

VIVERO MUNICIPAL DE EMPRESAS DE LEIOA

Bases Reguladoras y Modelo Operativo

Enero de 2019

Índice

1.	<u>ANTECEDENTES.....</u>	<u>3</u>
2.	<u>OBJETIVOS DEL VIVERO.....</u>	<u>4</u>
3.	<u>DESCRIPCIÓN DEL VIVERO.....</u>	<u>5</u>
3.1	Ubicación.....	5
3.2	Servicios.....	6
4.	<u>BASES REGULADORAS.....</u>	<u>7</u>
4.1	Características de la adjudicación.....	7
4.2	Empresas Beneficiarias.....	8
4.3	Tipos de proyectos.....	10
4.4	Procedimiento de adjudicación de módulos.....	10
4.4.1	Fase de solicitud.....	10
4.4.2	Criterios de selección.....	11
4.4.3	Fase de adjudicación.....	13
4.4.4	Fase de acceso.....	13
4.5	Selección de módulos.....	13
5.	<u>MODELO OPERATIVO.....</u>	<u>14</u>
5.1	Normas de funcionamiento.....	14
5.1.1	Relación con Leioako Udala.....	14
5.1.2	Utilización.....	15
5.1.3	Obras.....	16
5.1.4	Seguridad.....	16
5.1.5	Aseguramiento y responsabilidad civil.....	16
5.1.6	Legislación vigente.....	16
5.1.7	Basuras, residuos y ruidos.....	17
5.2	Procedimiento de seguridad.....	17
5.2.1	Acceso para adjudicatarias.....	17
5.2.3	Acceso para no adjudicatarias.....	18
5.3	Precio y conceptos incluidos.....	18
6.	<u>DISPOSICIÓN FINAL.....</u>	<u>19</u>

1. ANTECEDENTES

El área de emprendimiento del Behargintza de Leioa trabaja por la promoción económica del municipio a través del apoyo a la puesta en marcha de nuevas empresas, fomentando enfoques innovadores que contribuyan a garantizar su consolidación en el mercado.

El servicio trata de ayudar a aquellas personas residentes, y a aquellas que aún no siéndolo, están considerando desarrollar la actividad empresarial en este municipio.

En la práctica, el servicio consiste en:

- Ofrecer soporte en el desarrollo del plan de negocio
- Aconsejar sobre diferentes aspectos a considerar en la puesta en marcha de una empresa como definición de la actividad, factores diferenciadores e innovadores, ubicación, forma jurídica, etc.
- Diseño del modelo de negocio
- Informar y asesorar de los trámites a realizar con las diferentes administraciones
- Informar sobre las ayudas existentes acorde a las necesidades particulares de cada proyecto

El acompañamiento a las personas no finaliza con la puesta en marcha de la empresa, puesto que desde LEIOAKO UDALA se ofrece continuidad a través del área de promoción económica. De esta manera, quedan englobadas todas las etapas que conforman el ciclo de vida de las empresas.

Dentro del área de emprendimiento está incluida también la gestión del vivero municipal de empresas, cuyo objetivo es apoyar a nuevas empresas que se instalen en el municipio facilitando la ubicación de las mismas. De esta manera, se contribuye a la consecución de sus objetivos empresariales, generando a su vez empleo y riqueza en el municipio de Leioa.

Se pretende captar ideas innovadoras a cuyas personas promotoras se acompañará mediante el acogimiento y tutorización de esos negocios en los módulos del vivero, lo que incluirá la colaboración en la búsqueda de financiación pública y privada, así como la formación en las diferentes áreas que componen las empresas, y el desarrollo de otros proyectos de mejora competitiva que puedan materializarse a través de las empresas acogidas.

En el presente documento se recogen las **Bases del Vivero**, esto es, la descripción de los servicios que se ofrecen bajo la infraestructura del Vivero y el procedimiento para la obtención de los módulos y puestos integrados en la misma, así como el **Modelo Operativo** que regirá la relación entre las empresas adjudicatarias y LEIOAKO UDALA, como propietario y gestor del servicio a través de Behargintza Leioa.

2. OBJETIVOS DEL VIVERO

A través de esta oferta de espacio público se intentan favorecer las condiciones generales para que el tejido empresarial pueda nacer, crecer y desarrollarse bajo enfoques innovadores que faciliten su introducción y consolidación en el mercado. Por ello se establecen como objetivos específicos los que a continuación se detallan.

En relación a las empresas destinatarias del servicio:

- Promover el espíritu emprendedor
- Contribuir a que las empresas del municipio se conozcan entre sí
- Favorecer el establecimiento de colaboraciones entre empresas
- Facilitar la generación de redes de colaboración entre las empresas de Leioa
- Promover la cultura de la innovación
- Aumentar la relación de LEIOAKO UDALA con las empresas del municipio

En relación al municipio en sí:

- Contribuir a la generación de empleo en el municipio
- Ayudar a la generación de riqueza mediante la potenciación de la actividad económica de manera que se generen más recursos para poder dedicar a la mejora del municipio

Además, dada la creencia firme de que la unión de recursos hace que se puedan afrontar proyectos de mayor envergadura y/o con mayor probabilidad de éxito, es objetivo de Behargintza Leioa integrar el Vivero Municipal en redes de ámbito supramunicipal junto con otros viveros, centros de investigación, universidades, etc.

