

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Palma del Río

Núm. 1.894/2023

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario, de 23 de febrero de 2023, inicial aprobatorio del Reglamento Municipal de uso del Centro de Emprendimiento Séneca del Ayuntamiento de Palma del Río, cuyo texto íntegro se hace público, para general conocimiento, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

REGLAMENTO MUNICIPAL DE USO DEL CENTRO DE EMPRENDIMIENTO SÉNECA DEL AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la rehabilitación del edificio antiguo Colegio Séneca, se han adecuado sus espacios para configurar un área de conocimiento y servicios que potencie el área industrial y el desarrollo económico local.

El objetivo del Centro de Emprendimiento Séneca es crear un nuevo equipamiento socioeconómico que permita modernizar los servicios de desarrollo local, albergar nuevas empresas, así como generar sinergias con el resto del equipamientos existentes, y generar un espacio atractivo para promoción económica y empresarial, desarrollando así un tejido empresarial complementario del existente en la estructura económica actual de nuestro municipio.

El Centro de Emprendimiento Séneca se constituye como un espacio físico, de iniciativa pública, cuyo objeto es facilitar el establecimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas o la viabilidad de empresas ya existentes, para su posterior inserción en el mercado. El objetivo fundamental es el apoyo a la creación de nuevas empresas y a la continuidad de las ya creadas.

El Centro de Emprendimiento Séneca ha sido diseñado como instrumento de impulso a la creación, consolidación y crecimiento de la actividad empresarial buscando con ello prestar el apoyo indispensable tanto a los emprendedores que inician la puesta en marcha de su negocio, como a las empresas que necesitan consolidar su posición en el mercado.

Atendiendo a los fines señalados, y en el ejercicio de la potestad reglamentaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a dictar este reglamento.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

1. El presente Reglamento tiene por objeto regular el uso y funcionamiento del Centro de Emprendimiento Séneca

2. Asimismo también se regula el procedimiento para la puesta a disposición de las oficinas incluidas en el artículo 3, a favor de personas jurídicas y físicas que desarrollen una actividad económica de acuerdo con la finalidad de su uso establecida en este Reglamento, con el objeto de desarrollar un tejido empresarial complementario al existente en la estructura económica actual del municipio.

Artículo 2. Gestión y descripción del Centro de Emprendimiento Séneca

1. El Centro de Emprendimiento Séneca está ubicado en la avenida Felix Rodríguez de la Fuente de Palma del Río. El edificio es un bien patrimonial que pertenece al Iltre. Ayuntamiento de Palma del Río, de acuerdo con el Inventario General de Bienes y Derechos del Ayuntamiento.

2. Estas instalaciones cuya gestión es asumida por la Delegación de Desarrollo Local, se serán utilizadas por personas físicas o jurídicas que desarrollen una actividad económica y por el Ayuntamiento para servicios administrativos de apoyo al emprendimiento.

3. El edificio está dotado de los siguientes elementos:

Planta baja		Planta Primera:	
Sala Coworking	39,07 m ²	Oficina 1	11,60 m ²
Sala de encuentros.	9,30 m ²	Oficina 2	10,13 m ²
Sala de descanso	20,15 m ²	Oficina 3	10,90 m ²
Sala de reuniones 1	16,95 m ²	Oficina 4	10,13 m ²
Reprografía	2,81 m ²	Sala de espera	21,76 m ²
Oficina 1	28,73 m ²	Archivo 1	4,46 m ²
Oficina 2	19,91 m ²	Archivo 2	5,87 m ²
Oficina 3	27,63 m ²	Archivo 3	3,60 m ²
Sala Reuniones 2	17,73 m ²	Reprografía	6,50 m ²
Archivo sala reuniones	5,10 m ²	Aseos privados	7,53 m ²
Rack	5,53 m ²	Sala de reuniones	30,35 m ²
Cuarto limpieza	8,67 m ²	Oficina 5	29,16 m ²
Oficina 4	120,33 m ²	Oficina 6	14,96 m ²
Oficina 5	40,59 m ²	Oficina 7	29,04 m ²
Oficina 6	64,55 m ²	Oficina 8	13,64 m ²
Almacén	14,53 m ²	Oficina 9	13,37 m ²
		Oficina 10	11,63 m ²
		Archivo 4	3,45 m ²
Zonas y elementos comunes:		Aula informática	106,12 m ²
Aseo Femenino Aseo Masculino Vestíbulo de acceso		Aula Formación 1	40,59 m ²
Escalera y ascensor Aparcamiento y zona ajardinada		Aula Formación 2	64,55 m ²

Almacén 1	14,21 m ²
Almacén 2	14,53 m ²

4. Los espacios no definidos en el artículo 3 y 5 de este Reglamento serán utilizados por este Ayuntamiento o en su caso por otras entidades o instituciones públicas para el desarrollo de servicios administrativos de apoyo al emprendimiento.

