

## NORMAS DE USO DEL CENTRO DE EMPRESAS

### TÍTULO I Disposiciones generales

#### **Artículo 1. Usuarios**

Podrán ser usuarios del Centro de Empresas tanto las personas físicas mayores de edad, como las jurídicas, siempre y cuando la actividad desarrollada sea adecuada al modelo de instalación existente.

Se accede a la condición de usuario desde la resolución y asignación del espacio. Finalizará la condición del plazo, por incumplimiento de las obligaciones o por falsedad en los datos aportados.

#### **Artículo 2. Prestaciones**

El programa del Centro de Empresas consta de dos tipos de prestaciones:

##### a) Prestación de servicios.

1. **Asesoramiento:** Asesoramiento especializado en: aspectos financieros , ayudas y subvenciones específicas para empresas constituidas, estudios económicos financieros, de nuevas líneas de negocio, análisis de viabilidad de los planes de empresa, redefiniciones de marketing, soporte en la definición del Plan Estratégico, asesoramiento en la gestión de nuevas tecnologías (páginas web, comercio electrónico, etc.), en recursos humanos, etc.
2. **Guía y acompañamiento:** información de todo lo que conlleva el proceso de poner en marcha una empresa, desde el plan de negocio, los trámites, la fiscalidad , las subvenciones, aspectos legales, etc.

##### b) Cesión de espacios.

- **Despachos:** ubicados en la c/ Sant Agustí, núm.14, formado por un conjunto de 7 despachos independientes de entre 12m<sup>2</sup> y 22m<sup>2</sup>. El edificio consta de 3 plantas, dos despachos por planta, excepto, la segunda donde hay tres, además cuenta con los siguientes espacios comunes: sala de reuniones para los equipos de trabajo, baños, office.

- **Locales a pie de calle:** ubicados en el barrio de Sa Gerreria i en el bario del Puig de Sant Pere, formado por un conjunto de 19 locales independientes de entre 24 m<sup>2</sup> y 70m<sup>2</sup>.

### TÍTOL II Otras prestaciones

#### **Artículo 3. Otras prestaciones**

**-Los despachos de la calle Sant Agustí 14 cuentan con las prestaciones complementarias siguientes:**

Servicio de sala de reuniones para los equipos de trabajo. Los usuarios pueden hacer uso de una sala para reuniones con el equipo de trabajo. La sala está en la última planta y cuenta con una mesa y seis sillas.

Servicio de conexión a Internet: Conexión a banda ancha sin límite de navegación ni descarga.

Servicio de limpieza. Servicio de limpieza de los espacios comunes.

Suministros: agua y luz.

## **TÍTULO III**

### **Precios públicos y abonamientos**

#### ***Artículo 4. Precios***

Los precios para el acceso al Centro de Empresas se aprobarán anualmente por el órgano competente.

#### ***Artículo 5. Abono prestación básica***

Los usuarios abonarán, dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes, el precio público por el espacio asignado y los gastos que se deriven de la utilización de las prestaciones complementarias del mes anterior.

Los usuarios deberán domiciliar estos recibos a la cuenta corriente bancaria que indique PalmaActiva.

## **TÍTULO IV**

### **Derechos y obligaciones**

#### ***Artículo 6. Facultades del PalmaActiva***

PalmaActiva tiene las siguientes facultades:

1. Gestionar, organizar y prestar los servicios.
2. Otorgar y cancelar la condición de usuario del centro.
3. Proponer los precios públicos para aprobación definitiva.
4. El cuidado y acondicionamientos de los bienes adscritos al centro.
5. Las que tenga atribuidas por la adscripción de los bienes.

Sin perjuicio de las facultades atribuidas a la Corporación Local por las disposiciones vigentes.

#### ***Artículo 7. Derechos de los usuarios***

Los usuarios tienen derecho a:

1. Disfrutar de las prestaciones de acuerdo con el presente anexo y al plan de actividades anuales del PalmaActiva.
2. Solicitar información en el marco de las competencias de PalmaActiva.
3. Formular sugerencias y reclamaciones del servicio.
4. Desarrollar su actividad empresarial en las condiciones previstas en este anexo.