3. DESCRIPCIÓN DEL VIVERO

3.1 UBICACIÓN

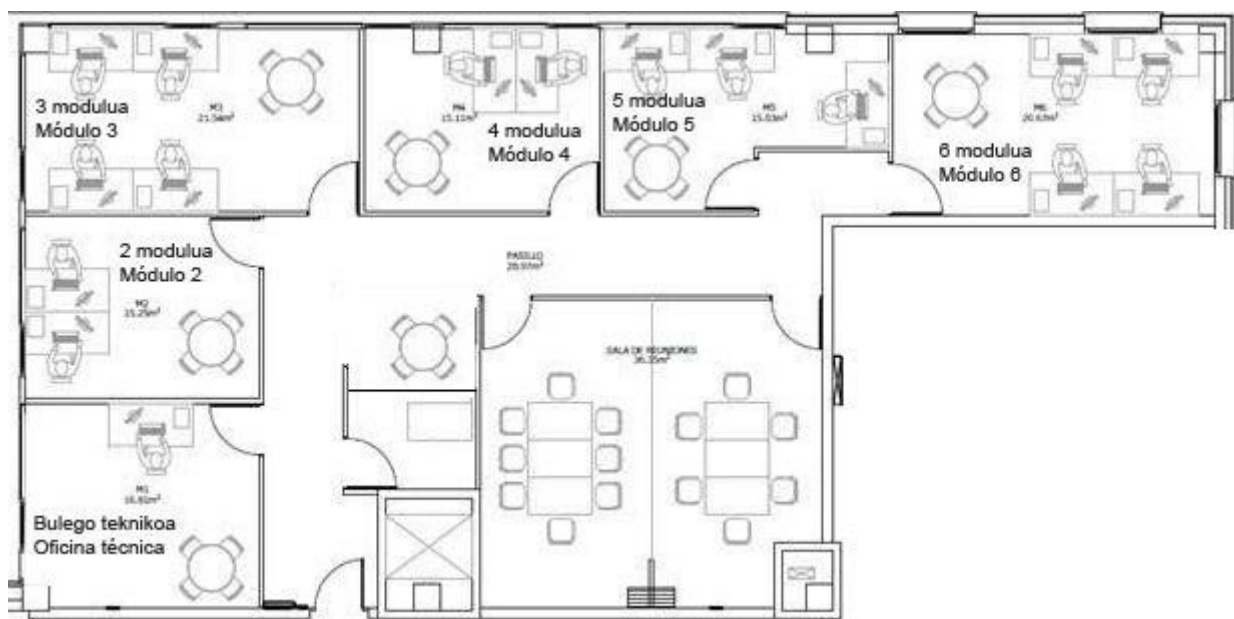
El Vivero Municipal esta ubicado en la Plaza Ibaiondo 1 – Oficina 107 de Leioa. Su superficie es de 184 metros cuadrados y está compuesto por:

- Una oficina técnica ocupada por personal de Behargintza Leioa, desde la que se desarrollará la gestión del vivero de empresas así como funciones propias del área de emprendimiento de esta entidad.
- Cinco módulos, cuya utilización podrá destinarse a empresas o a otras necesidades detectadas para la consecución de los objetivos establecidos para el vivero.

El modulo identificado en el plano como Modulo 6 (M6) se podrá adjudicar como espacio exclusivo para una única empresa o como espacio compartido por varias, con una ocupación máxima de cuatro puestos de trabajo.

- 1 sala polivalente divisible en dos.

A continuación se muestra el plano del vivero y el tamaño de cada uno de sus espacios:



3.2 SERVICIOS

Los servicios de que dispone el vivero y su régimen de funcionamiento son:

- **Administración:** LEIOAKO UDALA se encargará de realizar las labores de administración relacionadas con las zonas comunes y con contratos titularidad de LEIOAKO UDALA.
- **Electricidad y climatización:** toda la energía eléctrica así como la climatización del vivero se contratará a través de un contrato de titularidad municipal. El abono de este concepto viene recogido en el precio por metro cuadrado establecido en el apartado 5.3 "Precio y conceptos incluidos".
- **Internet y Telefonía:** será responsabilidad de cada empresa adjudicataria la contratación de estos servicios.
- **Red de datos:** cada módulo dispone de cableado instalado.
- **Mantenimiento:** el correspondiente a las instalaciones de uso común será a cargo de LEIOAKO UDALA. El de los módulos será por cuenta de las empresas adjudicatarias.
- **Limpieza:** mismo régimen de funcionamiento que el "Mantenimiento". Cada entidad o persona adjudicataria tendrá la obligación de mantener su módulo en perfecto estado de uso e higiene.
- **Seguridad:** ver protocolo.
- **Sala polivalente:** Esta sala tendrá la utilidad de espacio de encuentro y formativo. Es de libre acceso para las empresas ubicadas en el vivero, haciendo reserva previa a través del procedimiento establecido a tal efecto. Asimismo, su uso está destinado a proyectos y empresas externas al vivero y usuarias de Behargintza que puntualmente tengan necesidades de espacio relacionadas con su actividad, en cuyo caso la reserva quedará condicionada al visto bueno y supervisión de Behargintza.
- **Aseos comunes:** el edificio dispone de aseos comunes. Su derecho a uso se repercutirá a cada módulo a través de la denominada contribución a la comunidad.