Artículo 3. Espacios del Centro de Emprendimiento que se ceden a persona jurídicas y físicas que realicen una actividad económica

1. Los siguientes espacios de la planta baja del Centro de Emprendimiento Séneca se podrán ceder temporalmente a personas físicas o jurídicas que desarrollen una actividad económica con ánimo de lucro:

-Oficina 1 (28,73 m²)

-Oficina 2 (19,91 m²)

-Oficina 3 (27,63 m²)

-Oficina 4 (120,33 m²): Espacio 1 (106,12 m²) y Espacio 2 (14,21 m²)

-Oficina 5 (40,59 m²)

-Oficina 6 (64,55 m²)

2. Las oficinas definidas en el apartado anterior están dotados de instalación de iluminación y electricidad.

3. Los gastos derivados de la contratación, instalación y suministro de teléfono e internet será a cargo del arrendatario.

4. Podrán solicitar el acceso a las oficinas definidas en este artículo las personas físicas y jurídicas que desarrollen una actividad económica con ánimo de lucro.

5. La cesión de uso de las oficinas definidas en el apartado 1 de este artículo se realizará a través de contratos de arrendamientos.

6. La cesión de uso comportará el pago de una renta o canon de arrendamiento.

7. El periodo de duración del contrato será de 5 años, no admitiéndose prórroga alguna.

8. La preparación y adjudicación del arrendamiento se regirán por la normativa reguladora de contratación de las Administraciones Públicas, de conformidad con el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. La adjudicación de los contratos será mediante concurso.

9. Las actividades a desarrollar por los arrendatarios, en los espacios definidos en el artículo tres, deberán ser, en todo caso, compatibles con las características físicas del Centro de Emprendedores Séneca, y con el fin al que está destinado, siendo permitido exclusivamente el uso como oficina.

Artículo 4. Espacios de usos compartidos para apoyo al emprendimiento

1. El siguiente espacio de la planta baja del Centro de Emprendimiento Séneca se podrán ceder temporalmente de forma gratuita, a personas físicas o jurídicas que realicen una actividad económica:

-Sala Coworking (39,07 m²): espacio de trabajo compartido.

2. El procedimiento de cesión y el alcance y contenido de la misma es el que se establece en el artículo 41.2 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y el 79 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

3. La puesta a disposición será en régimen de uso compartido entre dos o más personas físicas o jurídicas.

4. Las actividades a desarrollar por los cesionarios en el espacio de Coworking, deberán ser, en todo caso, compatibles con las

características físicas del espacio cedido y con el fin al que está destinado, siendo permitido exclusivamente el uso como oficina.

5. El procedimiento de cesión será el siguiente:

a) Solicitud motivada de la persona interesada que justifique la finalidad pretendida.

b) Resolución de Alcaldía autorizando la cesión en precario con las condiciones de uso.

6. La Presidencia de la Entidad Local podrá revocar la cesión en cualquier momento antes de que finalice el plazo concedido, sin que la persona cesionaria tenga derecho a indemnización alguna.

Artículo 5. Espacios del Centro de Emprendimiento que se ceden a otras entidades o instituciones públicas

1. Los espacios que se determinen por Resolución de Alcaldía, se podrán ceder temporalmente a otras entidades o instituciones públicas para el desarrollo de servicios administrativos de apoyo al emprendimiento, previo informe favorable de los técnicos correspondientes.

2. El procedimiento de cesión es el establecido en el artículo 41.1 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y el artículo 78 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

3. En el expediente deberá constar:

a) El interés general o público y social de la actividad que motiva la cesión.

b) Certificado acreditativo del carácter patrimonial del bien.

c) Memoria justificativa de la oportunidad o conveniencia de la cesión del bien.

d) Informe suscrito por persona técnica competente de que los bienes no están comprendidos en ningún plan urbanístico que los haga necesarios para otros fines.

e) Acuerdo del Pleno de la Entidad Local que habrá de pronunciarse sobre los siguientes extremos:

-Interés general o público y social de la actividad a que se va a destinar el bien.

-Plazo de duración de la cesión.

-Cuantía a abonar por la persona cesionaria, en su caso.

-Condiciones a que se sujeta la cesión.

-Supuestos de extinción de la cesión y reversión de los bienes.

-Cualesquiera otros que considere necesarios

Artículo 6. Elementos comunes del Centro de Emprendimiento Séneca

1. El Centro dispone de los siguientes elementos comunes:

-Vestíbulo de acceso al Centro.

