

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE REGIRAN EL SERVICIO PUBLICO MUNICIPAL, CONSISTENTE EN LA ADJUDICACION, EN REGIMEN DE ARRIENDO ADMINISTRATIVO, DE LOS MODULOS Y LOCALES DISPONIBLES EN EL EDIFICIO DE DOMINIO Y SERVICIO PUBLICO DEL AYUNTAMIENTO DE AMURRIO, DENOMINADO, “REFOR AMURRIO ENPRESALDEA”.

I. OBJETO.-

Es objeto del presente Pliego de Prescripciones Técnicas, en primer lugar, explicitar, los fines públicos municipales perseguidos con la adjudicación que se promueve; en segundo lugar, la determinación de las condiciones y requisitos que han de cumplir las personas y empresas interesadas en acceder a los beneficios y servicios a que se refiere esta promoción; y por último, el establecimiento de las condiciones que han de regir la adjudicación, en régimen de arriendo administrativo, de los Módulos y Locales, existentes en el Semillero de Empresas ubicado en el edificio municipal de El Salvador denominado, “[Refor@amurrio](#) Enpresaldea”, a las personas y/o empresas previamente seleccionadas por el Ayuntamiento de Amurrio para instalar y/o desarrollar en ellos, las actividades económicas o empresariales que, asimismo, el Ayuntamiento autorice.

II.- FINALIDADES PUBLICAS.-

Las finalidades que persigue el Ayuntamiento de Amurrio con las medidas contenidas en este Pliego, se centran fundamentalmente, en proporcionar servicios municipales de promoción y apoyo de actividades empresariales, teniendo como objetivo primordial el desarrollo y crecimiento del tejido empresarial del municipio y su comarca.

Para ello el Ayuntamiento de Amurrio, merced a la subvención recibida dentro del denominado “Programa Izartu” del Gobierno Vasco, ha habilitado y acondicionado en el edificio municipal de su titularidad, ubicado en el Salvador, un Semillero de Empresas denominado “[Refor@amurrio](#) Enpresaldea”; Semillero de Empresas que dotado de todas las infraestructuras y equipamiento necesario, ofrece la posibilidad de ceder en régimen de alquiler, diferentes ubicaciones y espacios, donde, tanto los nuevos empresarios, como las empresas ya consolidadas, puedan desarrollar su idea de negocio e iniciativas empresariales, en unas condiciones sensiblemente más ventajosas que las ofrecidas por el mercado inmobiliario general, y que se concretarían en:

1.- La posibilidad de ocupar alguno de los módulos sitios en dicho Semillero de Empresas, para el ejercicio y desarrollo de su actividad empresarial, en régimen de arrendamiento, con acceso también, a otra serie de servicios generales de tipo común que ofrece el centro, tales como, salas de reuniones, conferencias, etc., en las condiciones que más adelante se especificarán.

2.- Posibilidad de contar, además, sin coste adicional alguno, con servicios personalizados de apoyo e información empresarial, así como, de asesoramiento especializado en el desarrollo de sus proyectos y consolidación de su empresa, a través del Centro de Promoción Económica y Empleo del Ayuntamiento de Amurrio, (LANKIDE).

III.- NUMERO Y DESCRIPCIÓN DE LOCALES

Los locales o módulos disponibles en esta convocatoria para ser arrendados, a los futuros adjudicatarios, lo constituyen las 11 Oficinas Modulares habilitadas en el "[Refor@amurrio](#) Enpresaldea" para albergar las actividades que vayan a ser desarrolladas por los adjudicatarios, previamente seleccionados por el Ayuntamiento, que tengan la consideración de nuevos empresarios, según lo estipulado en este Pliego y en el Pliego de Cláusulas Económico-Administrativas que rigen la convocatoria.

Sus superficies oscilan entre 24 y 36 mts², y se corresponden con los módulos numerados del 1 al 11 en el plano de situación que se adjunta como "Anexo V".

Por su parte el edificio e instalaciones se complementa con otra serie de elementos y servicios comunes, a los que tendrán acceso los arrendatarios, tal y como, se especifica a continuación.

