

**REGLAMENT DE RÈGIM INTERN DEL
CENTRE D'EMPRESSES BAIX
LLOBREGAT**

Actualitzat amb modificacions aprovades el Novembre de 2012

EMPRESA MUNICIPAL DE
PROMOCIÓ SOCIAL URBANA I ECONOMICA DE CORNELLA, SA
(PROCORNELLA)

Un Centre d'Empreses és un complex empresarial que allotja empreses que provenen de sectors diversos, la qual cosa suposa adaptar-se a diferents necessitats i comportaments.

Per aquesta raó, es requereixen unes normes comunes que permetin assolir un grau adequat de convivència i un millor aprofitament de les instal·lacions, els serveis i els espais comuns del Centre. Així, en sortiran beneficiats tant els diferents integrants del Centre (empreses i treballadors) com el funcionament general d'aquest.

Les normes recollides en aquest Reglament de Règim Intern seran d'obligatori compliment per a tots els que facin ús de les instal·lacions: treballadors del centre i empreses ubicades. El present reglament, per tant, complementa allò establert en el corresponent Conveni de cessió d'ús.

REGLAMENT DE RÈGIM INTERN CENTRE D'EMPRESSES BAIX LLOBREGAT

Títol I. Disposicions Generals

Títol II. Règim Viver d'Empreses

Capítol I. Condiició d'usuari i requisits d'accés

Capítol II. Modalitats d'ubicació

Capítol III. Prestacions de serveis a càrrec del Centre d'Empreses

Secció 1a. Serveis Comunitaris

Secció 2a. Serveis complementaris i opcionals

Secció 3a. Consums

Capítol IV. El Conveni Integral de Cessió d'Ús i Prestació de Serveis

Títol III. Règim Centre de Negocis

Capítol I. Condiició d'usuari i requisits d'accés

Capítol II. Prestació de serveis a càrrec del Centre d'Empreses

Secció 1a. Serveis Comunitaris

Secció 2a. Serveis complementaris i opcionals

Secció 3a. Consums

Capítol III. El Conveni Integral de Cessió d'Ús i Prestació de Serveis

Títol IV. Règim de Domiciliació

Títol V. Drets i obligacions dels usuaris

Capítol I. Drets dels usuaris

Capítol II. Obligacions dels usuaris

Capítol III. Sistema d'accés al Centre d'Empreses

Títol VI. Règim d'aplicació de penes per incompliment

Títol VII. Legislació aplicable i competència

TÍTOL I Disposicions generals

Article 1. L'objecte del present Reglament és regular el funcionament intern del Centre d'Empreses Baix Llobregat (en endavant el CENTRE) amb les empreses ubicades o allotjades a les seves instal·lacions.

Article 2. L'edifici on s'ubica el CENTRE es troba al carrer Tirso de Molina, núm.36 de Cornellà de Llobregat i s'adscriu a l'empresa municipal de PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONOMICA DE CORNELLÀ S.A. (PROCORNELLA).

Article 3. PROCORNELLA duu a terme la gestió, explotació, manteniment i conservació del CENTRE, corresponent-li:

- 1.-Gestionar, organitzar i prestar els serveis.
- 2.-Aprovar i modificar el present Reglament.
- 3.-Reconèixer la condició d'usuari del CENTRE.
- 4.-Fixar i percebre les tarifes del servei.
- 5.-La cura i condicionament dels béns adscrits al CENTRE.
- 6.-Nomenar i gestionar al personal del CENTRE.

Article 4. El CENTRE es configura en quatre àrees funcionals, que són

- 1.-Àrea d'ubicació i de serveis a les empreses
- 2.-Àrea de gestoria
- 3.-Àrea de creació d'empreses
- 4.-Àrea de consolidació d'empreses

Article 5. 1. Les empreses usuàries del CENTRE disposen de tres possibilitats per a instal·lar-s'hi: despatxos i naus en el Règim Viver d'Empreses amb un temps d'estada màxima de 6 i 8 anys respectivament, pensat per a empreses noves o en procés de consolidació; despatxos i naus en el Règim Centre de Negocis sense un temps màxim d'estada, concebut per a empreses ja consolidades i que, o bé han demostrat una trajectòria sostenible o bé que es troben en procés de reestructuració i dimensionament; i, finalment, un servei d'emplaçament d'adreça en el Règim de Domiciliació, també sense temps màxim d'estada, accessible a empreses noves, en procés de consolidació o consolidades.

2. El CENTRE destina fins a un màxim del 30% de la seva capacitat d'allotjament a les seves instal·lacions al Règim anomenat Centre de Negocis.

