

NORMES D'ÚS DEL CENTRE D'EMPRESSES

TÍTOL I Disposicions generals

Article 1. Usuaris

Podran ser usuaris del Centre d'Empreses tant persones físiques majors d'edat, com a jurídiques, sempre i quan l'activitat desenvolupada s'adeqüi al model d'instal·lació existent.

S'accedeix a la condició d'usuari des de la resolució i assignació d'espai. Finalitzarà la condició d'usuari per finalització del termini, per incompliment de les obligacions o per falsedats en les dades aportades.

Article 2. Prestacions

El programa del Centre d'Empreses consta de dos tipus de prestacions:

a) Prestació de serveis.

1. **Assessorament:** Assessorament especialitzat en: aspectes financers, ajuts i subvencions específiques per a empreses constituïdes, estudis econòmic-financer, de noves línies de negoci, anàlisi de viabilitat dels plans d'empresa, redefinicions de màrqueting, suport en la definició del Pla Estratègic, assessorament en la gestió de noves tecnologies (pàgines web, comerç electrònic, etc.), en recursos humans, etc.
2. **Guiatge i acompanyament:** informació de tot el que envolta el procés de posar en marxa una empresa; des del pla de negoci, els tràmits, la fiscalitat, les subvencions, aspectes legals, etc.

b) Cessió d'espais.

- **Despatxos:** ubicats al carrer Sant Agustí, núm.14, format per un conjunt de 7 despatxos independents de entre uns 12m² i 22m². L'edifici consta de 3 plantes, dos despatxos per planta, excepte, la segona on hi ha tres; a més compte amb els següents espais comuns: sala de reunions pels equips de treball, banys, office.

- **Locals a peu de carrer:** ubicats al barri de Sa Gerreria i al barri del Puig de Sant Pere, format per un conjunt de 19 locals independents d'entre uns 24m² i 70m².

TÍTOL II Altres prestacions

Article 3. Altres prestacions

-Els despatxos del carrer Sant Agustí 14 compten amb les prestacions complementàries següents:

Servei de sala de reunions pels equips de treball. Els usuaris podran fer ús d'una sala per reunions amb l'equip de treball. La sala està ubicada a la darrera planta de l'edifici i compte amb una taula i sis cadires.

Servei de connexió a internet: Connexió a banda ample sense límit de navegació ni descàrrega.

Servei de neteja. Servei de neteja dels espais comuns.

Subministraments: aigua i llum.

TÍTOL III **Preus públics i abonaments**

Article 4. Preus

Els preus per l'accés al Centre d'Empreses s'aprovaran anualment per l'òrgan competent.

Article 5. Abonament prestació bàsica

Els usuaris abonaran, dins els primers 5 dies hàbils de cada mes, el preu públic per l'espai assignat i les despeses que es derivin de la utilització de les prestacions complementàries del mes anterior.

Els usuaris hauran de domiciliar aquests rebuts al compte corrent bancari que indiqui PalmaActiva.

TÍTOL IV **Drets i obligacions**

Article 6 . Facultats de PalmaActiva

PalmaActiva té les següents facultats:

1. Gestionar, organitzar i prestar els serveis.
2. Atorgar i cancel·lar la condició d'usuari del centre.
3. Proposar els preus públics per aprovació definitiva.
4. La cura i condicionament dels béns adscrits al centre.
5. Les que tingui atribuïda com per l'adscripció dels béns.

Sense perjudici de les facultats atribuïdes a la Corporació Local per les disposicions vigents.

Article 7. Drets dels usuaris

Els usuaris tenen dret a:

1. Gaudir de les prestacions d'acord al present annex i el pla d'activitats anual de PalmaActiva
2. Sol·licitar informació en el marc de les competències de PalmaActiva
3. Formular suggeriments i reclamacions pel servei.
4. Dur a terme la seva activitat empresarial en les condicions previstes en aquest annex.

Article 8. Obligacions dels usuaris

Els usuaris estan obligats a:

1. Iniciar l'activitat del projecte en un termini màxim de 20 dies, des de la signatura del contracte.
2. Formalitzar dipòsit de fiança per quantitat igual a tres mesos de preu bàsic, sense bonificacions.