IV.- BENEFICIOS.-

Tal y como ha quedado establecido en la " Prescripción 2ª " anterior, el beneficio fundamental de la presente convocatoria, lo constituye, la posibilidad de ocupar, en régimen de arrendamiento, alguno de los 11 módulos ubicados en el "[Refor@murrio](#) Enpresaldea", propiedad del Ayuntamiento de Amurrio y gestionados por el Centro de Promoción Económica y Empleo municipal, LANKIDE.

Esto no obstante, el arriendo de alguno de los módulos anteriores, dará derecho a su adjudicatario, a utilizar los espacios comunes del edificio, tales como, el hall de entrada, la zona de recepción, pasillos, escaleras, vestíbulos, ascensor, aseos, etc., así como, el acceso a otra serie de servicios generales de tipo común, con que cuenta el Centro, tales como:

- Las 2 salas de reuniones y formación, habilitadas en el Centro para servicio común de los arrendatarios, previa solicitud, que se corresponden con los espacios numerados como 14 y 15 en dicho plano de situación (Anexo V).

En todo caso, será el Ayuntamiento de Amurrio, a través del Centro de Promoción Económica y Empleo (LANKIDE), el que gestione y coordine la utilización de las antedichas salas de reuniones y formación, así como, y en su caso, el uso y utilización de los demás espacios y elementos comunes.

Asimismo, complementariamente, y sin coste adicional alguno, dicho Centro de Promoción Económica y Empleo, (LANDIKE) podrá prestar a las empresas arrendatarias, previa solicitud de éstas, entre otros, los siguientes servicios:

- Informar, orientar y asesorar a los empresarios en las cuestiones relacionadas con la definición del Proyecto, el Plan de negocio y viabilidad de la empresa, así como la puesta en marcha de la misma.

- Poner a disposición del Proyecto empresarial o de las empresas que se instalen en el "[Refor@murrio](#) Enpresaldea", las herramientas de gestión y control de que disponga y que faciliten tanto la definición del Proyecto como la consolidación del negocio.

- Organizar y promover acciones formativas dirigidas a mejorar la preparación de los promotores o la gestión de las nuevas empresas en todas sus facetas.

V.- BENEFICIARIOS.-

Podrán acceder a los beneficios a que se refieren las presentes Prescripciones, las empresas que, cualquiera que sea la forma jurídica que adopten, realicen su actividad empresarial dentro del llamado Sector Servicios y, dentro de éste, el que genéricamente se denomina de "Oficinas".

No podrán acceder a los beneficios citados, las actividades de Hostelería y derivados, así como, las de Talleres en general o asimilados, las que impliquen manipulación de alimentos o las de venta directa o indirecta al público, así como, las que tengan relación con la prestación directa al público de servicios profesionales o personales, tales como, Consultorios Médicos, Despachos de abogados, etc., Tampoco son posibles actividades docentes que exijan la presencia del alumnado, así como, todas aquellas actividades de servicios, que en general no tengan la consideración de las convencionalmente denominadas como de "Oficina".

Además, sólo podrán ser beneficiarios/as quienes cumplan los siguientes **Requisitos**:

a).- Que vayan a iniciar, por primera vez su actividad empresarial o la hayan iniciado, como máximo, en los 12 meses anteriores a la presentación de la solicitud de acceso al "[Refor@murrio](#) Enpresaldea".

b).- Que tengan su domicilio empresarial y fiscal en Amurrio.

c).- En cuanto a las ya iniciadas, que se hallen al corriente de sus obligaciones Tributarias y de Seguridad Social, y demás obligaciones fiscales que graven su actividad empresarial. La situación tributaria respecto del Ayuntamiento de Amurrio será comprobada de oficio por el propio Ayuntamiento.

d).- Que las personas físicas o empresas solicitantes no ejerzan la actividad empresarial, para la que requieren el uso de espacios, en otro lugar o sede empresarial.

e).- Que las empresas seleccionadas estén legalmente constituidas y fiscalmente registradas en el momento de la firma del contrato de arrendamiento.

El incumplimiento de cualquiera de los requisitos anteriores, determinará el rechazo de la solicitud o la revocación, en su caso, de la adjudicación.

VI.- CRITERIOS OBJETIVOS DE SELECCIÓN.-

Dada la concreta finalidad de la presente convocatoria, en la resolución de las solicitudes presentadas, serán tenidas en cuenta, con carácter general, la viabilidad económica y financiera del proyecto empresarial o idea de negocio proyectada, los servicios ofrecidos por la empresa, las expectativas de crecimiento de la misma, así como su integración en el tejido productivo local.