4. BASES REGULADORAS

4.1 CARACTERÍSTICAS DE LA ADJUDICACIÓN

El Vivero Municipal de Empresas es propiedad de LEIOAKO UDALA y estará gestionado por el Área de Promoción Económica, Formación y Empleo (Behargintza Leioa).

Para su gestión LEIOAKO UDALA se encargará del cumplimiento de los objetivos marcados, del buen funcionamiento en la relación entre las empresas adjudicatarias y el ayuntamiento, así como de la correcta utilización de las instalaciones del vivero. Además, una de sus funciones principales será la de servir de ayuda a las empresas adjudicatarias de los módulos del vivero para que puedan desarrollar sus negocios en las mejores condiciones posibles.

El servicio consistirá en el acompañamiento a las empresas adjudicatarias a través de la adjudicación temporal tutelada de módulos y puestos del vivero.

Así, las empresas adjudicatarias tendrán a su disposición:

- El módulo o puestos de trabajo adjudicados
- La sala polivalente
- Servicios añadidos de apoyo al negocio

La adjudicación será por un período inicial de 2 años en régimen de arrendamiento sin opción a compra. No obstante, la empresa adjudicataria, durante los dos últimos meses de vigencia de la adjudicación, podrá solicitar la ampliación durante un 1 año más.

En principio, se emitirá una resolución estimativa si concurre alguno de los dos siguientes motivos:

- Formación: la empresa adjudicataria necesita ese plazo añadido para poder adquirir habilidades fundamentales para el éxito de su negocio y para ello es importante mantener su estancia en el vivero.
- Se estima que con la ampliación del plazo se incrementan significativamente las posibilidades de éxito del negocio por razones diferentes a la adquisición de habilidades mediante formación.

Si no hubiese demanda suficiente de módulos, ni adjudicaciones adecuadas que requieran la liberación de espacios, Behargintza se reserva con carácter excepcional, la posibilidad de alargar la estancia de empresas aquí ubicadas, si bien en ningún caso se superará el plazo total de 4 años.

Las empresas adjudicatarias en ningún caso podrán ceder, alquilar o traspasar el módulo a terceras partes.

Además, el vivero no pretende ser una alternativa al alquiler de locales de iniciativa privada existente, sino que mediante este nuevo servicio, LEIOAKO UDALA pretende servir de apoyo eficaz para el desarrollo de los proyectos acogidos. Así, además del derecho de uso durante el tiempo estipulado, existirá una relación entre la adjudicataria y LEIOAKO UDALA para desarrollar iniciativas que contribuyan a llenar las carencias que la empresa pueda tener en el desarrollo del negocio, tales como:

- Apoyo en la implantación de sistemas de gestión
- Desarrollo de habilidades en el área comercial

- Identificación de herramientas y recursos financieros existentes
- Búsqueda de subvenciones
- Diagnóstico de debilidades y oportunidades de los negocios
- Gestión de la tesorería
- Identificación y contacto con otros agentes para desarrollo de colaboraciones
- Desarrollo de estrategias de marketing
- Dinámicas conjuntas con otros miembros del vivero de enriquecimiento mutuo
- Enfoque hacia la innovación

Las empresas adjudicatarias se comprometen a participar en las dinámicas que se propongan desde Behargintza Leioa.

4.2 EMPRESAS BENEFICIARIAS

Podrá ser adjudicataria cualquier tipo de empresa cuya actividad en el vivero sea de tipo administrativo, siempre que se encuentre en la siguiente situación en el momento de presentar la solicitud:

- **Empresa de nueva creación:** aquella empresa constituida y dada de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (ambas condiciones) en un plazo inferior a dos años desde la fecha de solicitud.

La empresa no podrá ser la continuación económica de otra constituida con anterioridad, aún con diferente denominación y/o utilizando buena parte de los elementos personales y materiales de la anterior.

- **Empresa en proceso de consolidación:** será aceptada siempre y cuando tenga necesidad de realizar una expansión de la misma o que su ubicación actual haya quedado fuera de ordenación urbana, circunstancias que deberán ser alegadas y acreditadas en el momento de la solicitud, a fin de poder ser estudiadas por LEIOAKO UDALA.

A los efectos de las presentes bases se entenderá por necesidades de expansión aquella empresa que no haya disminuido su plantilla en el último año y que precise de algún módulo en centros de empresas por establecimiento de algún proyecto de I+D+i, apertura de nuevas líneas de negocio o similares que precise de nuevos espacios.