3. Utilitzar l'espai cedit únicament per a la realització d'aquelles activitats per les quals ha estat seleccionat.
4. Ocupar l'espai que se'ls assigna per un temps mínim de 6 mesos, havent d'abonar aquestes mensualitats en cas que l'usuari abandoni el despatx abans d'aquest període, manco per baixa provisional o definitiva de l'activitat. Les cessions d'ús s'entenen fetes al projecte.
5. Conservar, reparar, netejar, desinfectar, tenir cura de l'immoble, béns i instal·lacions municipals i el seu entorn.
6. No disposar a l'exterior fems i deixalles, que s'hauran d'abocar d'acord amb les ordenances municipals al contenidor situat a l'efecte.
7. Es prohibeix la venda de béns i serveis que no es considerin propis de l'activitat per la qual ha estat adjudicat l'espai.
8. No ocupar altre espai que el previst, que correspon al local més l'espai comprès entre els murs exteriors de l'espai cedit.
 9. Observar les indicacions que li formulin la/les Autoritat/s Municipal/s i/o PalmaActiva respecte a la conservació, neteja i cura de les instal·lacions, de l'espai públic autoritzat per ocupar i dels horaris comercials.
10. Obtindre quantes llicències reglamentàriament pertocuin a l'activitat en qüestió.
11. Deixar lliures, vagues i en perfecte estat de conservació i funcionament les instal·lacions a disposició de PalmaActiva al final de la concessió, reconeixent el dret a PalmaActiva per a acordar i executar el llançament.
12. Abonar a l'Ajuntament o a tercers l'import dels danys i perjudicis que es puguin causar en els béns de domini públic utilitzats.
13. Complir les normes i les disposicions sobre la legislació laboral, seguretat social i comercial i les ordenances municipals, assumint les responsabilitats que es puguin derivar del seu incompliment, fins a la conclusió del contracte.
14. En la retolació que s'exhibeixi s'observaran les normes establertes en la vigent Llei de Normalització Lingüística Autònoma i de l'Ajuntament de Palma. Tota informació, rètol, inscripció, etc., que s'exposi al públic durà en primer lloc la versió en llengua catalana.
15. Anirà a càrrec de l'usuari qualsevol equipament complementari al que aporta PalmaActiva.
16. Observar les normes de manteniment i cura de les instal·lacions i béns d'aquest annex.
17. Respectar a totes les persones i instal·lacions, així com les activitats de la resta d'usuaris.
18. Abonar mensualment els preus públics per la cessió d'espai i serveis emprats.
19. Abonar mensualment els subministraments (aigua i llum) dels locals a peu de carrer.
20. Aprofitar l'assessorament i formació que se'ls imparteix.
21. Assistir a les reunions que es convoquin, per tractar assumptes d'interès.
22. Fer constar en els materials publicats o de difusió que s'editin durant la seva estada al centre, que el projecte s'ubica al Centre d'Empreses de PalmaActiva.
23. Complir les prescripcions del present annex i aquelles normes que siguin d'aplicació a les activitats que desenvolupin.

TÍTOL V

Cessió d'espais

Article 9. Cessió dels espais

1. El contracte d'arrendament tindrà vigència inicial de tres anys des de la data de signatura, essent prorrogable anualment fins a un màxim de 5 anys. La pròrroga es podrà acordar a instància de l'usuari beneficiari de l'espai.
2. A la seva finalització, l'usuari lliurarà formalment la possessió de l'espai a PalmaActiva, deixant-lo lliure i expedit de qualsevol pertinença o element aliè a PalmaActiva i en el mateix estat de

conservació i equipaments en què el va rebre, retornant la clau de les portes d'accés. Es formalitzarà acta del lliurament i se n'acordarà la devolució del dipòsit constituït o la retenció vinculada a la reparació o substitució dels elements danyats o desperfectes observats.

3. PalmaActiva es reserva la facultat, mitjançant resolució de deixar sense efecte l'autorització per a l'ús dels locals o despatxos abans del venciment del termini, si així ho justifiquessin circumstàncies sobrevingudes d'interès públic, mitjançant rescabament dels danys que es causessin, o sense ell, que no procedís.

Article 10. Assegurances

Els usuaris contractaran una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil que cobreixi els danys i desperfectes als bens materials i immaterials i instal·lacions del Centre d'Empreses i de tercers i robatoris. PalmaActiva queda exonerat de qualsevol responsabilitat.

TÍTOL VI Normes de Seguretat i Higiene

Article 11. Normes de seguretat i higiene

Els usuaris estan obligats a respectar totes les normes de seguretat i higiene establertes en la legislació d'aplicació per l'activitat que desenvolupa.