Article 6. L'horari d'obertura del Centre d'Empreses serà des de les 8.00 hores fins a les 20:00 hores -podent ser ampliat en determinats períodes temporals quan el servei ho requereixi-, de dilluns a divendres, excepte festius determinats pels calendaris local, autonòmic i estatal. Fora d'aquest horari les empreses del CENTRE hi podran accedir mitjançant un sistema electrònic de control d'accessos, l'ús del qual haurà de ser sol·licitat a la direcció en les condicions d'ús i tarifes que siguin aprovades anualment. Quan, a criteri de la direcció, no sigui possible l'accés al CENTRE, les empreses en seran informades amb la deguda antelació, sempre que les circumstàncies així ho permetin.

Article 7. El Centre d'Empreses tindrà com a finalitats bàsiques:

- 1.- Promoure la cultura emprenedora entre estudiants i aturats del territori.
- 2.- Informar, assessorar i acompanyar en el desenvolupament de plans d'empresa, fins a concretar-los en projectes viables.
- 3.- Promoure la utilització dels espais habilitats per a desenvolupar activitats empresarials, per part d'empreses majoritàriament de nova creació, sempre i quan l'activitat desenvolupada s'adeqüi al model d'instal·lació existent; i posar a disposició de les empreses ubicades dins del Centre d'Empreses, aquells serveis comuns bàsics per a reduir les dificultats d'establiment, facilitar la seva gestió estructural i afavorir la seva competitivitat.
- 4.- Donar suport a la petita i microempresa del territori, per afavorir la seva competitivitat.
- 5.- Com a finalitat última, potenciar la creació de llocs de treball, preferentment de persones residents a Cornellà de Llobregat

TÍTOL II **Règim Viver d'Empreses**

Capítol I **Condicció d'usuari i requisits d'accés**

Article 8. Tindran la consideració d'usuaris del CENTRE en Règim Viver d'Empreses aquelles empreses en procés de creació o consolidació que hagin subscrit el Conveni corresponent amb PROCORNELLA. Els usuaris podran ser empresaris individuals o bé hauran d'adoptar alguna de les formes jurídiques, civils o mercantils, previstes a la Llei.

Article 9. 1. Prèviament a accedir a la condició d'usuari en Règim Viver d'Empreses, s'hauran de complir les següents condicions:

- a) Ser persona/es física/ques que tingui/n com a objectiu immediat la constitució i desenvolupament d'un projecte empresarial de nova creació; o bé ser una empresa en procés de consolidació amb una antiguitat inferior a 1 any d'ençà la seva creació.
- b) El projecte empresarial o l'empresa haurà de demostrar una coherència global.
- c) El projecte empresarial o l'empresa haurà d'aportar un pla econòmic - financer viable.
- d) Adaptar-se i acceptar les normes incloses en aquest Reglament.

2. Només quan les circumstàncies així ho aconsellin, i previ acord amb la Gerència de PROCORNELLA, la Direcció del CENTRE podrà considerar com a usuària del CENTRE en Règim Viver d'Empreses a una empresa amb una antiguitat superior a 1 any d'ençà la seva creació .

3. Tindran preferència per a accedir a la condició d'usuari aquells projectes empresarials o empreses que :

- a) Incorporin promotors que es trobin empadronats a Cornellà de Llobregat.

- b) Contemplin la creació de llocs de treball, preferentment de persones empadronades a Cornellà de Llobregat.
- c) Presentin un potencial de creixement o un grau d'innovació destacable.
- d) Aportin un servei útil i d'interès general a la resta d'usuaris del CENTRE.

Capítol II

Modalitats d'ubicació

Article 10. Les modalitats d'ubicació impliquen l'ocupació d'un espai físic, a canvi d'una contraprestació econòmica determinada pels metres quadrats ocupats, entre d'altres variables, mitjançant la cessió d'ús d'un espai del CENTRE per a desenvolupar una activitat empresarial a partir d'un acord establert per conveni entre la direcció del CENTRE i l'empresa ubicada. L'allotjament en el Règim Viver d'Empreses pot donar-se sota les dues modalitats següents: mòduls i naus.

Article 11. Els mòduls són els espais del CENTRE assimilables a despatxos que vénen equipats amb una línia de telèfon interna, connexió elèctrica amb comptador, climatització i aire condicionat.

Article 12. Les naus són els espais situats a la planta baixa del CENTRE, aptes per al desenvolupament d'activitats incloses a la llicència ambiental de viver d'empreses, atorgada al CENTRE, i que vénen equipats amb una línia de telèfon interna, connexió elèctrica amb comptador, gual i banys propis o compartits.

Capítol III

Prestacions de serveis a càrrec del Centre d'Empreses

Secció 1a

Serveis Comunitaris

Article 13. El CENTRE presta als seus usuaris en Règim de Viver d'Empreses, una sèrie de Serveis Comunitaris pels quals se'ls hi factura una quantitat alçada que inclou tots els serveis prestats sota aquest concepte, independentment de l'ús que l'usuari en faci.

