



Ayuntamiento de Manzanares
Promoción Económica



Unión Europea

Fondo Europeo
de Desarrollo Regional
"Una manera de hacer Europa"

Financia en un 100%

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE REGIRÁN LA CONTRATACIÓN PARA LA CESIÓN DE ESPACIOS DISPONIBLES EN EL VIVERO DE EMPRESAS DE MANZANARES FINANCIADO CON FONDOS FEDER.

PRIMERA.- Objeto.

Es objeto del contrato la regulación de la cesión de espacios en el Vivero de Empresas, que el Ayuntamiento de Manzanares ha desarrollado gracias a la ayuda de la Fundación INCYDE y de la Unión Europea (Fondo Europeo de Desarrollo Regional), como instrumento que se ofrece a la persona emprendedora para facilitar el inicio y desarrollo de su actividad empresarial.

El Vivero de Empresas, propiedad del Ayuntamiento de Manzanares, sito en la Calle Labradores 1, Área de Reparto 14 del Polígono Industrial de Manzanares (Ciudad Real), se ubica en una parcela con una superficie de 10.822,10 m², con 1215 m² construidos en una altura, con disponibilidad de aparcamiento, cuenta con espacios comunes y particulares destinados a alojar a las empresas y personas emprendedoras.

Dispone de módulos que funcionan como despachos, puestos coworking y puestos para preincubación, aptos para su uso y dotados de los servicios destinados para la puesta en marcha de proyectos empresariales. Igualmente dispone de distintas zonas y espacios habilitados para usos y servicios comunes.

Tanto las características de los espacios disponibles como las condiciones de la cesión quedan recogidas en el presente Pliego Técnico que constará en el expediente, y tendrán carácter contractual junto al Pliego de Cláusulas Administrativas, que igualmente consta en el expediente.

La cesión de dichos espacios se complementa con el asesoramiento en la gestión empresarial, formación, orientación y prestación de servicios comunes para cubrir así las necesidades básicas que permitan el despegue empresarial de las actividades instaladas durante los primeros años de su vida, todo ello sin ánimo de lucro.

SEGUNDA.- Objetivos y servicios del vivero de empresas.

Los **objetivos** del vivero son:

1. Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas.
2. Favorecer la generación de empleo. Contribuir a la reducción de las tasas de paro en la localidad gracias a la creación y consolidación de nuevos puestos de trabajo para hombres y mujeres a través del emprendimiento.



3. Valorizar Manzanares como centro de referencia comarcal para el desarrollo de actividades empresariales.
4. Corregir los déficits dotacionales en materia de espacios de trabajo para nuevos emprendedores y actividades económicas.
5. Mejorar los servicios dirigidos a emprendedores y empresas, desde el desarrollo de la idea, su puesta en marcha, hasta la maduración y consolidación del proyecto empresarial.
6. Ofertar un espacio complementario al Centro de Empresas e Innovación actual de Manzanares, en el que las nuevas empresas puedan poner en práctica sus modelos de negocio a través de espacios de preincubadora y de coworking.
7. Ampliar la oferta formativa dirigida a empresas en materia de calidad y eficiencia.
8. Ofrecer un entorno de trabajo competitivo, equipado con las últimas tecnologías de la información y la comunicación disponibles, para el desarrollo del tejido productivo de Manzanares.

Para conseguir estos objetivos se ha contado con una ayuda de la Unión Europea a través de Fondos FEDER gestionados por la Fundación INCYDE para la construcción del Vivero.

El Vivero de Empresas ofrece los siguientes **servicios**:

- a) Locales privados de una superficie aproximada desde 24 a 36 metros cuadrados, equipados con mobiliario y dotación de infraestructuras de iluminación, electricidad, climatización, teléfono y comunicaciones.
- b) Áreas y servicios comunes con o sin coste adicional como: Recepción y control de accesos, Administración, Secretaría, Fotocopiadora, Fax, Acceso a servicios telemáticos, Limpieza y mantenimiento, Seguridad, Aparcamiento, Correo, Salas de Reuniones y Aulas.
- c) Servicios de Asesoramiento y Formación en las diferentes áreas de Creación y Consolidación de Empresas.
- d) Servicio de Preincubadora.
- e) Servicio de Coworking.



TERCERA.- Régimen de ocupación, espacios, y gastos a cubrir por el mantenimiento y funcionamiento de la adjudicación.

