

CONDICIONS GENERALS PER A L'ÚS PRIVATIU D'ESP AIS DEL VIVER D'EMPRESES CREATIVOCULTURALS DE SALT

Condició 1. Objecte

L'objecte d'aquestes condicions generals és establir els requisits d'ocupació dels espais del Viver d'Empreses Creativoculturals de Salt (en endavant, el Viver) i les condicions d'ús d'aquests.

Condició 2. Gestió

L'ocupació d'un despatx, mòdul o taula de *coworking* del Viver es vincularà a l'autorització concedida per l'Alcaldia Presidència de l'Ajuntament de Salt per a ús privatiu de l'espai que es determini.

Condició 3. Descripció dels espais

El Viver està format per despatxos, mòduls de *coworking* i taules de *coworking*. Està situat en una nau de 350 m² del segon pis de l'edifici Koprotkin de la Factoria Cultural Coma Cros de Salt. Les dependències es detallen tot seguit i ens hi referirem en endavant com a espais de forma genèrica.

Espais comuns:

- Recepció en horari de 9 a 14 h
- Sala d'espera
- 1 sala de reunions per a 8-10 persones de 13,69 m²
- 2 sales de reunions per a 4-6 persones de 8,35 m²
- Zona de descans de 34,18 m² amb cuina office
- Serveis

Espais d'administració general:

- 1 despatx àrea d'administració i gestió de l'Ajuntament (D.8)
- Recepció de l'Ajuntament
- Magatzem de material i sala de servidors

Espais de lloguer

- 3 despatxos de 12 m² (aprox.) per a una persona
- 4 despatxos de 14 m² (aprox.) per a dues persones
- 1 despatx de 20 m² (aprox.) per tres o quatre persones
- 8 mòduls de *coworking*, 2 dels quals són dobles, però es poden llogar individualment.
- 8 taules de *coworking*

S'inclou com a annex 1 plànol d'ubicació i denominació dels espais a efectes de l'adequada identificació en els contractes.

Condicció 4. Serveis inclosos en el preu

A títol merament enunciatiu i no exhaustiu, les prestacions de servei d'aquest Viver d'empreses, són les següents:

- a) Ús de l'espai contractat
- b) Domiciliació d'empresa
- c) Mobiliari bàsic de l'espai assignat
- d) Ús dels espais comuns: serveis, zona de descans, etc.
- e) Ús gratuït de les sales de reunions, subjecte a disponibilitat.
- f) Ús d'un armari arxiver tancat amb clau en el cas dels mòduls de *coworking*
- g) Connexió a Internet
- h) Calefacció i aire condicionat
- i) Neteja i manteniment
- j) Alarma centralitzada
- k) Assessorament empresarial bàsic i tutoria en cas de nous emprenedors
- l) Informació sobre subvencions i finançament
- m) Servei de dinamització. Activitats adreçades a la creació i consolidació d'una comunitat empresarial.

Condicció 5. Altres espais i serveis

Adicionalment als serveis descrits en la condició 4, el Viver posa a disposició dels usuaris altres serveis de pagament d'acord amb els preus públics aprovats:

- Servei de reprografia A4 i A3
- Servei d'escàner A4 i A3

Condició 6. Requisits d'accés

1. El requisit principal per accedir al Viver és que l'empresa o emprenedor que presenti candidatura ha de ser de l'**àmbit creatiu i/o cultural**.

L'Institut Català de les Indústries Culturals (ICEC) identifica els següents sectors competencials dins d'aquest àmbit:

- a) Arts escèniques
- b) Arts visuals
- c) Audiovisual i multimèdia
- d) Llibre
- e) Música
- f) Videojoc

ESSnet Cultura (2012) defineix les indústries culturals i creatives com "tots els sectors activitats les activitats dels quals es basen en valors culturals i/o artístics i altres creacions artístiques (...). Aquestes activitats inclouen el desenvolupament, creació, producció, difusió i preservació de béns i serveis que porten incorporats expressions culturals, artístiques o creatives, així com les funcions associades, com l'educació o la gestió. Els sectors culturals i creatius cobreixen, entre altres àrees, l'arquitectura, arxius, biblioteques i museus, productes artesanals, cinema, televisió, videojocs, multimèdia, el patrimoni cultural material i immaterial, disseny, festivals, música, la literatura, les arts escèniques, l'edició, ràdio i arts visuals".

No obstant això, el camp de les indústries culturals (ICC) segueix evolucionant. Les activitats s'estan tornant cada vegada més multidisciplinàries i híbrides, i contínuament s'estan connectant amb altres sectors de l'economia.