Para poder ser adjudicataria de un módulo en el vivero, la empresa solicitante debe cumplir los siguientes requisitos:

- En el momento de presentar la solicitud:
 1. Encontrarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.
 2. Las personas socias deberán estar dadas de alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (RETA) en fecha anterior al fin de plazo de presentación de solicitudes, establecido para la presente convocatoria.
 3. Si la entidad tiene personal contratado, éste deberá estar dado de alta en el Régimen General en fecha anterior al fin de plazo de presentación de solicitudes de la presente convocatoria para que pueda ser valorada su ocupación en el correspondiente módulo.
 4. La persona solicitante no tendrá deudas con LEIOAKO UDALA, ni en relación con la empresa a instalarse en el vivero ni con cualquier otra de la que sea titular, bien sea de forma total o parcial.
 5. Que el volumen anual de negocio o el balance general anual no supere los tres millones (3.000.000) de euros y que no se encuentren participadas en más de un 25% por empresas que incumplan este requisito.
 6. No haber sido sancionadas con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas.
 7. No haber solicitado la declaración de concurso, no haber sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, no hallarse declaradas en concurso, no estar sujetas a intervención judicial o no haber sido inhabilitadas conforme a la Ley Concursal sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.
 8. No haber dado lugar, por causa de la que hubiesen sido declaradas culpables, a la resolución firme de cualquier contrato celebrado con la Administración.
 9. Hallarse al corriente de pago de obligaciones por reintegro de subvenciones.
- A partir de la entrega del módulo a la entidad adjudicataria:
 - Tener el domicilio social y fiscal en Leioa, en el plazo máximo de 2 meses desde la incorporación efectiva al vivero.
 - Se requiere de la presencia con carácter continuado de personal de la empresa en los módulos asignados.

No podrán acceder a la condición de adjudicatarias aquellas empresas en las que concurra alguna de las prohibiciones anteriores en cualquiera de sus miembros.

En caso de que el módulo 6 no quede plenamente ocupado por alguna de las entidades solicitantes, se podrá completar hasta su totalidad con proyectos en desarrollo. Este tipo de adjudicaciones se realizarán en su caso a través de convocatoria pública independiente, promovida desde Behargintza Leioa.

4.3 TIPOS DE PROYECTOS

Los proyectos que se busca acoger son de dos tipos:

- **Innovadores:** se entiende por innovación el desarrollo de productos o servicios nuevos, o que sean novedosos en el municipio de Leioa.
- **De sectores emergentes:** que son aquellos sectores que no siendo necesariamente innovadores, se prevé un fuerte crecimiento sostenible a largo plazo y que contribuirán de manera importante a la generación de riqueza y empleo en Leioa.

4.4 PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE MÓDULOS

4.4.1 Fase de solicitud

A continuación, se describe el procedimiento de adjudicación de los módulos y puestos de trabajo del vivero, que será de aplicación para todas las solicitudes de espacio, siempre y cuando haya un módulo o puesto de trabajo vacante.

La solicitud de estancia temporal en el Vivero municipal de Leioa se realizará a través de Internet mediante la página web de Behargintza Leioa www.behargintzaleioa.net o entregando toda la documentación requerida de forma presencial en los registros municipales, en el propio ayuntamiento o en las oficinas de Behargintza Leioa (calle Mendibil 3, 48940 Leioa). Una vez presentada la documentación, la empresa solicitante recibirá justificante de entrega de la solicitud.

Documentación a entregar:

- Con carácter general en la presentación de la solicitud:
 1. Formulario oficial descargable de la web de Behargintza Leioa.
 2. CIF o DNI de la empresa solicitante, así como, en su caso, de las personas o entidades que la compongan.
 3. Certificado de hallarse al corriente de pagos con Hacienda con una antelación máxima de 30 días respecto a la fecha de solicitud.
 4. Certificado de hallarse al corriente de pagos con la Seguridad Social con una antelación máxima de 30 días respecto a la fecha de solicitud.
 5. Declaración de alta de las personas socias en el Régimen de cotización de la Seguridad Social.
 6. Alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
 7. Justificante de empadronamiento de las personas componentes del grupo promotor, salvo los de aquellas empadronadas en Leioa.

8. En su caso, informe sobre Trabajadores en Alta (ITA), de máximo 30 días antes de la fecha de solicitud. Puede obtenerse en las oficinas de la Seguridad Social.
 9. En su caso, TC1 y TC2 del último mes presentado
 10. Plan de negocio según la plantilla que se utilice en cada convocatoria descargable de la web de Behargintza Leioa www.behargintzaleioa.net.
- o En los casos de comunidades de bienes y de sociedades mercantiles, deberán presentar, además, la siguiente documentación en la presentación de la solicitud:
1. Contrato o escritura de constitución así como de los estatutos sociales, debidamente actualizados e inscritos en el correspondiente Registro, en su caso.
 2. Escritura de apoderamiento y representación de la cooperativa o sociedad mercantil. Las personas representantes y apoderadas deberán ser socias de la empresa.

Si la solicitud no estuviera acompañada de toda la documentación necesaria o se observase algún defecto, se requerirá a la empresa solicitante vía email para que en el plazo de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente al envío del requerimiento, aporte la documentación correspondiente. Si en dicho plazo no se hubiere corregido la falta se entenderá la solicitud por desistida. Para la entrega de la documentación solicitada, se utilizarán los mismos medios indicados para la solicitud.

Se podrá dejar desierto uno o más módulos por no alcanzar la puntuación mínima necesaria, así como si por el tipo de negocio y por su incidencia en empleo se justificase, se podrán adjudicar más de un módulo a una empresa solicitante.

Si alguno de los datos aportados por las potenciales adjudicatarias no fuese cierto, será motivo para, en cualquier momento, suspender su solicitud o su adjudicación con efecto inmediato.