-Aseos.

-Escalera y ascensor.

-Aparcamientos.

-Zona ajardinada.

2. El Ayuntamiento de Palma del Río se reserva el derecho de modificar la actual distribución de los elementos comunes o de afectar parte de ellos a usos privativos de esta administración.

3. Las zonas comunes deberán ser utilizadas de conformidad con el uso previsto para las mismas.

TÍTULO II

NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 7. Horario de acceso al Centro

1. Las puertas del Centro de Emprendimiento Séneca perma-

necerán abiertas durante el horario de esta Administración de lunes a viernes (excepto festivos).

2. A partir de ese horario, el arrendatario o cesionario se responsabilizará de la apertura y cierre de las puertas de acceso al edificio, quedando obligado a cerrar las puertas de acceso (puerta entrada al edificio, cancelas acceso peatonal y de vehículos) con la entrada de cada visita, siendo responsable de los perjuicios que se originen en otro caso.

Artículo 8. Utilización y uso de zonas comunes

1. Los arrendatarios y cesionarios tendrán libre uso de las zonas comunes, siempre y cuando respete los derechos del resto y no impida el buen funcionamiento del Centro.

2. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, cerrar temporalmente todo o parte de las zonas comunes donde sea necesario efectuar trabajos de reparación o cambios, o por cualquier otra causa justificada.

Artículo 9. Utilización del aparcamiento.

1. La condición de arrendatario o cesionario no implica la reserva de plaza de aparcamiento en las instalaciones, no obstante está permitido el estacionamiento de los vehículos particulares de las empresas instaladas y usuarios esporádicos durante la jornada laboral.

2. No se permitirá el estacionamiento nocturno de vehículos. El aparcamiento deberá quedar despejado en el momento en que se proceda al cierre diario de las instalaciones.

3. Queda prohibido el estacionamiento en la plaza reservada para usuarios con discapacidad o movilidad reducida, para quien debe quedar, en todo caso disponible.

4. Que prohibido aparcarse el vehículo fuera del espacio destinados al efecto.

5. El Ayuntamiento podrá reservar para su uso exclusivo plazas de aparcamiento que se determinarán mediante Resolución de Alcaldía.

Artículo 10. Mantenimiento

1. Los arrendatarios o cesionarios del Centro de Emprendimiento Séneca estarán obligados a la conservación diligente de los espacios cedidos para su uso, y en general de todo el inmueble como también del mobiliario, respondiendo de los daños que puedan ocasionar sus miembros y usuarios, pudiéndose imputar al arrendatario los gastos de reparación, sustitución o limpieza cuando sean consecuencia de una mala o negligente utilización de aquéllos.

2. El Ayuntamiento de Palma del Río efectuará la limpieza y mantenimiento en general de los elementos comunes y demás espacios no cedidos del edificio del Centro de Emprendimiento Séneca, y de los elementos instalados en el mismo (ascensor, mobiliario, ect).

3. Los espacios comunes, deberán mantenerse en un buen estado, manteniendo el orden y limpieza de los mismos.

Artículo 11. Actividades no permitidas

1. Queda prohibida la utilización de los espacios arrendados o cedidos para la realización de actividades diferentes a las contempladas en este Reglamento y en los contratos de arrendamiento, en especial, la realización de actividades económicas divergentes a las autorizadas, sin perjuicio de la adecuación de la actividad a la normativa que la regule, y en los acuerdos de cesión.

2. No se podrán desarrollar en los espacios cedidos o comunes ninguna actividad que perjudique el buen funcionamiento del Centro y/o que pueda causar daños y molestias a los demás usuarios.

3. En el interior del espacio arrendado o cedido, no se podrán

realizar actividades que contravengan los principios de igualdad de las personas, por lo que se prohíbe la realización de cualquier acto de carácter violento o que atente contra la dignidad personal o discrimine a individuos o grupos por razón de raza, sexo, religión, opinión, orientación sexual o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

Artículo 12. Rotulación en lugares de uso común.

1. No estará permitida la colocación de rótulos, carteles o distintivos distintos de los autorizados por el Ayuntamiento.

Artículo 13. Sistemas de seguridad y alarma

1. El Centro de Emprendimiento Séneca se encuentra protegido por un sistema de alarma. La conexión y desconexión de la alarma se realizará conforme al protocolo que el Ayuntamiento determine.

Artículo 14. Notificación de deficiencias o averías

1. Es obligación de cualquier arrendatario o cesionario del Centro comunicar al Ayuntamiento cualquier avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones de uso privado o común del edificio.