2. Per poder ser beneficiàries de les cessions d'ús temporal dels espais del servei de viver d'empreses, les persones físiques o jurídiques hauran d'haver iniciat l'activitat econòmica com a màxim 3 anys abans de la data d'accés al Viver. Aquesta condició s'acreditarà mitjançant la presentació d'alta a l'Agència Tributària.

3. Totes les candidatures presentades es complementaran amb una entrevista per tal de valorar els projectes presentats.

Condicció 7. Documentació a presentar i forma de presentació

Instància de sol·licitud d'admissió al Viver d'empreses, en annex 2.

Per als despatxos:

- Pla d'empresa que contingui:
 1. Nom del projecte
 2. Dades personals de l'equip promotor o de l'emprenedor (CV)
 3. Forma jurídica de l'empresa
 4. Objecte de l'activitat: línies de productes o serveis
 5. Mercat previst: tipus de clients
 6. Pla de viabilitat que inclogui: finançament, pla d'inversions i despeses, pla de tresoreria, facturació prevista el primer any, punts forts i febles de l'activitat.
 7. Altres aspectes que es considerin d'interès

Per als mòduls i les taules de *coworking*:

- Descripció del model de negoci i presentació de l'equip promotor o de l'emprenedor (CV).

Per a qualsevol de les modalitats:

- a) Fotocòpia DNI/NIE del titular de l'activitat, en cas de persona física, o del representant legal de l'empresa, en el cas de persona jurídica.
- b) CIF de l'empresa en cas de ser persona jurídica.
- c) Còpia de l'escriptura o document de constitució de l'empresa, en el cas de persona jurídica.
- d) Declaració censal a l'Agència Tributària: presentació de l'alta, si és el cas.
- e) Darrer rebut d'autònoms i/ o TC de treballadors, si és el cas.
- f) Ordre de domiciliació bancària.

Condició 8. Avaluació de la documentació

L'avaluació de la idoneïtat del candidat serà realitzada pel personal de l'Ajuntament de Salt adscrit al servei.

Condició 9. Durada

- a) La durada de l'autorització per a l'ús privatiu de l'espai serà de tres anys, a comptar des de la data d'inici que es fixi en l'autorització.
- b) Transcorreguts els tres anys, si el titular de la cessió d'ús temporal està interessat i així ho comunica mitjançant escrit presentat davant del Registre General de l'Ajuntament de Salt, amb una antelació d'un mes a la data de venciment de la cessió, es podrà prorrogar anualment la cessió per un període màxim de dos anys més, mitjançant resolució d'Alcaldia o regidor/a en qui delegui, sempre que s'emeti informe favorable pel personal adscrit al servei atenent a les circumstàncies de l'empresa, la creació de llocs de treball i el nombre de sol·licituds presentades.

En qualsevol cas, la durada màxima de les cessions temporals d'ocupació, incloses la pròrroga autoritzada, no podrà superar els cinc anys.

- c) Si abans del transcurs dels tres anys o, en el seu cas, de la pròrroga autoritzada, el titular de la cessió d'ús temporal vol renunciar a la cessió, ho ha de comunicar a l'Ajuntament mitjançant la presentació del corresponent escrit davant del Registre General de l'Ajuntament de Salt amb una antelació d'un mes a la data de venciment de la cessió.

Condició 10. Accés físic

- a) L'accés al Viver es farà a través de l'accés principal de la Factoria Cultural Coma Cros de Salt.
- b) L'horari d'accés establert és els dies laborables, de dilluns a dissabte, de 8 h a 23 h, horari d'obertura de la Factoria Cultural Coma Cros. A aquest efecte, s'entén per dies laborables els que són aplicables al municipi. No obstant això, es posarà en coneixement un calendari anual que es comunicarà amb la deguda antelació als usuaris del Viver, que pot contenir horaris especials per a les èpoques festives i/o d'estiu.
- c) L'usuari rebrà un joc de claus, un codi o una targeta d'accés per tal de poder accedir al Viver, que haurà de retornar obligatòriament un cop extingida l'autorització.
- d) L'Ajuntament de Salt podrà accedir a l'espai ocupat sense avís previ per realitzar la neteja i qualsevol activitat de manteniment.

- e) Les empreses ubicades al Viver estan obligades a acceptar les inspeccions dels espais ocupats per part dels treballadors del Viver.