Como centro de acogida temporal, se cederán despachos y puestos coworking durante periodos determinados y definidos claramente en el Pliego de Cláusulas Administrativas en el que quedan establecidas las correspondientes prórrogas posibles a solicitar y los plazos para solicitarlas.

El contrato de cesión se regirá por la legislación aplicable según la cláusula vigésima de dicho Pliego de Cláusulas Administrativas que consta en el expediente.

Los módulos objeto de contrato y sus características serán los siguientes siempre y cuando estén disponibles:

MÓDULO	CARACTERÍSTICAS GENERALES (Ampliadas en <u>Anexo I- Planos</u>)	ELEMENTOS QUE INTEGRA
Despacho n.º 1	2 puestos – 24,05 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Mesas despacho con ala • 2 Sillas de trabajo con ruedas • 6 sillas de confidentes • 2 muebles de cajoneras • 3 armarios grandes mixtos de oficina y 2 bajos con puertas. • 2 papeleras • 1 perchero • 1 tablón corcho • 1 paragüero
Despacho n.º 2	4 puestos – 35,67 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 4 Mesas despacho con ala • 4 Sillas de trabajo con ruedas • 8 sillas de confidentes • 4 muebles de cajoneras • 3 armarios grandes mixtos de oficina y 2 bajos con puertas. • 4 papeleras • 2 perchero • 1 tablón corcho



		<ul style="list-style-type: none"> • 1 paragüero
Despacho n.º 3	2 puestos – 26,62 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Mesas despacho con ala • 2 Sillas de trabajo con ruedas • 6 sillas de confidentes • 2 muebles de cajoneras • 3 armarios grandes mixtos de oficina y 2 bajos con puertas. • 2 papeleras • 1 perchero • 1 tablón corcho • 1 paragüero
Despacho n.º 4	2 puestos - 26,62 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Mesas despacho con ala • 2 Sillas de trabajo con ruedas • 6 sillas de confidentes • 2 muebles de cajoneras • 3 armarios grandes mixtos de oficina y 2 bajos con puertas. • 2 papeleras • 1 perchero • 1 tablón corcho • 1 paragüero
Despacho n.º 5	2 puestos - 25 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Mesas despacho con ala • 2 Sillas de trabajo con ruedas • 6 sillas de confidentes • 2 muebles de cajoneras • 3 armarios grandes mixtos de oficina y 2 bajos con puertas. • 2 papeleras • 1 perchero • 1 tablón corcho • 1 paragüero
Despacho n.º 6	2 puestos - 25 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Mesas despacho con ala • 2 Sillas de trabajo con ruedas



		<ul style="list-style-type: none"> • 6 sillas de confidentes • 2 muebles de cajoneras • 3 armarios grandes mixtos de oficina y 2 bajos con puertas. • 2 papeleras • 1 perchero • 1 tablón corcho • 1 paragüero
Despacho n.º 7	2 puestos - 25 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Mesas despacho con ala • 2 Sillas de trabajo con ruedas • 6 sillas de confidentes • 2 muebles de cajoneras • 3 armarios grandes mixtos de oficina y 2 bajos con puertas. • 2 papeleras • 1 perchero • 1 tablón corcho • 1 paragüero
Despacho n.º 8	4 puestos - 34,45 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 4 Mesas despacho con ala • 4 Sillas de trabajo con ruedas • 8 sillas de confidentes • 4 muebles de cajoneras • 3 armarios grandes mixtos de oficina y 2 bajos con puertas. • 4 papeleras • 2 perchero • 1 tablón corcho • 1 paragüero
Despacho n.º 9	4 puestos - 35,01 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 4 Mesas despacho con ala • 4 Sillas de trabajo con ruedas • 8 sillas de confidentes • 4 muebles de cajoneras



		<ul style="list-style-type: none"> • 3 armarios grandes mixtos de oficina y 2 bajos con puertas. • 4 papeleras • 2 perchero • 1 tablón corcho • 1 paragüero
Despacho n.º 10	4 puestos – 35,56 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 4 Mesas despacho con ala • 4 Sillas de trabajo con ruedas • 8 sillas de confidentes • 4 muebles de cajoneras • 3 armarios grandes mixtos de oficina y 2 bajos con puertas. • 4 papeleras • 2 perchero • 1 tablón corcho • 1 paragüero
Puestos COWORKING (10 puestos) (Del nº1 al nº 10)	10 puestos diferentes individuales en zona compartida	<p>Cada puesto incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Mesa despacho con tabla que separa puesto frontal • 1 Silla de trabajo con ruedas • 2 sillas de confidentes • 1 mueble de cajoneras • 1 armarios grande mixto de oficina • 1 papelera