#### ***Artículo 8. Obligaciones de los usuarios***

Los usuarios están obligados a:

1. Iniciar la actividad del proyecto en un plazo máximo de 20 días, desde la firma del contrato.

2. Formalizar depósito por cuantía igual a tres meses del precio básico, sin bonificaciones.
3. Utilizar el espacio cedido únicamente para realizar actividades para las cuales han sido seleccionados.
4. Ocupar el espacio que se les asigna por un tiempo mínimo de 6 meses, debiendo abonar aquellas cantidades en el supuesto que el usuario abandone el módulo antes de este periodo, excepto por baja provisional o definitiva de la actividad. Las cesiones de uso se entenderán hechas al proyecto.
5. Conservar, reparar, limpiar, desinfectar, cuidar del inmueble, bienes e instalaciones municipales y su entorno.
6. No depositar en el exterior basura y desechos, que se deberán depositar de acuerdo con las ordenanzas municipales en el contenedor situado a tal efecto.
7. Se prohíbe la venta de bienes y servicios que no se consideren propios de la actividad para la cual ha sido adjudicado el espacio.
8. No ocupar otro espacio que el previsto, que corresponde al local más el espacio comprendido entre los muros exteriores del espacio cedido.
9. Observar las indicaciones que le formulan la/las Autoridad/es Municipal/es y/o PalmaActiva respecto a la conservación, limpieza y cuidado de las instalaciones, del espacio público autorizado para ocupar y de los horarios comerciales.
10. Obtener cuantas licencias reglamentarias correspondan a la actividad en cuestión.
11. Dejar libres, vacías y en perfecto estado de conservación y funcionamiento las instalaciones a disposición de PalmaActiva al final de la concesión, reconociendo el derecho de PalmaActiva para acordar y ejecutar el lanzamiento.
12. Abonar al Ayuntamiento o a terceros el importe de los daños y perjuicios que se puedan causar en los bienes de dominio público utilizados.
13. Cumplir las normas y las disposiciones sobre la legislación laboral, seguridad social y comercial y las ordenanzas municipales, asumiendo las responsabilidades que se puedan derivar de su incumplimiento, hasta la conclusión del contrato.
14. En la rotulación que se exhibe se observarán las normas establecidas en la vigente ley de Normalización Lingüística Autonómica y del Ayuntamiento de Palma. Toda la información, rótulo, inscripción, etc., que se exponga al público llevará en primer lugar la versión en lengua catalana.
15. Correrá a cargo del usuario cualquier equipamiento complementario al que aporte PalmaActiva.
16. Observar las normas de mantenimiento y cuidado de las instalaciones y bienes de este anexo.
17. Respetar a todas las personas e instalaciones, así como las actividades del resto de usuarios.
18. Abonar mensualmente los precios públicos por la cesión de los espacios y servicios utilizados.
19. Abonar mensualmente los suministros (agua y luz) de los locales a pie de calle.
20. Aprovechar el asesoramiento y formación que se les imparte.
21. Asistir a las reuniones que se convocan, para tratar asuntos de interés.
22. Hacer constar en los materiales publicados o de difusión que se editen durante su estancia en el centro, que el proyecto se ubica en el Centro de Empresas del PalmaActiva.
23. Cumplir las prescripciones del presente anexo y aquellas normas que sean de aplicación a las actividades que se desarrollan.

## **TÍTULO V**

### **Cesión de espacios**

#### **Artículo 9. Cesión de los espacios**

1. El contrato de arrendamiento tendrá una vigencia inicial de tres años desde la fecha de firma, siendo prorrogable anualmente hasta un máximo de 5 años. La prórroga se podrá acordar a instancia del usuario beneficiario del espacio.
2. A su finalización el usuario entregará formalmente la posesión del espacio a PalmaActiva, dejándolo libre y exento de cualquier pertenencia o elemento ajeno a PalmaActiva y en el mismo estado de conservación y equipamientos de cuando lo recibió, devolviendo las llaves de las puertas de acceso. Se formalizará el acta de libramiento y se acordará la devolución del depósito constituido o la retención vinculada a la reparación o sustitución de los elementos dañados o desperfectos observados.
3. PalmaActiva se reserva la facultad, mediante resolución de dejar sin efecto la autorización para el uso de los locales o despachos antes del vencimiento del plazo, si lo justifican circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que se causen o sin él porque no procediera.

## **Artículo 10. Seguros**

Los usuarios contratarán una póliza de seguros de responsabilidad civil que cubra los daños y desperfectos de los bienes materiales e inmateriales e instalaciones del Centro de Empresas, de terceros y de robos. PalmaActiva queda libre de cualquier responsabilidad.

## **TÍTOL VI Normas de Seguridad e Higiene**

### **Artículo 11. Normas de seguridad e higiene**

Los usuarios están obligados a respetar las normas de seguridad e higiene establecidas en la legislación de aplicación para la actividad que desarrolla.