Condició 11. Extinció o revocació de l'autorització

La cessió d'ús temporal s'extingirà, sense que generi dret a indemnització ni a compensacions de cap mena, en els supòsits següents:

- a) Mort o incapacitat sobrevinguda del titular de la cessió d'ús temporal o extinció de la personalitat jurídica del titular de la cessió d'ús temporal.
- b) Renúncia expressa i escrita formulada pel titular de la cessió d'ús temporal presentada davant del Registre d'Entrada de l'Ajuntament, la qual tindrà efectes l'últim dia del següent mes des de la data de comunicació escrita.
- c) Manca de pagament del preu mensual de tres quotes consecutives.
- d) Finalització del termini de la cessió.
- e) No disposar la fiança indicada en aquest reglament dintre del termini indicat.
- f) No procedir a la reposició o reajustament de la fiança en els supòsits previstos en aquest reglament dintre del termini indicat.
- g) No iniciar l'activitat en el termini dels quinze dies hàbils següents a comptar des del dia següent a la data de constitució de la fiança. En el cas de les taules de *coworking* aquest punt no és d'aplicació.
- h) Pèrdua d'alguna de les condicions exigides en aquest reglament per poder ser titular de la cessió d'ús temporal.
- i) Exercir una activitat diferent a l'autoritzada en el moment d'adjudicar la cessió d'ús temporal, a excepció que sigui una activitat complementària a la inicial.
- j) Cessament de l'activitat.
- k) Haver estat declarat en concurs de creditors.
- l) Per motius d'interès públic.
- m) Per resolució judicial.

Condició 12. Deures dels ocupants

1. Les persones titulars de les cessions hauran de complir amb les següents obligacions:

- a) Mantenir en condicions òptimes de conservació i neteja l'espai indicat en la resolució de cessió.
- b) No realitzar obres ni modificacions de cap tipus que afectin l'estructura de l'espai sense l'autorització de l'Ajuntament de Salt.

- c) Retornar l'espai a l'Ajuntament de Salt, en cas d'extinció de la cessió, en les mateixes condicions en què es va lliurar.
- d) Permetre l'accés a l'espai del personal autoritzat per l'Ajuntament de Salt.
- e) Utilitzar l'espai únicament per a desenvolupar-hi l'activitat prevista en la sol·licitud presentada; queda prohibida qualsevol modificació o realització d'altres activitats sense la deguda autorització atorgada per resolució d'Alcaldia o regidor/a en qui delegui.
- f) Donar d'alta davant de l'Agència Estatal Tributària el domicili fiscal de l'empresa, que haurà de coincidir amb el domicili del Viver d'Empreses de Salt.
- g) Obtenir al seu càrrec totes les llicències i autoritzacions administratives que siguin necessàries per poder realitzar l'activitat prevista en la sol·licitud presentada.
- h) No transmetre per cap títol la cessió d'ús temporal a terceres persones.
- i) Comunicar qualsevol canvi que es produeixi referit a les circumstàncies subjectives del titular de la cessió d'ús temporal acreditant-lo mitjançant la documentació pertinent, com podria ser un canvi o incorporació de nous socis, canvi de l'òrgan d'administració, etc.
- j) Contractar :
 - 1) Una pòlissa d'assegurança que permeti cobrir possibles danys i robatoris de l'equipament, mobiliari, material i estris de treball.
 - 2) Una pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil, per un import mínim de 300.000 € que permeti afrontar els possibles danys i perjudicis que pugui ocasionar al Viver d'empreses i/ o a tercers.
- k) Fer efectiu el pagament de la taxa i la fiança corresponent en els termes que preveu la resolució de cessió, així com els preus dels altres serveis o usos del Viver.
- l) No accedir sota cap concepte a les zones que determini l'Ajuntament de Salt com d'accés reservat al personal de l'Ajuntament.
- m) Facilitar, sempre que es sol·liciti per part del servei adscrit a l'equipament, aquella informació que sigui necessària per a avaluar el desenvolupament del pla de treball del titular de la cessió.
- n) No treure de l'espai cap element propietat de l'Ajuntament de Salt.
- o) Facilitar al servei adscrit a l'equipament una relació de les persones que tenen accés a l'espai.
- p) Complir la normativa vigent en matèria laboral, de prevenció de riscos laborals i, en general, tota aquella normativa que resulti d'aplicació a l'activitat que desenvolupa a l'espai el titular de la cessió.
- q) Fer referència, en la publicitat pròpia de cada titular de la cessió, a la seva ubicació en el Viver d'Empreses.
- r) Ocupar plenament l'espai objecte d'aquesta autorització.
- s) Mantenir una conducta i un tracte respectuosos amb la resta d'usuaris del Viver.