2. En caso de que se observe una deficiencia en el uso de cualquier zona común o privada debido al mal uso o negligencia del arrendatario o cesionario el Ayuntamiento procederá a su reparación y el coste será repercutido al causante del daño.

Artículo 15. Obras

1. Los arrendatarios o cesionarios no podrán realizar en el espacio cedido para su uso ni en general en todo el inmueble, ningún tipo de obra o actuación sin la expresa autorización previa del Ayuntamiento. En caso de no hacerlo, el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente las obras de restitución, estando obligada el arrendatario o cesionario a pagar el coste. Si la restitución fuera imposible sin el menoscabo del bien, el causante estará obligado a indemnizar por los perjuicios ocasionados.

2. Los daños o desperfectos causados por los arrendatarios o cesionarios en los elementos estructurales del local, en las instalaciones generales o en las demás zonas de uso común, serán reparados a costa del arrendatario o cesionarios.

3. A la finalización del contrato, las obras y los elementos desmontables podrán ser retirados por el arrendatario o cesionario. Sin embargo, no se retirará ninguna obra o elemento que suponga menoscabo del espacio cedido, de forma que éstas quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a reclamación alguna, y sin derecho a percibir ningún tipo de indemnización o compensación económica por su realización. No obstante, el Ayuntamiento de Palma del Río, podrá exigir al arrendatario o cesionario que proceda, a su costa, a la retirada de todas o alguna de las mismas.

Artículo 16. Derecho de entrada a los espacios cedidos

1. Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia o imperiosa necesidad, el Ayuntamiento dispondrá de una llave de acceso a las distintas oficinas cedidas.

2. En caso de urgencia o fuerza mayor, el personal autorizado del Ayuntamiento podrá acceder al espacio cedido fuera de las horas de apertura o funcionamiento a fin de atender las reparaciones o medidas de urgencias necesarias, previa autorización del arrendatario o cesionario.

TÍTULO III

OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS

Artículo 17. Obligaciones de los arrendatarios

1. Los arrendatarios estarán obligados a cumplir las disposiciones y normas de este Reglamento así como las que figuren en los contratos de arrendamiento, además de todas aquellas establecidas legalmente, y en concreto:

a) A destinar el espacio arrendado a la finalidad que se establece en este Reglamento y la que se fundamenta el acuerdo de cesión mediante el que se establece su condición arrendatario.

b) A respetar los espacios y horarios del Centro, sin interferir en el normal desarrollo de las actividades del resto de ocupante, velando por la correcta utilización de dichos espacios cedidos y acatando las disposiciones municipales que puedan dictarse en caso de desacuerdos o discrepancias con respecto a la interpretación y aplicación del presente Reglamento.

c) A respetar la finalidad y destino de los espacios de uso común (aseos, etc), así como el mobiliario e instalaciones existentes en el Centro.

d) A no causar molestias ni perturbar la tranquilidad de la zona durante los horarios de utilización, adoptando las medidas oportunas establecidas en la normativa vigente.

e) A conservar los espacios asignados para su uso en óptimas condiciones de salubridad e higiene.

f) A adoptar las medidas convenientes para el control del acceso al Centro y para la vigilancia de las personas usuarias de las actividades que se realicen bajo su dirección.

g) A no ceder a terceros, ni total ni parcialmente, sea o no miembro de la entidad, el uso del espacio que se le haya asignado.

h) A comunicar al Ayuntamiento cualquier anomalía, incidencia o problema que pueda surgir, y con carácter inmediato en el supuesto de urgencia.

i) A revertir al Ayuntamiento, una vez extinguido o revocado el contrato de arrendamiento, los espacios cedidos en su estado originario.

j) A permitir en todo momento al Ayuntamiento el ejercicio de la facultad de seguimiento e inspección en cuanto a la vigilancia del cumplimiento de este Reglamento, de la normativa vigente y del contrato de arrendamiento, facilitando el acceso a los diversos espacios y proporcionando la información y documentación que sea requerida.

k) Abonar puntualmente el precio del arrendamiento.

l) Abonar los gastos derivados de la contratación, instalación y suministro de teléfono e internet y cualquier otros gasto derivado del uso del espacio objeto del arrendamiento susceptible de ser individualizado.

ñ) Mantener en perfecto estado de higiene y limpieza los bienes arrendados, siendo por cuenta del arrendatario los gastos necesarios para la conservación y mantenimiento de la oficina.

m) No realizar obras e instalaciones que no sean expresamente autorizadas por el Ayuntamiento.

n) Cumplir las normas vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad por este incumplimiento.

o) Suscribir una póliza de seguros de responsabilidad civil contra terceros consecuencia de la actividad ejercida en la oficina arrendada del Centro de Emprendimiento Séneca.

p) A solicitar cuantos permisos, autorizaciones y licencias sean necesarias para el comienzo de la actividad de que se trate, siendo de su cargo todos los tributos y demás gastos que se deriven del ejercicio de la actividad.

q) Y cualquier otra que se establezca en el correspondiente contrato de arrendamiento.