Article 14. S'entenen per Serveis Comunitaris (relació indicativa):

- a) Recepció de trucades i atenció telefònica
- b) Recepció de visites i control d'accessos
- c) Distribució de correspondència ordinària. La correspondència i les comunicacions per a les empreses ubicades en el CENTRE es dipositaran diàriament a les bústies individuals instal·lades a recepció de l'àrea de serveis a les empreses.
- d) Recepció de correu certificat amb la prèvia autorització de l'empresa ubicada.
- e) Lliurament de correspondència a Correus, essent els usuaris responsables del franqueig.
- f) Servei d'aules per a reunions internes.
- g) Climatització i aire condicionat (només mòduls)
- h) Subministrament i manteniment d'equipaments de prevenció i extinció d'incendis.
- i) Manteniment general de l'edifici i les instal·lacions.

- j) Neteja dels espais comuns.
- k) Vigilància 365 dies a l'any.
- l) Gual i banys (només naus)
- m) lliurament de claus al personal autoritzat
- n) accés a connexió telefònica
- o) accés a connexió elèctrica amb comptador.

Secció 2a

Serveis complementaris i opcionals

Article 15. Són serveis amb caràcter complementari i de contractació opcional –això és, no inclosos als serveis comunitaris i que podran ser contractats quan la capacitat del servei així ho permeti–: els serveis de gestoria, l'aparcament, les aules i sales amb reserva, la targeta d'accés físic al CENTRE, la neteja dels espais individuals, la contractació de línies directes DDI i d'altres que puguin existir en un futur.

Article 16. Els serveis de gestoria inclouen una relació de gestions laborals, mercantils, fiscals i comptables diferents segons la forma jurídica de l'empresa, fet que també determinarà la quota mensual fixada pel tarifari. En cas de qualsevol variació en la forma jurídica i en la tinença o no de treballadors, s'entendrà modificat el règim corresponent i, conseqüentment, la quota del servei concret.

Article 17. 1. La utilització de l'espai d'aparcament s'establirà, com a opció dins un conveni de cessió d'ús amb el CENTRE, però estarà vinculat a La Normativa d'ús de l'Aparcament de la FIRA DE CORNELLÀ, compromentent-se l'EMPRESA a donar-los perfecte i rigorós compliment.

2. L'horari comercial, d'entrada i sortida de vehicles resta restringit a:

2.1- Amb caràcter ordinari, als dies laborals, que a aquests efectes, es consideren, els de dilluns a divendres, en horari de 8:00 a 20:00 hores.

2.2.- Amb caràcter extraordinari, fora de l'anterior horari, els dissabtes i diumenges que es realitzin esdeveniments firals a les instal·lacions de FIRA DE CORNELLÀ, podran entrar i sortir vehicles fins a les 21:00 hores.

Article 18. El CENTRE disposa d'aules amb reserva per a ús docent, seminaris, reunions i similars, les quals podran ser utilitzades als preus de les tarifes aprovades anualment per PROCORNELLA. En el cas de serveis de llarga durada, considerats aquests quan les prestacions s'allarguin més d'un mes, es podran signar convenis en condicions similars a les dels mòduls.

Article 19. 1. Els usuaris que així ho desitgin podran sol·licitar una o varies targetes magnètiques per accedir al CENTRE fora dels horaris d'obertura detallats al article 6. L'ús de la targeta es està sotmès a les normes contemplades a l'article 68, en el capítol III del Títol V anomenat "Sistema d'accés al Centre".

Article 20. La neteja dels mòduls individuals es realitzarà un dia per setmana, de comú acord i en funció de les possibilitats del servei. Durant el mes d'agost i períodes de vacances el servei es reduirà proporcionalment. Tanmateix, els usuaris que contractin el servei de neteja d'espais individuals, s'hauran de sotmetre a l'organització del personal que ho presti, per tal de permetre la racionalització de la prestació.

Article 21. El servei (DDI) permet l'accés directe a la xarxa de telèfons sense passar per la centraleta i haurà de ser sol·licitat i tindrà els costos d'instal·lació i manteniment corresponents, segons tarifes de PROCORNELLA.

Secció 3a *Consums*

Article 22. Els consums són aquells serveis lligats a una prestació o lliurament de materials susceptibles de ser quantificats amb precisió, no inclosos als serveis comunitaris ni complementaris i que seran facturats segons les tarifes aprovades per PROCORNELLA. En particular tenen la consideració de consums: l'electricitat, el telèfon, les fotocòpies, la transmissió i recepció de fax, l'enquadernació i els missatges SMS.