2. Aquestes obligacions també han de ser respectades pels treballadors i treballadores dels titulars de les cessions d'ús temporals i per qualsevol persona relacionada amb aquestes empreses, professionalment o comercialment, que faci ús de les instal·lacions del servei, en la mesura que els resulti d'aplicació, i, en qualsevol cas, serà responsable davant l'Ajuntament la persona titular de la cessió.

3. L'Ajuntament de Salt no es fa responsable dels danys, perjudicis i/o robatoris que es puguin cometre contra els béns, pertinences o efectes de les empreses instal·lades al Viver d'empreses.

Condició 13. Prohibicions expresses

- a) L'autorització d'ocupació no és transmissible a terceres persones.
- b) No es pot deixar sense activitat durant 2 mesos consecutius l'espai ocupat, excepte per causes de força major.
- c) L'adjudicatari no podrà modificar o realitzar cap tipus d'obra dins l'espai ocupat sense autorització escrita de la Direcció del Viver. Qualsevol millora introduïda en l'espai ocupat quedarà, quan s'extingeixi la llicència, en benefici del Viver i no donarà dret a cap mena d'indemnització o compensació.
- d) No es podran col·locar ni rètols ni altres elements identificatius de l'adjudicatari, a excepció dels rètols identificatius en els espais autoritzats i segons les característiques facilitades pel Viver.
- e) No es permet emmagatzemar materials o productes químics o inflamables a les instal·lacions del Viver.
- f) No es permet la instal·lació de maquinària a les instal·lacions del Viver, llevat de la pròpia d'oficina.
- g) No es permet l'entrada d'animals a les instal·lacions del Viver.

Condició 14. Preu i pagament

Es liquidarà entre el dia 1 i 15 de cada mes el preu establert segons preus públics aprovats de l'espai i serveis utilitzats, i es carregarà al compte bancari indicat per l'adjudicatari o bé s'emetrà una liquidació per pagar en oficina bancària. En cas que el banc retorni el rebut, les despeses bancàries que se'n derivin aniran a càrrec de l'adjudicatari. El preu s'actualitzarà d'acord amb el quadre de preus vigents que tingui aprovats l'Ajuntament en cada moment mentre duri l'ocupació.

Condició 15. Garantia

1. L'usuari dipositarà abans de l'ocupació l'import de dues mensualitats, en concepte de garantia a la tresoreria de l'Ajuntament de Salt, per respondre dels impagaments i de tots els danys i perjudicis que es puguin ocasionar als béns i instal·lacions del Viver. La garantia serà restablerta a l'adjudicatari quan s'extingeixi l'autorització, sempre que no hi hagi pagaments pendents, danys a l'espai ocupat o en el mobiliari indicat en l'inventari.

Efectuant el dipòsit de la fiança, el titular de la cessió d'ús temporal podrà disposar de l'espai per tal de dur a terme les seves activitats.

En el cas que no s'efectuï aquest dipòsit, es procedirà a declarar l'extinció de la cessió.

2. Si durant el termini de la cessió es produís qualsevol dany o perjudici a les instal·lacions del servei per part del titular de la cessió d'ús temporal, es procedirà confiscació total o parcial de la fiança dipositada mitjançant l'adopció d'una resolució d'Alcaldia o del regidor/a en qui delegui, prèvia notificació a l'interessat amb un termini d'al·legacions de deu dies.

3. La fiança en tot moment ha d'estar dipositada pel mateix import i així, si es declarés la seva confiscació total o parcial, el titular de la cessió d'ús temporal estarà obligat a la seva reposició o al seu reajustament, segons correspongui, en el termini de deu dies hàbils a comptar des de la notificació de la resolució d'Alcaldia o del regidor/a en qui delegui.

En cas que no es procedeixi a aquesta reposició o reajustament en el termini indicat, es procedirà a declarar l'extinció de la cessió.

4. La fiança serà retornada al titular de la cessió d'ús temporal una vegada es declari per resolució d'Alcaldia o del regidor/a en qui delegui l'extinció de la cessió, excepte que en aquesta mateixa resolució s'indiqui que s'han produït danys i perjudicis per a l'Ajuntament, ja que en aquest cas l'Ajuntament procedirà a la seva requisició, i aquesta no serà retornada total o parcialment, segons procedeixi.

Condició 16. Inventari

L'usuari revisarà i signarà l'inventari del mobiliari i equipament que se li entregui en l'ocupació de l'espai assignat.

ANNEX 1