### **Artículo 12. Realización de actividades**

Los usuarios realizarán sus actividades evitando ruidos y molestias a los otros usuarios. Aplicando en todo momento las medidas correctoras que correspondan.

### **Artículo 13. Prohibiciones**

No se podrán realizar actividades peligrosas, ni introducir materias peligrosas, insalubres, malolientes o inflamables prohibidas por las disposiciones legales o las pólizas de seguros del centro de negocios.

### **Artículo 14. Obligaciones**

Cada usuario está obligado a mantener limpio el entorno de los espacios que ocupen, utilizando papeleras, ceniceros y contenedores específicos.

### **Artículo 15. Colaboración de los usuarios**

Los usuarios del Centro colaborarán con la seguridad del centro, informando de cualquier elemento o circunstancia que pueda afectar a la seguridad e integridad de las personas o bienes del Centro.

## **Artículo 16. Comunicación**

Los usuarios de los despachos de la calle Sant Agustí comunicaran a PalmaActiva o al servicio de seguridad la presencia de cualquier persona que no esté debidamente autorizada o que perturbe el normal funcionamiento del Centro.

## **TÍTULO VII Mantenimiento**

### **Artículo 17. Mantenimiento**

Los usuarios deberán mantener en todo momento los espacios en perfecto estado de limpieza.

Los usuarios de los despachos del edificio de la calle Sant Agustí podrán contratar el mismo servicio de limpieza de espacios comunes para su despacho, en cualquier caso la organización del personal y del servicio corresponde a PalmaActiva.

Los usuarios de los locales a pie de calle núm.8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 tienen acceso al patio interior de la finca que es un elemento comunitario pero de uso privativo de los locales bajos, antes mencionados, y por tanto son responsables de mantenerlos en buen estado de limpieza y conservación, así como cuidar de las plantas, y de cerrar las barreras de acceso cada noche, independientemente que desde el PalmaActiva se contribuirá conjuntamente para mantener el buen estado de limpieza, conservación y mantenimiento general.

### **Artículo 18. Deficiencias**

Se comunicará a PalmaActiva cualquier anomalía o deficiencia que se produzca en las instalaciones o los servicios.

### **Artículo 19. Reformas de los locales**

Para realizar cualquier tipo de reforma en los diferentes espacios, el usuario deberá solicitarla previa autorización del PalmaActiva, expresamente en la solicitud el motivo y la posible duración de las obras o reformas. Siempre y en todos los casos se deberá contar con el consentimiento expreso de PalmaActiva para realizarlas.

### **Artículo 20. Desperfectos del local**

Correrán por cuenta del usuario los desperfectos que se produzcan por desgaste o uso habitual de los espacios que tengan cedidos. La negativa a su reparación o no atender el requerimiento durante más de un mes facultará a PalmaActiva para proceder a reparar directamente el desperfecto o daño, repercutiendo al usuario el coste del mismo.

### **Artículo 21. Trabajo de los equipos de reparación y mantenimiento**

Los usuarios deberán facilitar en todo momento el trabajo de los equipos de reparación y mantenimiento, incluso aunque su intervención suponga interferencia en la actividad normal de las empresas. PalmaActiva velará por que el impacto sobre el desarrollo de la actividad normal de las empresas ubicadas sea mínimo, informando con antelación a los afectados sobre las mismas, excepto en caso de extrema urgencia.

### **Artículo 22. Modificación de los locales**

Los usuarios no podrán modificar el aspecto exterior del edificio, ni de los locales con rótulos, carteles u otros elementos sin la autorización previa.

## **TÍTULOL VIII** **Personal**

### ***Artículo 23. Personal integrado de los proyectos de los despachos del edificio de la calle Sant Agustí***

Se informará por escrito a PalmaActiva de las personas que integren los proyectos alojados en el Centro de Empresas con la finalidad de tener conocimiento y poder informar al servicio de seguridad, para que tenga constancia y autorice su entrada.

### ***Artículo 24. Variaciones***

Las variaciones de forma jurídica, delegación de poderes, ampliaciones o variaciones del objeto de la sociedad, etc. serán comunicados a PalmaActiva y se presentará la documentación pertinente que se incluirá en el expediente.

Asimismo, se informará a PalmaActiva de las incorporaciones de personal y de los nuevos miembros que hagan uso del servicio y de las instalaciones de los despachos.