4.4.2 Criterios de selección

Para la selección de los proyectos se tendrán en cuenta los siguientes criterios de evaluación:

- Plan de negocio, según plantilla al efecto, que será evaluado según los criterios indicados en la tabla siguiente: máximo de 100 puntos.

	Valoración
INNOVACIÓN APLICADA	20
TECNOLOGIA Y PRESENCIA DIGITAL	15
DESARROLLO DEL MODELO DE NEGOCIO	15
ORIGEN GRUPO PROMOTOR	10
EQUIPO DE TRABAJO Y PUESTOS CREADOS	10
EMPREDIMIENTO FEMENINO	10
INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN	10
MEJORA AL MEDIO AMBIENTE	5
VINCULACIÓN CON CENTROS DE INVESTIGACIÓN	5
	100

Se establece como puntuación mínima necesaria 25 puntos.

No obstante, además de la documentación preceptiva, se podrá solicitar otra documentación que se considere de interés para mejor evaluación de los proyectos empresariales que se presenten.

La apreciación de estos criterios será valorada en el momento de presentación de la solicitud, de forma conjunta, por los Servicios Técnicos de Behargintza Leioa. Dicha apreciación de los criterios deberá ser debidamente motivada y justificada, a los efectos de conceder a cada proyecto una ubicación en el Vivero municipal de empresas.

En el supuesto de que no existieran espacios libres en el momento de la solicitud, desde Behargintza Leioa se informará de tal extremo y se ofrecerá la posibilidad de pasar a formar parte de una Base de Datos de Empresas Solicitantes.

Esta base de datos establecerá un orden preferente ante las asignaciones de los módulos o puestos de trabajo que pudieran quedar disponibles, atendiendo a la valoración obtenida en el momento de la solicitud.

4.4.3 Fase de adjudicación

Una vez que la documentación esté completa y en poder de LEIOAKO UDALA, se procederá a la valoración y posterior publicación de la valoración provisional de los proyectos presentados según la aplicación al plan de negocio de los Criterios de Evaluación establecidos en estas bases, estableciéndose un plazo de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente a dicha publicación para interponer reclamaciones. Estas reclamaciones serán resueltas en un plazo máximo de 10 días hábiles a partir del final del plazo de reclamación. Si las hubiere, serán aceptadas o revisadas en la resolución por la que se aprueba la valoración definitiva. En caso de no presentarse reclamaciones, la resolución provisional se elevará automáticamente a definitiva, y se procederá a su publicación en la web de Behargintza Leioa www.behargintzaleioa.com lo que actuará como notificación única y válida de la resolución.

En el plazo máximo de 10 días hábiles siguientes, una vez resuelta la convocatoria y pasados los plazos de reclamaciones, las empresas solicitantes que hayan resultado adjudicatarias, se pondrán en contacto con LEIOAKO UDALA para la formalización de la adjudicación. Para ello firmarán el correspondiente contrato, momento en el que se dará por finalizado el procedimiento de adjudicación.

La adjudicación se entenderá formalizada bajo condición resolutoria de que, en su caso, en el plazo de dos meses a contar desde el final del procedimiento de adjudicación, la empresa adjudicataria aporte la siguiente documentación:

1. Justificante de estar domiciliada fiscal y socialmente en Leioa.
2. Justificante de haber contratado póliza de seguros relativa a los daños que pudieran ocasionarse en el ejercicio de la actividad, si así se requiere.
3. Copia de la comunicación de apertura municipal
4. Horario orientativo de estancia en el vivero
5. Ficha de acreedor de la empresa solicitante

En el caso de que no se haya formalizado en los plazos estipulados la adjudicación por causa imputable a la empresa beneficiaria, se entenderá desistida, disponiendo LEIOAKO UDALA del módulo según su criterio. En el supuesto de causa no imputable a la adjudicataria, existirá una prórroga automática por un plazo de 15 días hábiles.

Sin perjuicio de la obligatoriedad de LEIOAKO UDALA de emitir resolución expresa en todas las solicitudes presentadas, si vencido el plazo de resolución ésta no se hubiese dictado expresamente, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo salvo resolución posterior en otro sentido.

4.4.4 Fase de Acceso

Toda nueva empresa adjudicataria de un módulo del vivero deberá cumplir los siguientes requisitos:

- En relación con la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, se estará a lo establecido en el Procedimiento de Seguridad.
- Contratar una póliza de seguro de responsabilidad civil cuyo importe estará en función de la actividad a desarrollar, con objeto de cubrir, en interés de todas las adjudicatarias, los riesgos derivados del ejercicio de esa actividad. Esta documentación se entregará previamente a la ocupación del módulo asignado o en el plazo máximo de dos meses desde su emplazamiento en dichos locales.
- Las personas promotoras entregarán copia de las condiciones contratadas del seguro de responsabilidad civil así como el justificante de pago inicial.
- La empresa adjudicataria entregará por escrito el horario orientativo de estancia en el vivero que deberá ser aprobado por LEIOAKO UDALA.
- Las empresas adjudicatarios deberán realizar a su costa cuantas medidas sean requeridas por LEIOAKO UDALA para el correcto funcionamiento de la actividad a desarrollar.
- Leioako Udala asumirá el coste de la placa identificativa colocada a la entrada de cada módulo. No obstante, cualquier modificación posterior no motivada por defectos materiales o de colocación, será asumida por la empresa adjudicataria correspondiente.