Article 23. 1. Quant al subministrament d'energia, els espais del CENTRE disposen del subministrament elèctric adient a les activitats de serveis previstes inicialment. En qualsevol cas queda expressament prohibit el subministrament de qualsevol energia per subministradors externs al Centre d'Empreses. El cost del subministrament es repercutirà a les empreses usuàries. En el cas de mòduls compartits que disposin d'un sol comptador per a diverses empreses el cost es prorratejarà segons la superfície assignada a cada empresa, excepte quan sigui palesa una descompensació entre els consums dels usuaris degut a l'ús de determinats elements. En aquests casos, serà el propi CENTRE, en atenció als consums mitjans dels elements esmentats qui decidirà la proporció en l'assignació del cost.

2. Els espais del CENTRE disposen de línies telefòniques gestionades pel propi CENTRE mitjançant la seva Central i la seva xarxa. El cost d'ús d'aquestes línies es troba inclòs als serveis comunitaris; per tant, només es facturarà amb cost variable el consum calculat segons les tarifes aprovades per PROCORNELLA.

Capítol IV **El Conveni Integral de Cessió d'Ús i Prestació de Serveis**

Article 24. 1. El conveni integral de Cessió d'Ús i Prestació de Serveis és el document en el qual PROCORNELLA i L'EMPRESA regulen la prestació dels serveis i en el qual hi constaran els serveis prestats i les tarifes per cadascun.

2. La relació entre PROCORNELLA i l'empresa usuària s'establirà mitjançant un conveni per 12 mesos, prorrogable cinc anualitats més en el cas dels mòduls i set anualitats més en el cas de les naus, de manera que el temps d'estada màxima serà de 6 anys per als mòduls i de 8 anys per a les naus. En cas de pròrroga, que en cap cas serà automàtica, s'haurà de signar l'addenda corresponent 2 mesos abans de la finalització de la vigència de l'anterior conveni o addenda. Per a la pròrroga, la Direcció del CENTRE establirà la documentació

necessària que haurà d'aportar l'empresa usuària, a fi i efecte de garantir la seva viabilitat i solvència, el compliment de les normatives que puguin ser d'aplicació i la cobertura dels riscos corresponents, mitjançant les pòlisses d'assegurances corresponents i l'actualització de les fiances corresponents si s'escau.

3. Només quan raons justificades ho aconsellin, i previ acord de la Gerència de PROCORNELLA, es podran perllongar excepcionalment els terminis fixats en el punt anterior. D'altra banda, amb la finalitat d'incentivar la rotació d'empreses en el Règim de Viver d'Empreses, la Gerència podrà adoptar la mesura temporal d'incrementar les tarifes de cessió d'ús dels mòduls i les naus, en un 10% i 5%, respectivament, sobre el preu a la tarifa vigent, per cada any d'antiguitat de l'EMPRESA al CENTRE.

4. La contractació sobrevinguda dels serveis complementaris i opcionals regulats a la secció 2a del capítol III igualment s'haurà de fer constar per escrit en una addenda al conveni

5. Els serveis complementaris i opcionals i els consums només podran ser contractats per a empreses ubicades al Centre d'Empreses, excepte els serveis de gestoria que podran ser contractats per part d'empreses externes.

Article 25. El conveni s'extingirà i finalitzarà la condició d'usuari de l'empresa en el Règim de Viver per les causes següents:

- a. Finalització del període sense renovació expressa.
- b. Voluntat de l'empresa usuària, expressada per escrit al registre general de PROCORNELLA o del Centre d'Empreses, amb un mínim de dos mesos d'antelació, exceptuant les naus per les que el termini serà de tres mesos. La manca d'aquest preavis donarà lloc a la facturació del període.
- c. Quan es produeixin situacions que modifiquin substancialment les condicions que van donar origen a la seva admissió en el CENTRE com son canvis en l'activitat, en la composició de l'empresa,- en concret en el cas de fusions, divisions, absorcions etc -, canvis de forma jurídica, de nom o canvis en les previsions del pla d'empresa.
- d. Quan una empresa en tràmits de constitució no observi els dos mesos de termini màxim dels que disposa per a concloure la completa legalització, tal i com es regula al punt 2 de l'article 45 del present Reglament.
- e. Resolució sancionadora de la comissió d'avaluació, per falta molt greu.

TÍTOL III **Règim Centre de Negocis**

Capítol I **Condició d'usuari i requisits d'accés**

Article 26. 1. Podran ser usuaris del CENTRE en règim de Centre de Negocis aquelles empreses que hagin estat usuàries del Règim de Viver d'Empreses i que, a la vegada, hagin

demonstrat un grau suficient de consolidació. Aquestes empreses, que hauran de subscriure el Conveni pertinent de Cessió d'Ús, podran ser empresaris individuals o bé hauran d'adoptar alguna de les formes jurídiques, civils o mercantils, previstes a la Llei.