Además de estos espacios, el Vivero de Empresas dispone de espacios comunes como son la Sala Polivalente, el Aula de Nuevas Tecnologías, 2 Salas de Reuniones (una en la planta baja y otra en la primera planta), 2 Almacenes/Archivo, zona de showroom, office, 1 Despacho de Dirección del centro, 1 Despacho de Administración y asesoramiento técnico del centro, 1 zona de jardín, aparcamiento y 10 puestos de preincubadora, los cuales se encuentran ubicados en la zona de coworking con las mismas características y elementos de éstos.

El uso de los espacios comunes no están sujetos a contrato de cesión, pero sí que es necesaria su comunicación y/o solicitud al Ayuntamiento de Manzanares según establece la Ley



Ayuntamiento de Manzanares
Promoción Económica



Unión Europea

Fondo Europeo
de Desarrollo Regional
"Una manera de hacer Europa"

Financia en un 100%

39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, para reservar el espacio y poder hacer uso en la fecha y horario que establezca el cesionario.

Los espacios adjudicados o cedidos, no pueden ser objeto a su vez de cesión, total o parcial, gratuita u onerosa, de cualquier clase. El módulo deberá, por tanto, ser usado personalmente por el cesionario, siendo la falta de uso habitual causa de extinción anticipada del contrato.

Los precios por módulos en concepto de gastos de funcionamiento y mantenimiento serán los especificados en el Anexo II- Tarifas que se adjunta a este Pliego Técnico con arreglo a lo estipulado en la cláusula decimotercera del Pliego de Cláusulas Administrativas, depositándose una garantía conforme a la cláusula decimoprimera de dicho Pliego Administrativo.

Estos gastos de funcionamiento están constituidos principalmente por los suministros de luz, agua, climatización, limpieza, seguros, etc.

Los importes correspondientes serán abonados mensualmente, incrementados con el IVA correspondiente, por los adjudicatarios de cada espacio.

Finalizado el contrato, el cesionario efectuará el desalojo del módulo y su entrega libre, vacuo y expedito a libre disposición del Ayuntamiento, en el mismo estado en que lo recibe, siendo de cuenta y cargo del cesionario todas las reparaciones que hayan de realizarse para acomodar el despacho al estado originario en que lo recibió, así como por los daños causados por él o por terceros que de él dependan en las zonas comunes.

Si devuelto el espacio cedido quedasen en él bienes muebles del cesionario, se entenderá que éste renuncia a su propiedad y posesión a favor del Ayuntamiento, quedando el cesionario además sujeto a la obligación de reembolsar los gastos que el Ayuntamiento tuviese que soportar para dejar el módulo en su estado originario.

CUARTA.- Normativa de gestión del Vivero de Empresas y responsabilidades.

La gestión y administración del Vivero de Empresas se realizará directamente por el Ayuntamiento de Manzanares, a través del Área de Promoción Económica.

El vivero de empresas no dispone de personalidad jurídica propia, sino que forma parte de los servicios de Promoción Económica del Ayuntamiento de Manzanares, por lo que le es de aplicación la normativa que rige para dicha administración, siendo esta misma la entidad titular a todos los efectos.

El personal del vivero está compuesto por empleados públicos del Ayuntamiento de Manzanares según las necesidades del servicio y un coordinador que será el responsable del contrato según figura en la cláusula sexta del Pliego Administrativo.



Ayuntamiento de Manzanares
Promoción Económica



Unión Europea

Fondo Europeo
de Desarrollo Regional
"Una manera de hacer Europa"

Financia en un 100%

El funcionamiento del Vivero vendrá determinado por el Reglamento de Régimen Interno, aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Manzanares en sesión de 29 de marzo de 2016 publicado en el BOP nº 127 de 4 de julio de 2016.

El cesionario se compromete a facilitar al Ayuntamiento o personal que éste designe, el acceso al módulo cedido a los efectos de la comprobación del uso y destino dado al mismo, así como para la realización de las obras de mantenimiento y conservación necesarias.

