



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN

El pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29/04/2022, acordó la aprobación del Reglamento de cesión de uso de oficinas para el Centro de Empresas en Miguel Esteban (Toledo).

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.2 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://miguelesteban.sedelectronica.es>].

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado reclamaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho Acuerdo.

REGLAMENTO INTERNO DEL CENTRO DE EMPRESAS MUNICIPAL (CEM)

Este reglamento tiene como finalidad regular el funcionamiento del Centro de Empresas Municipal de Miguel Esteban, la admisión de beneficiarios, los derechos y obligaciones de todos sus usuarios, así como la ordenación del uso de los espacios privativos y comunes.

Artículo 1.- Naturaleza, ubicación y objeto.

El Centro de Empresas Municipal (en adelante CEM) es propiedad del Ayuntamiento de Miguel Esteban y no tiene personalidad jurídica propia. La dirección y gestión técnica del CEM será del propio Ayuntamiento de Miguel Esteban, que forma parte de los servicios que presta.

El Centro de Empresas Municipal de Miguel Esteban se ubica en la planta primera de un edificio localizado en la calle La Médica nº 2, de la propia localidad. El edificio dispone de espacios comunes y de espacios particulares destinados a alojar empresas, así como de zona de coworking y/o sala de reuniones.

El objeto principal del CEM es habilitar un espacio físico donde los emprendedores con un proyecto empresarial puedan iniciar su actividad prestándoles todos los servicios comunes necesarios para ello. Para ello, el CEM se configura como una estructura de acogimiento temporal para ubicar a nuevos empresarios en sus primeros pasos en el mercado y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto con el fin de facilitar el desarrollo de iniciativas empresariales de interés local. Todo ello, con el objetivo fundamental de apoyar al surgimiento y continuidad de empresas de reciente creación y proyectos de autoempleo que, por su viabilidad, puedan contribuir en términos económicos, comerciales, o de empleo, al desarrollo del municipio.

Asimismo, el CEM es un edificio apto para albergar otros usos compatibles con el principal y prestar en colaboración con otras Administraciones Públicas y/o sus organismos dependientes cuantas actividades promuevan el asesoramiento y apoyo a las iniciativas emprendedoras, en particular, y al tejido productivo, en general.

Artículo 3.- Derechos y deberes de los cesionarios de despachos.

Una vez firmado el acuerdo de cesión, el cesionario queda sometido a los siguientes derechos y deberes:

DERECHOS:

- Al uso y disfrute de las zonas de uso común, conforme a las especificaciones de este Reglamento.
- A acceder al recinto dentro de su horario de apertura.
- A que las zonas comunes estén en perfecto estado de uso.
- A colocar carteles o rótulos identificativos de su empresa en los espacios cedidos al efecto.
- A ocupar el espacio privativo que le corresponda, por el plazo máximo establecido en este Reglamento o en las bases de alquiler de despachos.
- A almacenar las materias primas y productos terminados imprescindibles de su propia actividad empresarial, en las condiciones establecidas en este Reglamento.

OBLIGACIONES:

- Destinar el espacio cedido al fin para el que se cedió.
- No almacenar comida o bebida, ni otros bienes perecederos.
- No consumir comidas o bebidas en las zonas privativas del CEM.
- No perturbar el ambiente del centro de empresas municipal de empresas.
- Respetar las normas de imagen de conjunto que determine el Ayuntamiento.
- Mantener en buen estado de conservación y limpieza las zonas de uso privativo.
- Reparar a su costa los daños producidos en las zonas de uso privativo.
- Respetar las recomendaciones sobre prevención, seguridad y vigilancia.



- No usar el despacho para asuntos privados, no relacionados directamente con la actividad empresarial para la que ha sido concedido.
- Comunicar por escrito todas las sugerencias, recomendaciones y alertas por riesgos en cuanto se conozcan.
- Colaborar en las medidas internas que se pacten de ahorro energético, limpieza, funcionamiento y mantenimiento de los elementos/aparatos comunes, así como en la seguridad global del edificio.
- Abonar el canon concesionario en la cuantía, tiempo y forma, señalados en las bases de la convocatoria y contrato que se suscriba.

Artículo 4.- Organización.

El responsable último de la gestión del CEM es el Ayuntamiento de Miguel Esteban, quien contará con los responsables inmediatos que estime oportunos en cada momento, si bien también podrá suscribir acuerdos puntuales con entidades relacionadas con el sector, incluidas otras Administraciones Públicas.

En ningún caso la utilización de las dependencias y espacios comunes del CEM por parte de las administraciones públicas podrá realizarse en condiciones de gratuidad, salvo contraprestación.

El Ayuntamiento de Miguel Esteban será el responsable de garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en cada una de las convocatorias publicadas para la cobertura de las vacantes disponibles en el CEM.

