas en el Pliego de Condiciones Regulador del funcionamiento del Centro.
 - 3. El uso ilícito de la imagen y el programa de identidad visual del Centro.
 - 4. La falta de limpieza de los espacios arrendados.
 - 5. Bloquear temporalmente los accesos al Centro.
 - 6. Perturbar de forma ocasional el ambiente del Centro mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes ocupantes, distintas de las propias de su actividad empresarial.
 - 7. La comisión de tres infracciones leves.

- c) Serán consideradas muy graves las siguientes infracciones:
 - 1. El depósito, uso o manipulación de cualquier material no permitido por las normas que resulten de aplicación de la actividad autorizada.
 - 2. Ejercer en el Centro toda actividad que pudiera considerarse peligrosa, insalubre, nociva o que perturbe reiteradamente la actividad de los restantes ocupantes.
 - 3. El uso de todo o parte de cualquier espacio del Centro, de cualquier profesión, comercio o actividad no previstos en los contratos de arrendamiento.
 - 4. La práctica en cualquier parte del Centro, de cualquier profesión, comercio o actividad no previstos en los contratos de arrendamiento, contrarios a la moral, al orden público o a las buenas costumbres, y la organización de cualquier tipo de manifestaciones políticas, sindicales y/o religiosas.



Excmo. Ayuntamiento
de Socuéllamos
(C. Real)

5. Perturbar de forma habitual el ambiente del Centro mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes ocupantes, distintas de las propias de su actividad empresarial.
6. El incumplimiento de las previsiones establecidas en los apartados
7. El incumplimiento de la normativa laboral conforme a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley sobre infracciones y sanciones en el Orden Social aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto.
8. La comisión de tres infracciones graves.

Art. 13.- Sanciones:

- a) La comisión de una infracción leve será sancionada con multa de hasta 100 euros.
- b) La comisión de una infracción grave será sancionada con multa de hasta 500 euros.
- c) La comisión de una infracción muy grave será sancionada con multa de hasta 1.500 euros.

Art. 14.- El procedimiento sancionador previsto en este capítulo se iniciará por el personal técnico responsable del Centro, que dará traslado de inmediato de la infracción presuntamente cometida a la Secretaría General de la Corporación, que instruirá el oportuno expediente, siendo el órgano competente para la imposición de las sanciones que procedan, la Alcaldía- Presidencia.

La imposición de sanciones se realizará de acuerdo con las normas contenidas en el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.

CAPÍTULO VI: DISPOSICIONES FINALES

Art. 15.- Todas las previsiones establecidas en el presente Reglamento se entenderán sin perjuicio de las condiciones acordadas en cada uno de los contratos de arrendamiento. Por tanto, en caso de cualquier interpretación contradictoria entre este Reglamento y dichos contratos, prevalecerán las cláusulas establecidas en estos últimos

Art. 16.- La modificación del presente Reglamento precisará la propuesta de la Comisión de Seguimiento del Centro Municipal de Empresas de Socuéllamos y su aprobación y publicación conforme a lo estipulado en el presente Reglamento.

En Socuéllamos, a 28 de Julio de 2011
ALCALDE- PRESIDENTE

Fdo.: Sebastián García Martínez