En concreto, la propuesta de adjudicación se realizará teniendo en cuenta los criterios de adjudicación y las puntuaciones que se especifican y detallan en el "Anexo III", el cual, habrá de considerarse, a todos los efectos, como parte integrante del presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

VII.- ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO.

Dado que el "Refor@murrio Enpresaldea", permanecerá abierto todo el año, a excepción de sábados, domingos y festivos, y puesto que los módulos que pueden ser objeto de arrendamiento, están ubicados en el mismo edificio del "Refor@murrio Enpresaldea", los arrendatarios tendrán que acogerse a los días en que el mismo permanezca abierto, así como, al horario de apertura y cierre de dicho Centro, que será de 8:00 h. de la mañana a 20:00 h. de la tarde, ininterrumpidamente.

Ello no obstante, en aquellos casos que se encuentren alquiladas Aulas de Formación, o Salas de Reuniones, se podrá ampliar el horario de apertura y cierre.

Del mismo modo, y en función de otras necesidades horarias de los arrendatarios, el Ayuntamiento de Amurrio podrá establecer ampliaciones de los días, u horario general de apertura del Centro, para permitir el acceso a los módulos arrendados, bien, mediante acuerdo adoptado de oficio, bien, a solicitud de los interesados.

VIII.- CONDICIONES DE ALQUILER.-

A).- Plazo del Arrendamiento

Inicialmente, la duración del arrendamiento para cada local, será de 3 años máximo, desde la fecha de formalización del contrato. Ello no obstante, el contrato podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo entre las partes, anualmente, por dos años más, hasta un máximo de 5 años. Para la prórroga del contrato se deberá solicitar expresamente por los arrendatarios, por escrito, con una antelación mínima de dos (2) meses al vencimiento de cada anualidad. El Ayuntamiento acordará o denegará la prórroga, notificándola por escrito al interesado.

Una vez finalizados los citados plazos de 3 o 5 años, dependiendo si se ha producido su prórroga o no, el arrendatario-adjudicatario, y sin necesidad de requerimiento alguno por parte del

Ayuntamiento, se obliga a desalojar las instalaciones y local arrendado en debidas condiciones de uso.

No obstante lo anterior, si al concluir el contrato existieran módulos vacíos, el Ayuntamiento mediante resolución expresa de su órgano competente, podrá autorizar la continuación del arrendamiento, por el plazo, renta y demás condiciones que se establezcan.

En todo caso, dado que la cesión de uso de dichos módulos y locales, constituye, una modalidad de arrendamiento administrativo de bienes de dominio público afectos a un servicio público, el Ayuntamiento de Amurrio, queda facultado para declarar por sí mismo, la extinción de los arrendamientos y cualesquiera otros derechos constituidos sobre los locales arrendados o relativos a la ocupación de los mismos, pudiendo, en consecuencia, el Ayuntamiento, en cualquier momento, recuperar su posesión, en vía administrativa, acordando y ejecutando el desahucio administrativo conforme a las normas contenidas en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

B).- Precio del arrendamiento, actualización de renta y servicios incluidos.-

El precio mensual máximo del arrendamiento, se fija en NUEVE EUROS (9,00 euros), por metro cuadrado de módulo/local alquilado, más el I.V.A. repercutido correspondiente (16%).

Cada año de vigencia del contrato dicho precio se actualizará en función de la variación anual, por años naturales, del Índice de Precios al Consumo, establecida en el Pliego de Cláusulas Económico-Administrativas a que se refiere la presente convocatoria.

Los **servicios incluidos** en el precio de alquiler de cada módulo, serán los siguientes:

- Gastos derivados del consumo de servicios del local arrendado, tales como agua, gas, energía, incluyéndose, limpieza y mantenimiento de las instalaciones existentes en el mismo, no así, los gastos de implantación o reposición ordinaria de los bienes y/o muebles instalados en el mismo por el arrendatario, que en todo caso, serán de su cuenta.

- Mantenimiento y reparaciones de elementos y servicios comunes del edificio, tales como, los relativos a sistema de seguridad, luz, agua, calefacción, instalaciones eléctricas, ADSL (línea ancha de transmisión de datos), incluido el ascensor.