4.4.5 Fase de seguimiento

- Anualmente, se entregarán las cuentas anuales, si así se requiere desde Behargintza Leioa.
- En relación con el seguro de responsabilidad civil, las personas promotoras entregarán las modificaciones en los términos del contrato así como los justificantes de pago de las renovaciones que se produzcan, si así se requiere desde Behargintza Leioa.
- De acuerdo con los objetivos del Vivero Municipal de Empresas de Leioa, las empresas adjudicatarias se involucrarán en la metodología de funcionamiento así como en las acciones a desarrollar establecidas por LEIOAKO UDALA.

4.5 SELECCIÓN DE MODULOS

La adjudicación específica de espacios a las empresas adjudicatarias se hará por parte de LEIOAKO UDALA, que tendrá en consideración no sólo el interés mostrado por las empresas solicitantes a través de la solicitud sino también la complementariedad de los proyectos, del fin del vivero, de la estrategia y necesidades futuras de las empresas adjudicatarias.

En caso de que exista disponibilidad de espacios libres y si alguna de las empresas adjudicatarias estuviera interesada en cambio de módulo, será necesario motivar esta solicitud a través de escrito presentado y registrado en Leioako Udala, realizándose un nuevo contrato que refleje el cambio de ubicación.

5. MODELO OPERATIVO

5.1 NORMAS DE FUNCIONAMIENTO

El vivero se pone en funcionamiento para ayudar a personas, preferiblemente empadronadas en Leioa y con ideas de negocio innovadoras, a poner en marcha sus proyectos.

Para llevar esta tarea a cabo, la función que cumple el vivero es triple:

- En primer lugar, se integra a las personas promotoras en un ambiente en el que compartirán instalaciones con otras personas con inquietudes similares.
- Además, se pone a disposición de los proyectos adjudicatarios una infraestructura a bajo coste que pretende facilitar su entrada o su consolidación en el mercado.
- Y se pone a su disposición los recursos del ayuntamiento para ayudarles en aquellas áreas que requieran un mayor desarrollo.

Para obtener lo indicado en el primer punto bastará con el espíritu emprendedor y de colaboración que suele ser característico en las personas emprendedoras para ponerse en contacto con las personas de los proyectos que tienen a su alrededor.

El enfoque con el que nace el vivero es el de tener una actitud proactiva con las personas emprendedoras de forma que se detecten sus necesidades de forma rápida y se organicen planes de acción para cubrirlos.

Así, además de la posibilidad que tienen las personas emprendedoras en cualquier momento de estar en contacto con LEIOAKO UDALA, se establece la siguiente dinámica de trabajo:

- Semestralmente se desarrollará una reunión entre las empresas y LEIOAKO UDALA para evaluar el grado de avance del proyecto.
- Mediante encuestas o encuentros spot se identificarán áreas sobre las que se planificarán sesiones de formación específicas.
- Se identificarán redes o grupos de colaboración mediante las cuales las personas emprendedoras podrán desarrollar su proyecto, crear o integrarse en uno mayor.

5.1.1 Relación con Leioako Udala

- **Licencias:** las adjudicatarias deberán tramitar y poseer cuantas licencias y autorizaciones sean preceptivas para el desarrollo de su actividad.

Fianza: la empresa adjudicataria, en el plazo máximo de dos meses tras la firma del acuerdo, entregará una fianza a través de transferencia bancaria, correspondiente a la renta de 3 mensualidades para responder del cumplimiento de las obligaciones asumidas mediante el presente contrato. Leioako Udala entregará documentación justificativa por este importe, una vez confirmado el ingreso.

Dicha fianza se devolverá en el plazo máximo de dos meses tras la resolución de la adjudicación una vez atendidas las necesidades de su módulo para estar en perfectas condiciones de uso.

- **LEIOAKO UDALA** tendrá acceso en cualquier momento de la relación con la entidad adjudicataria a los módulos en los términos legales.
- **Domicilio para notificaciones:** la parte adjudicataria señala como domicilio propio a los efectos de cualquier notificación el módulo adjudicado.
- Las partes se someten a los **Juzgados y Tribunales** que corresponda a LEIOAKO UDALA.
- Las empresas adjudicatarias **responderán en plazo** a las solicitudes de información que se les haga desde LEIOAKO UDALA.
- Las empresas adjudicatarias **deberán participar en aquellas iniciativas** organizadas por Behargintza Leioa a las que sean convocadas.
- El **incumplimiento** por parte de la adjudicataria de cualquiera de las condiciones recogidas en este documento facultará a LEIOAKO UDALA a resolver el contrato con efectos inmediatos. En su caso, dicha comunicación se hará de acuerdo a los términos legalmente establecidos.
- La adjudicataria **no podrá suspender el pago de la renta bajo ningún concepto** salvo que sea autorizado por escrito por LEIOAKO UDALA en base a alguna circunstancia excepcional.
- **A la finalización de la adjudicación**, la empresa adjudicataria deberá dejar libre el local en el plazo improrrogable de 15 días naturales desde la extinción o inmediatamente por resolución de la adjudicación motivada por incumplimiento. Todo aquello que no hubiese retirado tendrá la consideración de bienes abandonados, pudiendo LEIOAKO UDALA disponer de ellos según su criterio.