Article 12. Realització d'activitats

Els usuaris realitzaran les seves activitats evitant causar sorolls i molèsties als altres usuaris. Aplicant en tot moment les mesures correctores que escaiguin.

Article 13. Prohibicions

No es podrà realitzar activitats perilloses, ni introduir-hi matèries perilloses, insalubres, pudents o inflamables prohibides per les disposicions legals o les pòlisses d'assegurança del centre de negocis.

Article 14. Obligacions

Cada usuari està obligat a mantenir net l'entorn dels espais que ocupin, utilitzant les papereres, cendres i contenidors específics.

Article 15. Col·laboració dels usuaris

Els usuaris del Centre d'Empreses col·laboraran amb la seguretat del centre, informat de qualsevol element o circumstància que pugui afectar a la seguretat i integritat de les persones o béns del Centre.

Article 16. Comunicació

Els usuaris dels despatxos del carrer Sant Agustí comunicaran a PalmaActiva o al servei de seguretat la presència de qualsevol persona que no estigui degudament autoritzada o que pertorbi el normal funcionament del Centre.

TÍTOL VII Manteniment

Article 17. Manteniment

Els usuaris hauran de mantenir en tot moment els espais en perfecte estat de neteja.

Els usuaris dels despatxos de l'edifici del carrer Sant Agustí poden contractar el mateix servei de neteja d'espais comuns per al seu despatx, en tot cas l'organització del personal i del servei correspon a PalmaActiva.

Els usuaris dels locals a peu de carrer núm.8, 9, 10, 11, 12, 13 i 14 tenen accés al pati interior de la finca que és un element comunitari però d'ús privatiu dels citats locals, i per tant, són responsables de mantenir-lo en bon estat de neteja i conservació, així com del cuidat de les plantes, i deixar tancades les barreres d'accés cada vespre, amb independència de que des de PalmaActiva es contribuirà conjuntament per mantenir el bon estat de neteja, conservació i manteniment general.

Article 18. Deficiències

Es comunicarà a PalmaActiva qualsevol anomalia o deficiència que es produeixi en les instal·lacions o els serveis.

Article 19. Reformes dels locals

Per realitzar qualsevol tipus de reforma en els diferents espais, l'usuari haurà de sol·licitar la prèvia autorització de PalmaActiva, expressant a la sol·licitud el motiu i la possible durada de les obres o reformes. Sempre i en tot cas se n'haurà de comptar amb el consentiment exprés de PalmaActiva per a realitzar-les.

Article 20. Desperfectes del local

Seràn a compte dels usuaris els desperfectes que es produeixin per desgast o ús habitual dels espais que tinguin cedit. La negativa a la seva reparació o no atendre al requeriment durant més d'un mes des de que es tenguí coneixement facultarà a PalmaActiva per a procedir a reparar directament el desperfecte o dany, repercutint a l'usuari el cost del mateix.

Article 21. Tasca dels equips de reparació i manteniment

Els usuaris hauran de facilitar en tot moment la tasca dels equips de reparació i manteniment, fins i tot si la seva intervenció suposa interferència en l'activitat normal de les empreses. PalmaActiva vetllarà perquè l'impacte sobre l'activitat normal de les empreses ubicades sigui mínim informant amb antelació als afectats sobre les mateixes, excepte en cas d'extrema urgència.

Article 22. Modificació dels locals

Els usuaris no podran modificar l'aspecte exterior de l'edifici, ni dels locals amb rètols, cartells o altres elements sense l'autorització prèvia.

TÍTOL VIII Personal

Article 23. Personal integrant dels projectes dels despatxos de l'edifici del carrer Sant Agustí

S'informarà per escrit a PalmaActiva de les persones que en cada moment integren els projectes allotjats al Centre d'Empreses a l'objecte de tenir-ne coneixement i informar al servei de vigilància perquè també en prengui coneixement i autoritzi la seva entrada.

Article 24. Variacions

Les variacions de forma jurídica, delegació de poders, ampliacions o variacions de l'objecte de la societat, etc. seran comunicats a PalmaActiva i es presentarà la documentació pertinent que serà inclosa dins l'expedient.

De igual forma, s'informarà a PalmaActiva de les incorporacions de personal i nous membres que facin ús dels serveis i instal·lacions dels despatxos.

En cas de canvi de titularitat, objecte o modificació substancial de la composició de l'empresa, PalmaActiva té dret a avaluar novament el projecte, donant audiència a l'interessat.