2. Només quan les circumstàncies així ho aconsellin, i prèvi acord amb la Gerència de PROCORNELLA, la Direcció del CENTRE podrà considerar com a usuària a una empresa que no hagi estat prèviament usuària en el Règim de Viver d'Empreses.

Article 27. 1. Tindran preferència per a accedir a la condició d'usuari aquelles empreses que:

- a) Demostrin una evolució important de la contractació estable.
- b) Presentin un potencial de creixement o un grau d'innovació destacable.
- c) Aportin un servei útil i d'interès general a la resta d'usuaris del CENTRE.

Capítol II **Prestacions de serveis a càrrec del Centre d'Empreses**

Secció 1a *Serveis comunitaris*

Article 28. El CENTRE presta als seus usuaris una sèrie de serveis comunitaris pels quals se'ls hi factura una quantitat determinada en funció dels metres quadrats contractats, segons les tarifes aprovades per PROCORNELLA.

Article 29. S'entenen per serveis comunitaris aquells regulats a l'article 14 del present reglament, exceptuant-ne l'apartat l), que fa referència al servei de gual i banys, aplicable exclusivament a empreses usuàries de les naus.

Secció 2a *Serveis complementaris i opcionals*

Article 30. Allò disposat als articles 15, 16, 17, 18, 19, 20 i 21 d'aquest Reglament sobre els serveis complementaris i opcionals serà també aplicable al Règim que regula al present títol.

Article 31. Els serveis complementaris podran ser contractats opcionalment per les empreses usuàries del Règim Centre de Negocis, sempre que la capacitat del servei així ho permeti.

Secció 3a *Consums*

Article 32. Allò disposat als articles 22 i 23 del present Reglament sobre els consums serà també d'aplicació al Règim que regula aquest títol.

Capítol III El Conveni Integral de Cessió d'Ús i Prestació de Serveis

Article 33. 1. La relació entre PROCORNELLA i l'empresa usuària s'establirà mitjançant un conveni per 3 anys, prorrogable sense un màxim establert. En cas de pròrroga, que en cap cas serà automàtica, s'haurà de signar l'addenda corresponent 2 mesos abans de la finalització de la vigència de l'anterior. Per a la pròrroga, la Direcció del CENTRE establirà la documentació necessària que haurà d'aportar l'empresa usuària, a fi i efecte de garantir la seva viabilitat i solvència, el compliment de les normatives que puguin ser d'aplicació i la cobertura dels riscos corresponents, mitjançant les pòlisses d'assegurances corresponents i l'actualització de les fiances corresponents si s'escau.

2. La contractació sobrevinguda o extraordinària dels serveis complementaris i opcionals regulats a la secció 2a del capítol II igualment s'haurà de fer constar per escrit en una addenda o en document a part al conveni.

Article 34. El conveni s'extingirà i finalitzarà la condició d'usuari de l'empresa per les causes següents:

- a) Finalització del període sense renovació expressa.
- b) Voluntat de l'empresa usuària, expressada per escrit al registre general de PROCORNELLA o del Centre d'Empreses, amb un mínim de dos mesos d'antelació. La manca d'aquest preavís donarà lloc a la facturació del període.
- c) Quan es produeixin situacions que modifiquin substancialment les condicions que van donar origen a la seva admissió en el CENTRE com son canvis en l'activitat, en la composició de l'empresa,- en concret en el cas de fusions, divisions, absorcions etc-.
- d) Resolució sancionadora de la comissió d'avaluació, per falta molt greu.

Títol IV Règim de Domiciliació

Article 35. 1. La domiciliació és un règim d'allotjament al Centre d'Empreses consistent en un servei d'emplaçament de l'adreça de l'empresa usuària; tanmateix, el CENTRE ofereix serveis accessoris i acumulables que el complementen.

2. Podran ser usuaris del règim de domiciliació aquelles empreses (també aquelles que es trobin en procés de creació) que hagin signat el pertinent Conveni de Cessió d'Ús i Prestació de Serveis i que compleixin les següents condicions:

- a) El projecte empresarial o l'empresa haurà de demostrar una coherència global.

- b) El projecte empresarial o l'empresa haurà d'aportar un pla econòmic - financer viable.
- c) Adaptar-se i acceptar les normes incloses en aquest Reglament.