Artículo 5.- Horario de funcionamiento del CEM.

El horario de funcionamiento del CEM será establecido por el Ayuntamiento de Miguel Esteban, a través de la Delegación que corresponda.

Artículo 6.- Identificación.

En caso de que el responsable del CEM o persona encargada de su custodia lo crea conveniente, podrá solicitar a cualquier persona que acceda o permanezca en el centro de empresas municipal, identificación y justificación de su presencia en el mismo. Los usuarios/beneficiarios están obligados a comunicar al Ayuntamiento de Miguel Esteban la persona o personas que forman parte de cada empresa.

Artículo 7.- Custodia de llaves.

Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia o necesidad, los adjudicatarios autorizan al Ayuntamiento de Miguel Esteban a conservar copia de las llaves de acceso a sus despachos.

Artículo 8.- Modificación de estructura y diseño.

Los usuarios de las instalaciones del centro de empresas municipal de empresas no podrán modificar las partes externas e internas de su oficina sin autorización previa. El Ayuntamiento de Miguel Esteban podrá destinar espacios o soportes para la ubicación de los carteles identificativos de las empresas del centro de empresas municipal, de forma que éstos se integren en el diseño de la señalización interior del edificio.

Artículo 9.- Mantenimiento y limpieza de zonas internas.

La limpieza de las zonas comunes es competencia del Ayuntamiento de Miguel Esteban siendo deber inexcusable de las empresas adjudicatarias mantener sus locales en perfecto estado de limpieza, conservación y condiciones higiénicas.

Los daños o desperfectos que la actividad del cesionario cause en los elementos estructurales del CEM, en las instalaciones generales, en las zonas de uso común, o en su despacho, serán reparados por el Ayuntamiento, a costa de la persona o entidad cesionaria causante.

Artículo 10.- Notificación de deficiencias.

Es obligación de cualquier empresario o usuario del centro de empresas municipal, comunicar al Ayuntamiento o responsable del CEM cualquier avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones de uso común del recinto del CEM.

Artículo 11.- Responsabilidad de uso de instalaciones.

No existe un sistema de control de accesos y/o videovigilancia.

El Ayuntamiento de Miguel Esteban no se hace responsable de los daños, perjuicios o atentados contra la propiedad, incluidos robos, que pudieran cometer personas extrañas al Ayuntamiento contra los enseres, bienes o efectos de las empresas.

El Ayuntamiento de Miguel Esteban no será nunca responsable de los perjuicios que pudieran sobrevenir de un mal estado de conservación o mala utilización de las instalaciones de cada local, con excepción de las instalaciones generales y básicas del edificio.

El Ayuntamiento quedará liberado y no asumirá ninguna responsabilidad en lo referente a daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas, en caso de incendio, robo y en general accidentes de cualquier tipo, para lo cual cada usuario contratará un seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de su actividad.



Los cesionarios deberán cumplir estrictamente y hacer cumplir todas las normas en materia de Seguridad e Higiene.

El Ayuntamiento equipará los espacios objeto de cesión con las instalaciones necesarias para prevenir incendios de conformidad con el sistema general de seguridad del CEM, debiendo mantener los mismos en perfecto estado de funcionamiento y conservación.

Artículo 12.- Almacenaje.

Por motivos de seguridad se prohíbe a los ocupantes de las empresas instaladas de depositar o colocar géneros y mercancías en lugares y zonas comunes, invadiendo total o parcialmente pasillos, accesos o zonas de paso, teniendo que estar éstas siempre libres para el buen funcionamiento del centro de empresas municipal.

Artículo 13.- Espacios comunes y de usos múltiples.

Los espacios comunes y de usos múltiples podrán ser utilizados por todas las empresas del centro de empresas municipal, así como para el desarrollo de todas aquellas actividades que el órgano de gestión y la Concejalía competente estimen oportuno.

La utilización de las salas y aulas de usos múltiples por parte de los cesionarios se llevará a cabo cuando se hallen libres y disponibles, y siempre bajo riguroso orden de petición por escrito.

La utilización de estas atenderá a un criterio de racionalidad en cuanto a horarios, frecuencia de uso, cuidado de instalaciones y equipos, etc.

Artículo 14.- Prohibiciones.

Las siguientes actividades están expresamente prohibidas para los cesionarios u ocupantes del centro de empresas municipal:

- El uso de cualquier material no permitido por las normas de seguridad e higiene.
- Ejercer en el centro de empresas municipal toda actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre, y nociva o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes. El uso de cada despacho del centro de empresas municipal no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuere excepcional) en relación con las actividades proyectadas en el mismo.
- El uso de todo o parte de cualquier despacho del centro de empresas municipal como vivienda o cualquier otro uso no permitido.
- La práctica en cualquier parte del centro de empresas municipal de profesión, comercio o actividad no previstos en el contrato de cesión de uso o que perturben el normal funcionamiento del Centro.
- La distribución de propaganda de cualquier tipo fuera de las superficies cedidas de las oficinas.
- De forma general, los cesionarios de los despachos no deben en forma alguna perturbar el ambiente del centro de empresas municipal mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes ocupantes.