En el supuesto de cambio de titularidad, objeto o modificación sustancial de la composición de la empresa, PalmaActiva tiene derecho a evaluar nuevamente el proyecto, dando audiencia al interesado.

## **TÍTOL IX** **Régimen disciplinario**

### ***Artículo 25. Infracciones***

Las infracciones y las faltas pueden tener el carácter de leves, graves y muy graves, como se determina a continuación:

#### **1. Faltas leves:**

- 1.1. La ausencia injustificada del usuario a las reuniones convocadas por el PalmaActiva.
- 1.2. La falta de interés en el plan de implantación y de crecimiento.
- 1.3. La falta de interés y aprovechamiento en la formación empresarial realizada.
- 1.4. El incumplimiento leve de las obligaciones de los usuarios del Centro.

#### **2. Faltas graves:**

- 2.1. El incumplimiento grave de las obligaciones de los usuarios del Centro.
- 2.2. El ejercicio de la actividad de forma que impida el normal funcionamiento del centro y/o afecte al resto de usuarios.
- 2.3. El uso incorrecto de las instalaciones comunes.
- 2.4. La falta de respeto hacia el resto de los usuarios y/o personal del Centro.
- 2.5. La negativa a facilitar documentación relativa a la actividad empresarial requerida por PalmaActiva.
- 2.6. No constar de forma reiterada en las publicaciones que edite el usuario su ubicación en el Centro de Empresas.
- 2.7. Se calificará de falta grave si se han cometido dos faltas leves en el plazo de los seis meses anteriores.

- 2.8. La falta de pago de dos mensualidades de prestaciones básicas y/o complementarias en período voluntario.
- 2.9. La falta de pago de dos mensualidades de suministro en el caso de los locales a pie de calle.

3. Faltas muy graves:

- 3.1. La cesión o uso de los espacios a terceros externos del proyecto, tanto para otras actividades empresariales como para cualquier tipo de actividad.
- 3.2. El uso del espacio para actividades personales propias.
- 3.3. Realizar reformas sin previa autorización expresa.
- 3.4. La falsificación de documentación para acceder al Centro de Empresas.
- 3.5. La falta de pago de tres o más mensualidades de las prestaciones básicas y/o complementarias o suministros en periodo voluntario.
- 3.6. No formalizar los contratos de las pólizas de seguro obligatorias.
- 3.7. El incumplimiento manifiesto de la legislación laboral y fiscal, con expedientes sancionadores y/o en vía ejecutiva para las administraciones competentes.
- 3.8. La comisión de dos faltas graves en el plazo de seis meses.

## **Artículo 26. Sanciones**

Para las faltas cometidas por los usuarios se impondrán las sanciones que a continuación se relacionan, teniendo en cuenta las circunstancias agravantes o atenuantes existentes y el grado de negligencia o imprudencia.

1. Las faltas leves se sancionarán con apercibimiento por escrito al usuario.
2. Las faltas graves se sancionarán con apercibimiento por escrito del usuario y en el caso de un tercero escrito tendrán la consideración de faltas muy graves y, por tanto, se sancionarán ateniéndose a la calificación de la falta.
3. Las faltas muy graves se determinarán en comisión de evaluación y se sancionarán con la expulsión del Centro de Empresas.

Las sanciones se impondrán sin perjuicio de la obligación del usuario de reparar los daños o desperfectos causados o su sustitución. Si en el período de 30 días no se procede a su reparación o sustitución, previo requerimiento formal, se procederá a reparar o sustituir por PalmaActiva repercutiendo los costes causados.

La comisión está integrada por:

- Gerente de PalmaActiva
- Jefe de Área de Promoción Económica y Emprendedores.
- Dos técnicos del Área de Promoción Económica.

En los supuestos de empate el que actúe de presidente tiene voto de calidad.

## **Artículo 27. Expediente sancionador**

El procedimiento sancionador se iniciará a petición de otros usuarios del Centro de Empresas o de oficio por el Área o técnico responsable de PalmaActiva.

El expediente sancionador se iniciará con un informe escrito del técnico responsable con el visto bueno del jefe del Área de Promoción Económica y Emprendedores.

El informe se remitirá al interesado para que en el término de 10 días hábiles formule alegaciones y presente las pruebas que estime oportunas.

La comisión evaluará las alegaciones presentadas, realizará la prueba propuesta y que estime pertinente y previo trámite de audiencia del interesado formulará y elevará propuesta de sanción al/la gerente de PalmaActiva.

La resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma se podrá interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, o contencioso administrativo en el plazo de dos meses, sin perjuicio de otros.