Article 36. Tindran preferència per a accedir a la condició d'usuari en el Règim de Domiciliació, aquells projectes empresarials o empreses que contemplin els criteris del punt 3 de l'article 9 del present Reglament

Article 37. Quan el règim de domiciliació es presti sense cap servei accessori s'anomenarà Servei Bàsic de Domiciliació i estarà destinat a aquelles empreses que només requereixen una adreça per a constar-ne públicament i/o rebre documentació.

Article 38. Els serveis de domiciliació s'establiran mitjançant conveni en les mateixes condicions expressades als articles 33 i 34, al capítol III del Títol III del present reglament, respecte als mòduls en Règim de Centre de Negocis, llevat en el termini de preavís contemplat a l'article 34.b), que en aquest cas s'haurà de realitzar per part de l'usuari amb un mínim d'antelació de cinc dies abans de la finalització de la mensualitat, per tal que la facturació no tingui efectes a la següent.

Article 39. El CENTRE presta als seus usuaris en Règim de Domiciliació una sèrie de serveis accessoris i acumulatius, organitzats en paquets o no, el cost dels quals s'inclou a la quota mensual.

Article 40. La modalitat de domiciliació sense espai, degut a les seves característiques específiques, només dóna dret a una part dels serveis comunitaris, en concret, a la recepció de trucades i atenció telefònica, al lliurament i recepció de correspondència ordinària, a la recepció de correu certificat amb la prèvia autorització de l'empresa ubicada i al lliurament de correspondència a Correus.

Article 41. Allò disposat al article 15 d'aquest Reglament sobre els serveis complementaris i opcionals serà també aplicable al Règim que regula el present títol, atenent a les especificitats pròpies del règim.

Article 42. Els serveis de gestoria contemplats a l'article 16 podran ser contractats opcionalment per les empreses usuàries del Règim de Domiciliació, sempre que la capacitat del servei així ho permeti.

Article 43. En el cas del Règim de Domiciliació, els consums es limitaran a les fotocòpies, la transmissió i recepció de fax, l'enquadernació, els missatges SMS i el telèfon (només domiciliació amb espai).

TÍTOL V Drets i Obligacions dels Usuaris

Capítol I Drets dels usuaris

Article 44. Els usuaris tenen dret:

1. A gaudir de les prestacions d'acord amb allò estipulat al Conveni amb PROCORNELLA i a les prescripcions del present Reglament.
2. A sol·licitar qualsevol informació en el marc del Centre d'Empreses.
3. A formular suggeriments i reclamacions.
4. A dur a terme la seva activitat empresarial en les condicions previstes en aquest Reglament.

Capítol II Obligacions dels usuaris

Article 45. 1. Els usuaris estan obligats a legalitzar-se com a empresa i també a complir llurs obligacions fiscals, laborals, de prevenció de riscos, mediambientals i , en definitiva, qualsevol normativa que li sigui d'aplicació.

2. En el cas que, al moment de la signatura del Conveni, l'empresa no estigui totalment legalitzada per trobar-se en tràmits de constitució, disposarà d'un termini màxim de dos mesos a comptar des de la signatura del Conveni amb PROCORNELLA per a regularitzar aquesta situació.

3. No es podran dur a terme en el CENTRE activitats que tinguin consideració segons les disposicions legals i reglamentàries o normes de seguretat específiques del CENTRE, de molestes, insalubres o perilloses, així com tampoc aquelles prohibides per les pòlisses d'assegurances.

Article 46. Els usuaris han de satisfer, amb periodicitat mensual, mitjançant rebuts domiciliats al compte de l'usuari detallat al corresponent Conveni, les despeses que es deriven de la utilització dels espais i dels serveis, segons les tarifes vigents per cada anualitat, de la manera que s'hagi aprovat per PROCORNELLA, amb comunicació als usuaris amb un mes d'antelació a la seva entrada en vigor. Els usuaris es comprometen a acceptar els increments dels preus derivats de les variacions corresponents a les tarifes aprovades per PROCORNELLA, amb data 1 de gener de cada any; així com les possibles revisions de preus de les prestacions que ofereix el CENTRE.

Article 47. 1. Els usuaris estan obligats a dipositar una fiança pel valor de dues mensualitats de l'espai –o servei regular- i de les despeses comunitàries en el moment de la signatura del conveni, que li donarà dret a ubicar-se en el CENTRE i a gaudir dels serveis contractats, i servirà com garantia davant de qualsevol desperfecte o pagament no efectuat al seu venciment. L'import exacte serà establert per la direcció del CENTRE i comunicat a l'empresa. De no existir motiu per a l'execució de la fiança, aquesta serà retornada al seu dipositant, en el moment que deixi de ser usuari del CENTRE, un cop realitzada la liquidació dels seus comptes. En les possibles pròrrogues o canvis en la ubicació de l'empresa s'actualitzarà el valor de la fiança dipositada, si així ho requereix el CENTRE.