El cesionario deberá conservar las instalaciones que se le cedan de forma adecuada a su naturaleza. Deberá usar y conservar el módulo cedido y las zonas de uso común con la debida diligencia. Así el cesionario se obliga a no desarrollar actividades que perjudiquen al local o que puedan causar incomodidades o molestias a los demás ocupantes o usuarios del mismo.

Del mismo modo, queda obligado a obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones legales que, en su caso, sean necesarios conforme al destino pactado para el despacho o puestos coworking y a la actividad que vaya a ejercer en el mismo y para el uso de sus instalaciones; todo ello con independencia de las obligaciones genéricas de cumplir y respetar cuantas disposiciones administrativas, fiscales y demás reglamentaciones que rijan la actividad ejercida en el local, especialmente las de seguridad que le afecten. La denegación o la no obtención de dichos permisos, licencias o autorizaciones legales para el ejercicio de la actividad o el uso del espacio cedido, será causa suficiente para, que el Ayuntamiento pueda dar por resuelto anticipadamente el presente contrato.

Las zonas comunes del Vivero donde se ubica el modulo cedido, deberán ser utilizadas por el cesionario conforme a su destino y naturaleza y de conformidad con las ordenanzas municipales y el Reglamento del Vivero de Empresas.

Queda totalmente prohibida la realización de obras en el despacho cedido, aún cuando se trate de mejoras y no impliquen modificación de estructuras o configuración del mismo o de sus servicios e instalaciones generales, sin consentimiento escrito por parte del Ayuntamiento.

Las obras de mera reparación o conservación realizadas como consecuencia de desperfectos o mal uso del espacio por el cesionario, serán efectuadas por el Ayuntamiento, repercutiendo el importe que proceda de las mismas al cesionario.

Se prohíbe expresamente al cesionario la sustitución o modificación de las instalaciones del despacho cedido o módulo, ó colocar en las fachadas o a través de ventanas, rótulos, carteles u otros elementos que alteren o modifiquen la uniformidad estética del Vivero. Se prohíbe cualquier alteración en suelo, techo o paredes y puertas, así como de los elementos decorativos.

Tampoco podrá el cesionario instalar transmisiones, motores o máquinas para su funcionamiento en el módulo cedido, ni instalaciones que alteren, modifiquen o sustituyan a los suministros, públicos o privados, previstos para el propio módulo o para el conjunto del Vivero, sin previo consentimiento escrito del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá efectuar en el módulo cedido o en cualquier otra instalación del local, las obras que considere necesarias o convenientes para su mantenimiento y mejora, en



Ayuntamiento de Manzanares
Promoción Económica



Unión Europea

Fondo Europeo
de Desarrollo Regional
"Una manera de hacer Europa"

Financia en un 100%

cuyo caso podrá suspender el efecto de este contrato durante el tiempo de duración de las obras sin indemnización alguna.

El cesionario no podrá tener en el módulo cedido ninguna clase de animales, ni almacenar o manipular materias explosivas, nocivas, o altamente inflamables y, en general, peligrosas, ni dedicarle a ningún otro uso distinto al de la oficina, siendo a su cargo la responsabilidad que de tales infracciones pudiera derivarse.

El cesionario exime de toda responsabilidad al Ayuntamiento, por los daños y lesiones que en las cosas o personas se causen como consecuencia de la ocupación del módulo cedido o de las actividades que en el mismo se desarrollen. Tampoco responde el Ayuntamiento en cuanto a la seguridad del módulo cedido, ni por los daños que puedan ocasionarse a las personas, mercancías o cosas existentes en el mismo, en caso de incendio, robo, hurto, daños o accidentes de cualquier clase.

El servicio del Vivero incluye un seguro multirriesgo para el módulo cedido y su mobiliario, así como cualquier otro objeto que sea propiedad del Ayuntamiento. No obstante, el cesionario deberá contratar obligatoriamente el oportuno seguro sobre los bienes y derechos de su titularidad que puedan encontrarse en el despacho ó módulo de su uso en el vivero.

EL CONCEJAL DELEGADO DE DESARROLLO Y PROMOCIÓN EMPRESARIAL



Ayuntamiento de Manzanares
Promoción Económica



Unión Europea

Fondo Europeo
de Desarrollo Regional
"Una manera de hacer Europa"

Financia en un 100%

RELACIÓN DE ANEXOS:

ANEXO I: PLANOS

ANEXO II: TARIFAS