Artículo 18. Prohibiciones y limitaciones de los arrendatarios

1. Las siguientes actividades y actuaciones están expresamente prohibidas para los usuarios del Centro:

a) Subrogar, arrendar o subarrendar, tanto total como parcial-

mente, así como constituir a favor de terceros cualquier tipo de derecho de uso o utilización de la oficina arrendada.

b) Realizar alguna de las actividades que en el marco de cualquier normativa, precisen autorización, sin contar con ella o contar con ella caducada o suspendida.

c) Mover, desplazar o alterar, sin autorización instalaciones, elementos de mobiliario u otros afectos al Centro.

d) Actos de deterioro grave y relevante de equipamientos, infraestructuras, instalaciones o elementos efectos al Centro.

e) Impedir o dificultar gravemente la labor de inspección y vigilancia que debe ejercer el Ayuntamiento de Palma del Río, a través de la Delegación Municipal de Desarrollo Económico de dicho Ayuntamiento.

f) Desconsideración grave con el personal municipal, u otras personas vinculadas directa o indirectamente con el Centro.

g) Utilizar de manera preferente el espacio cedido como almacén de mercancías, materiales o materias primas.

h) Realización de obras sin autorización previa.

i) Utilización de elementos publicitarios o de merchandising sin autorización previa, que altere o no respete el protocolo de imagen del Centro.

j) Falsear u ocultar datos al Ayuntamiento para el uso de los espacios.

k) Desconsideración muy grave o agresión al personal municipal, o otras personas vinculadas directa o indirectamente con el Centro.

l) El uso de todo o parte de cualquier oficina, como vivienda u otro uso no permitido.

ñ) La inactividad del arrendatario en la oficina cedida durante más de tres meses sin causa justificada.

m) Y cualquier otra que se establezca en el correspondiente contrato de arrendamiento.

TÍTULO IV

POTESTADES Y OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

Artículo 19. Potestades Municipales

1. El Ayuntamiento, a través de la Delegación Municipal de Desarrollo Local, podrá inspeccionar las actividades que realicen los arrendatarios en el Centro de Emprendimiento Séneca, con la finalidad de comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en virtud del acuerdo mediante el que se formalice la cesión de uso.

2. Los posibles desacuerdos o diferencias con respecto a la correcta interpretación del presente Reglamento que puedan suscitarse entre los arrendatarios serán dirimidos por el órgano competente del Ayuntamiento, en el ejercicio de sus potestades como titular del inmueble.

Artículo 20. Obligaciones municipales

1. Como regla general, constituyen obligaciones municipales la que se deriven de la aplicación de este Reglamento y de la legalidad vigente en materia de gestión y conservación de bienes de las Administraciones Públicas.

2. Corresponde al Ayuntamiento la realización de obras o actuaciones de reparación o reposición de elementos para el mantenimiento estructural del Centro de Emprendimiento Séneca, entendiéndose como tal el que afecta a la estructura del edificio, sus paramentos verticales y cubiertas y las acometidas exteriores de servicios, siempre que sean por causa del uso normal y ordinario del centro y exista consignación presupuestaria al respecto.

TÍTULO V

EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Artículo. 21. Causas de extinción

1. Son causas de extinción:

- a) El transcurso del plazo de vigencia del contrato.
- b) Muerte o incapacidad sobrevenida del arrendatario o extinción de la personalidad jurídica de la mercantil arrendataria.
- c) Por la declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.
- d) Por el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones y condiciones establecidas en el presente Reglamento y en el contrato de arrendamiento.

2. A estos efectos, serán de aplicación además de lo contenido en el presente Reglamento, en el contrato de arrendamiento en cuestión, en la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

TÍTULO VI

OTROS DISPOSICIONES

Artículo 22. Administración del Centro de Emprendimiento Séneca

1. La Delegación Municipal de Desarrollo Económico velará por el correcto cumplimiento de las normas contenidas en el presente Reglamento.

Entrada en vigor

La entrada en vigor del presente Reglamento se producirá una vez publicado el texto íntegro en Boletín Oficial de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por remisión al artículo 70.2 de la citada ley.

Palma del Río, 3 de mayo de 2023. Firmado electrónicamente por el Concejal de Régimen Interior, José María Parra Ortiz.