Article 48. 1. Els usuaris dels espais regulats en aquest Reglament només els podran utilitzar per a la realització d'aquelles activitats prèviament acordades amb la Direcció del Centre d'Empreses i prevista en el conveni de cessió d'usos signat.

2. Resta expressament prohibit als usuaris cedir a tercers la totalitat o part dels espais que els han estat assignats, llevat que el CENTRE ho autoritzi expressament.

Article 49. 1. Els usuaris dels espais del Centre d'Empreses resten obligats, a requeriment de la Direcció del CENTRE, a facilitar qualsevol documentació i informació útil, ja sigui per accedir a la condició d'usuari del CENTRE o per realitzar un seguiment de les obligacions de l'empresa.

2. D'altra banda, la Direcció del CENTRE, podrà sol·licitar informació de caràcter econòmic i financer, per tal de desenvolupar un mètode de seguiment tècnic trimestral que tindrà com a objectiu assegurar la viabilitat de les empreses ubicades al CENTRE.

Article 50. 1. En els casos pertinents, quan el conveni s'hagi extingit, l'usuari està obligat a lliurar la possessió del corresponent espai, deixant-lo lliure i expedit de qualsevol pertinença o element aliè, i a disposició de PROCORNELLA, en el mateix estat de conservació i equipaments en què el va rebre, retornant la clau de les portes d'accés a l'espai.

2. No es podran efectuar obres, millores, millores permanents ni altres sense l'autorització prèvia, expressa i per escrit de la direcció del CENTRE. En qualsevol cas, les possibles obres o millores que hagin estat efectuades passaran a ser propietat de PROCORNELLA sense dret a cap tipus de indemnització ni prestació, excepte acord explícit de les dues parts.

Article 51. A la finalització del conveni per qualsevol causa i, amb anterioritat a la retirada dels béns existents, mobiliari i equipaments en l'espai objecte de conveni (nau o mòdul), l'empresa haurà d'acreditar haver abonat la totalitat dels imports generats a favor de PROCORNELLA per qualsevol concepte així com pels danys que hagin pogut ser causats a les instal·lacions de PROCORNELLA o altres ubicades a PROCORNELLA. Cas contrari, PROCORNELLA es reserva el dret d'exercir el dret de retenció previst en la Llei 19/2002 de Drets Reals de Garantia i/o qualsevol altre acció judicial o extrajudicial que assisteixi a PROCORNELLA per a rescabalar-la en allò que hagi estat perjudicada.

Article 52. Els usuaris dels Règims de Viver d'Empreses i de Centre de Negocis contractaran:

1. Opcionalment, una pòlissa d'assegurança que permeti cobrir possibles danys i robatoris de material i eines de treball, no tenint PROCORNELLA cap responsabilitat en les situacions anòmales que es puguin produir en aquest sentit.
2. Obligatòriament, una pòlissa de responsabilitat civil locativa que els permeti d'afrontar els possibles danys i perjudicis que puguin ocasionar al CENTRE o a tercers, no tenint PROCORNELLA cap responsabilitat en les situacions anòmales que es puguin produir en aquest sentit.
3. Es fixa la quantitat mínima de 300.000 € com a garantia de responsabilitat civil.

Article 53. Els usuaris d'espais físics tenen l'obligació de coordinar el seu propi pla de prevenció de riscos laborals amb el de PROCORNELLA.

Article 54. Els usuaris han de realitzar les seves activitats evitant al màxim els sorolls i molèsties que se'n poguessin derivar, amb l'obligació d'aplicar en tot moment les mesures correctores que calguin, especialment en el cas dels mòduls compartits.

Article 55. 1. Cada usuari disposarà d'un joc de claus de l'espai reflectit en el conveni signat. La Direcció del CENTRE disposarà d'una còpia de claus de tots els espais per accedir-hi amb la finalitat de vetllar per la seguretat i bon funcionament del CENTRE d'Empreses. En el supòsit d'un canvi de pany per part de l'empresa a la porta que dona accés al seu espai d'ús exclusiu, aquesta es compromet a lliurar una còpia a la Direcció del CENTRE.

Article 56. Cada usuari està obligat a mantenir net l'entorn dels espais que ocupin, utilitzant les papereres i contenidors expressament destinats per a això.

Article 57. Resta taxativament prohibida l'entrada d'animals en el CENTRE, excepte gossos pigall.

Article 58. Es comunicarà a la Direcció del CENTRE qualsevol anomalia o deficiència que es produeixi en les instal·lacions o els serveis.

Article 59. Per a realitzar qualsevol tipus de reforma o instal·lació en els diferents espais, l'usuari haurà de sol·licitar l'autorització prèvia, expressa i per escrit de la Direcció del CENTRE.