- Posibilidad de utilizar, previa solicitud, y sin coste adicional alguno, las salas de reuniones y formación existentes en el Semillero, numeradas como 14 y 15 en el plano de superficies anteriormente reseñado que se acompaña como "Anexo V", cuya utilización, será gestionada y coordinada por el Centro de Promoción Económica y Empleo del Ayuntamiento de Amurrio, LANKIDE.

- Prestación de apoyo, asesoramiento e información, previa solicitud de los interesados, en cuestiones relativas a la marcha y consolidación del negocio y seguimiento del mismo por parte de LANKIDE, Centro de Promoción Económica y Empleo del Ayuntamiento de Amurrio.

C).- Pago del Arrendamiento

El pago de la renta será mensual y deberá efectuarse dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria.

La facturación y cobro de dicha renta a los arrendatarios del módulo asignado u otros locales que hayan sido utilizados, será gestionada, igualmente, por el Centro de Promoción Económica y Empleo del Ayuntamiento de Amurrio, LANKIDE.

D).- Uso de los locales y demás espacios.

El arrendatario está obligado a utilizar el local alquilado y demás espacios susceptibles de aprovechamiento, con arreglo a los usos permitidos, y en concreto, a destinar el local a la actividad empresarial expresamente autorizada por el Ayuntamiento, no pudiendo, cambiar el destino del local arrendado utilizándolo para actividades distintas a las expresamente autorizadas. Si se incumpliere esta obligación el contrato de arrendamiento quedará resuelto con pérdida de la fianza constituida y esta condición tiene el alcance y la naturaleza de resolutoria a todos los efectos.

Esta obligación supone, además, la efectiva realización de las tareas propias de la actividad autorizada de forma continua y permanente. A tal efecto, cuando el local permanezca cerrado o sin actividad por más de dos meses por causas imputables al arrendatario, se considerará incumplimiento del contrato, dando lugar a la resolución del mismo.

Excepcionalmente, y a solicitud justificada del arrendatario, el Ayuntamiento de Amurrio, podrá autorizar el cese temporal de su utilización, durante un período de tiempo no superior a 2 meses, en cuyo tiempo de cese no se devengará renta alguna. A lo largo del período de duración total de la cesión, no podrá autorizarse más de un cese o cierre temporal de la actividad.

El arrendatario se obliga asimismo a tener al día cuantas licencias, autorizaciones o permisos sean precisos para el desarrollo de la actividad a que se destina el local.

Del mismo modo, el Ayuntamiento de Amurrio, tendrá reservadas, en todo momento, como titular de los bienes de dominio público que se ceden en uso, directamente o a través de LANKIDE, sus facultades de control, inspección y policía sobre tales bienes, a fin de asegurar sus adecuadas buena marcha y gestión.

A los fines anteriores, el arrendatario, quedará obligado a observar las ordenes, que en ejercicio de tales potestades, pudiera dictar el Ayuntamiento de Amurrio, para el adecuado uso del local y demás zonas comunes del edificio, su mejor aprovechamiento y control.

E).- Inicio de la actividad.

El adjudicatario/arrendatario deberá iniciar la actividad del local en un plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento. Este plazo podrá ampliarse cuando por causas debidamente justificadas así se aprecie por el Ayuntamiento.

F).- Conservación de los locales.

El arrendatario está obligado a mantener en perfecto estado de conservación, aseo y limpieza el módulo o local arrendado, respondiendo de los deterioros o daños de cualquier clase producidos sobre el mismo y a devolverlo en el mismo estado en que lo ha recibido, al terminar el contrato.

A tal efecto, el arrendatario deberá facilitar el permanente libre acceso al local arrendado, al personal autorizado por el Ayuntamiento de Amurrio para fiscalizar y controlar el buen uso del mismo.

G).- Obras en los locales.

El arrendatario no podrá realizar obras de ninguna clase en el local arrendado ni en los demás espacios del edificio, salvo que las mismas fuesen expresamente autorizadas y/o consentidas por el Ayuntamiento, lo que en todo caso, deberá hacerse constar por escrito.