Artículo 15.- Cierre temporal de las instalaciones.

El Ayuntamiento podrá cerrar temporalmente las instalaciones, previa comunicación por escrito a los usuarios, sin que eso genere ningún derecho de reclamación, salvo la deducción proporcional del canon concesional, en alguno de los siguientes casos:

- Fuerza mayor o caso fortuito.
- Reparaciones o ampliaciones que requieran del cierre para su ejecución.
- En general, cualesquiera otros que considere justificados.

El trámite previo de comunicación no será de obligatorio en los casos de fuerza mayor o circunstancias de carácter imprevisible.

Artículo 16.- Pérdida del derecho de estancia en el centro de empresas municipal.

El cesionario perderá el derecho de disfrute del local y servicios comunes que se prestan en el centro de empresas municipal de empresas, aunque se halle al corriente en el pago de los derechos correspondientes en el siguiente caso:

Cuando el local estuviera cerrado o sin dedicarse a la actividad correspondiente durante treinta días consecutivos, excepto si mediare causa justificada y así apreciada por el Ayuntamiento.

Artículo 17.- Infracciones.

Las acciones u omisiones contrarias a este Reglamento tendrán el carácter de infracciones administrativas y serán sancionadas en los casos, forma y medida que se determinan en los artículos siguientes, a no ser que puedan constituir delitos o faltas tipificadas penalmente, en cuyo caso se pasará el tanto de culpa al orden jurisdiccional competente.

**Artículo 18.- Clasificación infracciones.**

Las infracciones a que hace referencia el apartado anterior se clasifican en leves, graves y muy graves. Tendrán la consideración de infracciones leves las cometidas contra las normas contenidas en este Reglamento que no se califiquen expresamente como graves o muy graves en los apartados siguientes.

Se consideran faltas graves el deterioro intencionado o negligente de los elementos comunes del centro de empresas municipal.

Tendrán la consideración de muy graves la utilización del local arrendado para un uso diferente del concedido por este Ayuntamiento, la falsificación de documentación, firmas, sellos o datos relevantes para su incorporación al centro de empresas municipal o en su relación posterior, el incumplimiento de las obligaciones económicas con el centro de empresas municipal durante dos meses consecutivos o tres alternos, el depósito en el local de materiales peligrosos, insalubres o nocivos no permitidos por la normativa de aplicación y la comisión de tres faltas graves.

Artículo 19.- Sanciones.

Las infracciones leves se sancionarán con una suspensión del derecho de uso del local y de los servicios comunes por un plazo de un mes; las infracciones graves se sancionarán una suspensión de los derechos del cesionario por un periodo de seis meses y las infracciones muy graves se sancionarán con la resolución del contrato de cesión de uso.

Sin perjuicio de lo anterior, si se hubiese causado daños, el infractor deberá reparar éstos y si no lo hiciese, el Ayuntamiento podrá realizarlo a costa de dicho infractor.

Artículo 20.- Recursos.

Contra las resoluciones del órgano competente del Ayuntamiento de Miguel Esteban, las cuales ponen fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado correspondiente de Miguel Esteban, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación.

Con carácter potestativo cabe interponer recurso de reposición en el plazo de un mes a contar igualmente desde la notificación.

Disposición final.

El presente reglamento entrará en vigor de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

ANEXO 1: TARIFA CESIÓN ESPACIOS

- El precio mensual establecido por la cesión de cada uno de los despachos de 15 metros cuadrados es de 125,00 € (ciento veinticinco euros).

- Las cuotas mensuales, pagaderas por meses vencidos, podrán actualizarse a principios de cada año natural, según la tarifa municipal aprobada en el pleno correspondiente.

- Con respecto a la utilización, sujeta a programación, de los espacios comunes del edificio (salas polivalentes), se estará a lo establecido en la Ordenanza reguladora de la tasa por la Utilización de Instalaciones de Titularidad Municipal vigente.

- En caso de retraso en el desalojo del despacho por parte del emprendedor alojado, el Ayuntamiento impondrá una penalización de 30,00 euros por cada día que se prolongue irregularmente la estancia.

- El cesionario entregará al Ayuntamiento la cantidad equivalente a una mensualidad de canon de cesión, en concepto de fianza, para garantizar las obligaciones derivadas de su estancia en el CEM.

Miguel Esteban, 2 de mayo de 2022.–El Alcalde, Pedro Casas Jiménez.

N.º 1.-2021