5.1.2 Utilización

- **Destino del módulo:** el módulo adjudicado será destinado únicamente al desarrollo de la actividad de la empresa adjudicataria, no pudiéndose destinar a otro negocio sin contar con la autorización expresa y por escrito de LEIOAKO UDALA.
- La adjudicataria se obliga a **mantener el ejercicio** de su actividad durante la totalidad del período de ocupación del mismo.
- La adjudicataria **no podrá, en todo o en parte, subarrendar, ceder ni traspasar** su módulo.
- **Rótulos y carteles:** LEIOAKO UDALA tiene establecido el lugar para colocar la señalización de cada empresa dentro de las instalaciones del vivero, así como los directorios generales informativos de la localización de dichas empresas.

La actualización de directorios generales corresponderá a Behargintza Leioa. Cualquier cambio de imagen en el logotipo o nombre de la empresa que suponga cambio de placa identificativa correrá a cargo de la propia empresa.

Leioako Udala asume la primera instalación de la identificación colocada a la entrada de los módulos salvo en los casos motivados por defectos de material o error de impresión. Esta identificación se realizará en base al logotipo facilitado por la empresa adjudicataria, identificando los colores a través del sistema de definición cromática Pantone.

- **Correspondencia:** la entrega de correspondencia la hace el servicio de correos en los buzones asignados a cada módulo.

- **Uso del módulo y de elementos comunes:** la adjudicataria observará la debida diligencia en el uso del módulo adjudicado y de los elementos comunes.
- En todo caso la adjudicataria **no desarrollará en el módulo actividades que perjudiquen al vivero o causen incomodidades** o molestias a las demás personas usuarias del vivero.
- Será **por cuenta de la adjudicataria la conservación del módulo**, no teniendo obligación LEIOAKO UDALA de soportar las obras de conservación o reposición del mobiliario que se requiera.
- **Mantenimiento:** todos los desperfectos y anomalías que se observen tanto en los módulos como en dependencias comunes deberán ser comunicados a LEIOAKO UDALA.
- **Almacenamiento:** las zonas destinadas al almacenamiento de cualquier tipo de producto dentro de las instalaciones del vivero, deberán localizarse en el interior del módulo correspondiente, quedando prohibida la utilización de otras zonas comunes para esta finalidad.

5.1.3 Obras

Las empresas adjudicatarias, previa solicitud y autorización de LEIOAKO UDALA, podrán realizar, a su costa y en su módulo, las obras aprobadas y autorizadas. Quedan expresamente prohibidas las obras que alteren o modifiquen en alguna forma la configuración, naturaleza y distribución interior del módulo (estructura, instalaciones, etc.), así como de los elementos comunes y configuración exterior, sin perjuicio de que en su caso, puedan ser autorizados por LEIOAKO UDALA, con las facultades de obligar a la reposición de las cosas al estado anterior al finalizar el plazo de estancia en el vivero.

5.1.4 Seguridad

Existe un plan de seguridad y emergencia atendiendo a la actual normativa reguladora en materia de prevención laboral que queda a disposición de las empresas adjudicatarias.

5.1.5 Aseguramiento y responsabilidad civil

- **La responsabilidad nacida de culpa o negligencia** imputable a cada una de las personas adjudicatarias y ocupantes del módulo correspondiente será a cargo de la adjudicataria, sin perjuicio de las acciones que a ésta puedan corresponderle contra la autora material del hecho u omisión. Además, LEIOAKO UDALA no se hace responsable de robos o daños en cualquier zona del vivero o zonas comunes.
- **Responsabilidad:** la parte adjudicataria responde no sólo de sus propios actos, sino de los que puedan cometer las personas que se encuentren en el módulo adjudicado, tanto a efectos de resolución de la adjudicación como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

5.1.6 Legislación vigente

La adjudicataria cumplirá la normativa vigente, especialmente la referida a:

- **Seguridad y Salud:** en especial, la referida a prevención de riesgos laborales.

- **Protección del medio ambiente:** en especial, la referida a la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- **Reglamentación laboral:** cada adjudicataria será responsable de la cumplimentación de la legislación laboral vigente en sus dependencias.
- En general, **cualquier otra normativa** que sin estar expresamente citada, sea de aplicación a la actividad desarrollada.

5.1.7 Basuras, residuos y ruidos

- Cada empresa adjudicataria será **responsable de deshacerse de los residuos que genere**. No se podrán generar residuos sólidos o líquidos que no tengan carácter de domésticos. No se verterá ningún tipo de residuos sólidos o líquidos en los aseos ni en la red de saneamiento. Aquellas personas usuarias que por su actividad generen residuos especiales, deberán, previa autorización de LEIOAKO UDALA para su generación, resolver su recogida por cauces legales y servicios autorizados.
- **Evacuaciones nocivas:** todas las personas ocupantes del vivero tienen la obligación de instalar y mantener, con sus medios técnicos y económicos, cuantos equipamientos sean precisos para evitar evacuaciones nocivas, sólidas, líquidas o gaseosas al entorno exterior, que pudieran producirse en su actividad. Los daños causados a terceros por la evacuación de algún producto serán bajo su responsabilidad.
- **Normativa sobre emisión de ruidos, polvos y vertidos:** cada adjudicataria del vivero será responsable de cumplir la legislación medioambiental vigente, especialmente sobre emisión de ruidos, polvos y vertidos.