Ello no obstante, el arrendatario estará obligado a soportar la realización por el Ayuntamiento de Amurrio de las obras de mejora que éste entienda oportunas y convenientes ejecutar sobre el inmueble o sus instalaciones, cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento. A estos efectos, cuando el Ayuntamiento de Amurrio se proponga realizar una de tales obras lo notificará por escrito al arrendatario, con al menos dos meses de antelación, su naturaleza, comienzo y duración de las mismas.

En todo caso, las obras que se autorizara ejecutar al arrendatario, conforme a lo dispuesto en el párrafo primero anterior, quedarán en beneficio del Ayuntamiento, sin que éste deba satisfacer cantidad o indemnización alguna, por las mismas, a la finalización del arrendamiento.

H).- Cesión y subarriendo de locales.

Queda, en principio, prohibida la posibilidad de transmitir o ceder a terceras personas el local arrendado, razón por la cual, el arrendatario no podrá ceder, subarrendar o gravar, en todo o en parte, el local a él arrendado. El incumplimiento de dicha prohibición dará lugar a la resolución de pleno derecho del contrato.

No se entenderá que se dan estas situaciones, y que el proyecto que desarrolla la actividad para la que se cedió el local es el mismo, cuando se produzca un cambio de nombre, de forma jurídica o de accionariado en el arrendatario, siempre que se mantengan las actividad y plantilla previos al cambio y que, si se incorporara alguna persona física o jurídica al mismo,

cumpla las condiciones y criterios de selección exigidos por el Ayuntamiento para poder ser beneficiario de tales adjudicaciones.

I).- Garantías

Con carácter previo a la suscripción del contrato de arrendamiento y como garantía del cumplimiento de las obligaciones que de él se derivan, el arrendatario deberá constituir una fianza por un importe equivalente a dos mensualidades de renta. Dicha garantía deberá constituirse en la Tesorería del Ayuntamiento de Amurrio, a través de cualesquiera de las formas establecidas en el art. 37 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

Una vez terminado el alquiler, habiendo abandonado y vaciado el local, entregadas las llaves del local y comprobado que éste no presenta desperfectos, el Ayuntamiento dará por finalizada la relación de alquiler y devolverá la fianza. En caso contrario, la misma será incautada por el Ayuntamiento.

J).- Responsabilidades

En caso de que el arrendatario incumpla sus obligaciones, tras el oportuno trámite de audiencia, y en atención a la gravedad, se le podrá penalizar con la incautación de parte o de toda la fianza constituida, sin perjuicio de la resolución del contrato y la exigencia de indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

El titular del arrendamiento será responsable de los daños que pueda ocasionar a personas y/o bienes durante la vigencia del arrendamiento, eximiendo de toda responsabilidad al Ayuntamiento de Amurrio, aún cuando, tales daños, fueren ocasionados por personas distintas a dicho titular, incluido su personal.

K).- Resolución del contrato.

Además de las causas generales de incumplimiento, serán causa de resolución de estos contratos:

- El impago de dos mensualidades de la renta, en el plazo de un año natural.
- No iniciar la actividad en el plazo convenido de un mes.
- El cese de la actividad no consentido.
- Inadecuado uso de los locales, así como, la producción de daños materiales en el local arrendado.
- El no mantenimiento del local, en las debidas condiciones de conservación, aseo y limpieza, así como, la causación de molestias o graves incomodidades al resto de usuarios.
- La cesión, subarriendo o gravamen, en todo o en parte, del local arrendado.
- El cierre del local por causas imputables al arrendatario durante más de dos meses o

- El cambio de actividad, sin la debida autorización.

L).- Desalojo del local.

El arrendatario se obliga a dejar vacuo, libre y expedito a disposición municipal el local, espacio e instalaciones objeto de arriendo, a la finalización de su duración o a la resolución anticipada del mismo, quedando facultado, en todo caso, el Ayuntamiento de Amurrio, caso de incumplimiento, para declarar la extinción del arrendamiento y cualesquiera otros derechos constituidos sobre los locales arrendados o relativos a su ocupación, pudiendo, en consecuencia, el Ayuntamiento, en cualquier momento, recuperar por sí mismo su posesión, en vía administrativa, acordando y ejecutando el desahucio administrativo contra cualquier persona o entidad que, bien a título de inquilino o a virtud de cualquier otro título, ocupe el local, conforme a las normas contenidas en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

Amurrio a 7 de febrero de 2005.