TÍTOL IX Règim disciplinari

Article 25. Infraccions

Les infraccions i les faltes poden tenir el caràcter de lleus, greus i molt greus, com es determina a continuació:

1. Faltes lleus:

- 1.1. L'absència injustificada de l'usuari a les reunions convocades per PalmaActiva.
- 1.2. La manca d'interès en el pla d'implantació i de creixement.
- 1.3. La manca d'interès i aprofitament de la formació empresarial realitzada.
- 1.4. L'incompliment lleu de les obligacions d'usuari del Centre.

2. Faltes greus:

- 2.1. L'incompliment greu de les obligacions d'usuari del Centre.
- 2.2. L'exercici de l'activitat de forma que impedeixi el normal funcionament del centre i/o afecti a la resta d'usuaris.
- 2.3. L'ús incorrecte de les instal·lacions comunes.
- 2.4. La manca de respecte envers la resta d'usuaris i/o personal del Centre.
- 2.5. La negativa a facilitar documentació relativa a l'activitat empresarial requerida per PalmaActiva.
- 2.6. No fer constar de forma reiterada a les publicacions que editi l'usuari la seva ubicació al Centre d'Empreses.
- 2.7. Es qualificarà de falta greu si s'han comés dues faltes lleus en el termini de sis mesos anteriors.
- 2.8. La falta d'abonament de dues mensualitats de prestacions bàsiques i/o complementàries en període voluntari.
- 2.9. La falta d'abonament de dues mensualitats de subministrament en el caso dels locals a peu de carrer.

3. Faltes molt greus:

- 3.1. La cessió o ús dels espais a tercers externs al projecte, tant per a altres activitats empresarials com per a qualsevol tipus d'activitat.
- 3.2. L'ús de l'espai per a activitats personals pròpies.
- 3.3. Realitzar reformes sense autorització expressa.

- 3.4. La falsificació de documentació per a accés al Centre d'Empreses.
- 3.5. La falta d'abonament de tres o més mensualitats de les prestacions bàsiques i/o complementàries o subministraments en període voluntari.
- 3.6. No formalitzar els contractes de les pòlisses d'assegurances obligatoris.
- 3.7. L'incompliment manifest de la legislació laboral i fiscal, amb expedients sancionadors i/o en via executiva per llurs administracions competents.
- 3.8. La comissió de dues faltes greus en el termini de sis mesos.

Article 26. Sancions

Per les faltes comeses pels usuaris s'imposaran les sancions que seguidament es relacionen, tenint en compte les circumstàncies agreujants o atenuants existents i el grau de negligència o imprudència.

1. Les faltes lleus es sancionaran amb apercibiment per escrit a l'usuari.
2. Les faltes greus es sancionaran amb apercibiment per escrit a l'usuari i en el cas d'un tercer escrit tindran la consideració de faltes molt greus i, per tant, es sancionaran atenint a la qualificació de la falta.
3. Les faltes molt greus es determinaran en comissió d'avaluació i es sancionaran amb l'expulsió del Centre d'Empreses.

Les sancions s'imposaran sense perjudici de l'obligació de l'usuari de reparar els danys o desperfectes causats o la seva substitució. Si en el període de 30 dies no procedeix a la seva reparació o substitució, previ requeriment formal, es procedirà a reparar o substituir per PalmaActiva repercutint a l'usuari els costos causats.

La comissió està integrada per:

- Gerent de PalmaActiva
- Cap d'Àrea de Promoció Econòmica i Emprenedors.
- Dos tècnics de l'Àrea de Promoció Econòmica.

Als casos d'empat el que actuï de president té vot de qualitat.

Article 27. Expedient sancionador

El procediment sancionador s'iniciarà a petició d'altres usuari del Centre d'Empreses o d'ofici per l'àrea o tècnic responsable de PalmaActiva.

L'expedient sancionador s'iniciarà amb un informe del tècnic responsable amb el vist i plau del cap de l'Àrea de Promoció Econòmica i Emprenedors.

L'informe serà remès a l'interessat perquè en el termini de 10 dies hàbils formuli les al·legacions i presenti les proves que estimi oportunes.

La comissió avaluarà les al·legacions presentades, realitzarà la prova proposta i que estimi pertinent i previ tràmit d'audiència de l'interessat formularà i elevarà proposta de sanció al/la Gerent de PalmaActiva.

La resolució posa fi a la via administrativa i contra la mateixa es pot interposar recurs potestatiu de reposició en el termini d'un mes, o contenciós administratiu en el termini de dos mesos, sense perjudici d'altres.