5.2 PROCEDIMIENTO DE SEGURIDAD

LEIOAKO UDALA es el encargado de dotar y mantener los medios de extinción de fuego y señalización de emergencia.

Cada empresa adjudicataria es responsable de dar cumplimiento a la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

Las personas adjudicatarias, y las acompañantes bajo su responsabilidad, podrán acceder al vivero únicamente con fines laborales relacionados con la empresa objeto de adjudicación de su módulo.

En caso de necesitar acceder al módulo y no poder hacerlo por extravío, robo o mal funcionamiento de la llave o de los mecanismos biométricos, la adjudicataria se pondrá en contacto con LEIOAKO UDALA.

Sólo tendrán acceso permanente al vivero aquellas personas propietarias de las empresas adjudicatarias o aquellas con las que existe relación contractual o de prácticas, previamente justificada documentalmente.

5.2.1 Acceso para adjudicatarias

Las empresas adjudicatarias dispondrán de llave para acceder al edificio. El acceso al vivero y a cada módulo se realizará mediante lector biométrico de huella digital. Es responsabilidad de las personas adjudicatarias todo aquello que suceda dentro del módulo correspondiente.

Únicamente se entregarán llaves y se realizará registro biométrico al personal de la empresa, esto es, al equipo promotor y al personal vinculado a la empresa.

Si, por algún motivo, una adjudicataria necesitase copias adicionales de llave se solicitarán a LEIOAKO UDALA. Las entidades adjudicatarias no podrán realizar ninguna copia, salvo autorización expresa de LEIOAKO UDALA.

Toda pérdida o deterioro de la llave de acceso deberá ser comunicada inmediatamente a LEIOAKO UDALA. Para segundas y posteriores entregas de llaves, la empresa adjudicataria tendrá que abonar su coste, que deberá pagarse mediante transferencia al ayuntamiento en el momento de la presentación de la factura.

5.2.2 Acceso para no adjudicatarias

Las visitas, para el acceso tanto al edificio como al vivero y a los módulos, dispondrán de porteros automáticos.

5.3 PRECIO Y CONCEPTOS INCLUIDOS

El precio por metro cuadrado para el año 2019 se establece en 16,00 € (dieciséis euros) en concepto de:

- Uso del módulo adjudicado; 11,00 € (once euros)
- Contribución a los gastos de comunidad: servicios de conserjería, limpieza, agua, alumbrado y mantenimiento de zonas comunes, derecho de uso de la sala polivalente y aseos comunes; 2,00 € (dos euros)
- Electricidad: aire acondicionado, calefacción, alumbrado y consumo eléctrico de los módulos; 3,00 € (tres euros)

Durante el primer año de estancia en el vivero las empresas adjudicatarias tendrán una bonificación del 75 % en el apartado relativo al uso del módulo adjudicado, y del 50% durante el segundo año. Si se concediese una prórroga más allá del final del segundo año, no se aplicará ninguna bonificación. Esta bonificación se aplicará teniendo la fecha de adjudicación del módulo.

A mes vencido se emitirá por cada módulo un recibo domiciliado en una cuenta titularidad de la empresa.

En caso de devolución por cualquier circunstancia, la empresa adjudicataria se hará cargo de la comisión que por este motivo cobra la entidad financiera y la asumirá, teniendo en este caso que hacer ingreso del recibo correspondiente más la comisión.

Es responsabilidad de las empresas adjudicatarias atender puntualmente al pago de la misma. La devolución continuada de más de dos recibos, o si la suma de devoluciones totales supera los cinco recibos, Behargintza Leioa, atendiendo a las circunstancias, se reserva el derecho a rescindir el contrato de adjudicación. Antes de proceder a dicha ejecución, se recordará por escrito a las personas responsables de las empresas adjudicadas la posibilidad de ejercer este derecho.

La obligación de pago de la renta subsistirá, aún resuelto el contrato, hasta que se devuelva el módulo y sus instalaciones a LEIOAKO UDALA en pleno estado de uso.

Revisión del precio: la renta establecida se actualizará durante el mes de enero de cada año, aplicándose la variación porcentual experimentada por el último índice publicado del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, bastando dicha actualización en el propio recibo para que surta efectos de notificación para éste y siguientes recibos.

6 DISPOSICIÓN FINAL

En lo no previsto en las presentes bases se estará a lo dispuesto por la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Leioa, a quien también corresponde la interpretación de las mismas, y una vez aprobadas quedan derogadas las aprobadas anteriormente, aplicándose también a la adjudicación de espacios correspondientes al vivero de empresas realizadas en años precedentes en tanto en cuanto no modifiquen las condiciones sustanciales de la adjudicación.

En este sentido, el precio a considerar para el cálculo de los recibos será aquel establecido a la firma del contrato, y será éste sobre el que se calculen las actualizaciones previamente contempladas.