Article 60. Els desperfectes que es produeixin en els espais ocupats, hauran de ser reparats pel seu usuari. La negativa de l'usuari a reparar els danys produïts, facultarà a la Direcció del CENTRE a repercutir les despeses que li representi la reparació o bé executar-les sobre la fiança dipositada.

Article 61. Seran a càrrec de l'usuari totes les reformes i instal·lacions que s'efectuïn per adequar l'espai a llurs necessitats particulars, previ consentiment de la Direcció del CENTRE.

Article 62. Els usuaris no podran modificar l'aspecte exterior del CENTRE, ni col·locar-hi rètols o altres elements sense l'autorització prèvia, expressa i per escrit de la Direcció del CENTRE.

Article 63. Els rètols informatius i les portes i persianes de cadascun dels espais hauran d'acomplir les característiques de dimensions, forma, color, model, etc. normalitzades pel CENTRE.

Article 64. Haurà de facilitar-se la tasca dels equips de reparació i manteniment, fins i tot si la seva intervenció suposa interferència en l'activitat normal de les empreses del CENTRE. La Direcció vetllarà perquè l'impacte sobre l'activitat normal del CENTRE i les empreses que estiguin ubicades sigui mínim, i informaran degudament i amb prou antelació a l'empresa o empreses afectades, excepte en cas d'extrema urgència.

Article 65. La neteja, manteniment, reparació i conservació dels espais anirà a càrrec dels seus usuaris.

Capítol III Sistema d'accés al Centre d'Empreses

Article 66. El CENTRE posa a disposició dels usuaris la possibilitat d'accés a les seves instal·lacions fora dels horaris d'obertura habituals. Per això, existeixen dues possibilitats:

1. Mitjançant una autorització d'accés puntual
2. Mitjançant una targeta magnètica.

Article 67. Les autoritzacions per l'accés puntual permetran a les empreses un accés limitat en el temps (un dia o cap de setmana) per un nombre determinat de persones amb la finalitat d'efectuar una mudança, instal·lació, etc. o altra activitat de caràcter excepcional. Serà sol·licitada a la direcció del CENTRE amb indicació de les persones per qui es demana l'autorització, nom, DNI, horaris i motiu i amb un mínim de 3 dies d'antelació. Serà potestat de la direcció la seva concessió o denegació.

Article 68. Els usuaris del CENTRE que així ho desitgin podran sol·licitar una o varies targetes magnètiques d'accés que faciliten l'accés evitant tenir que demanar autoritzacions puntuals. L'ús de la targeta està sotmès a les normes següents.

- a) La targeta d'accés al Centre d'Empreses és d'ús personal i intransferible i serà sol·licitada a la direcció del CENTRE. Serà potestat de la direcció la seva concessió, denegació o anul·lació.
- b) Amb independència del fet que disposi de targeta, l'ús d'aquesta està sotmès a les indicacions que en qualsevol moment pugui donar el personal de seguretat o la direcció del CENTRE.
- c) En cas que, al produir-se l'accés, el vigilant de seguretat no fos a recepció, caldrà comunicar-li amb la major brevetat la seva presència.
- d) Durant l'estada al CENTRE fora d'horari no es podrà gaudir de certs serveis comunitaris del CENTRE (climatització, fax, fotocòpies, gestoria, etc.)
- e) L'usuari està obligat a retornar la targeta quan la seva relació amb el CENTRE s'extingeixi per qualsevol causa recollida a l'article 25 d'aquest Reglament.
- f) L'usuari es compromet a notificar a la direcció del CENTRE la pèrdua de la targeta d'accés.
- g) L'usuari accepta les responsabilitats derivades d'un ús incorrecte de la targeta.
- h) L'usuari es compromet a efectuar els marcatges, tant d'entrada com de sortida, per tal de deixar registre de la seva estada en el CENTRE fora dels horaris habituals i a verificar que la porta resta correctament tancada i bloquejada, després de cada obertura.
- i) La direcció del CENTRE es reserva el dret d'anul·lar qualsevol targeta per ús incorrecte.
- j) Qualsevol cancel·lació del dret d'accés no donarà dret a devolució de les quantitats prèviament cobrades per aquest concepte.
- k) L'usuari es compromet a fer efectives les quantitats establertes en les tarifes de PROCORNELLÀ per cada targeta i pels duplicats d'aquesta quan sigui necessari en cas de pèrdua, destrucció o avaria de la targeta

TÍTOL VI Règim d'aplicació de penes per incompliment

Article 69. Els incompliments del present Reglament en què incorrin els usuaris poden tenir el caràcter de lleus, greus o molt greus, en funció del que a continuació es determina:

1-. Tindran la consideració d'incompliments lleus:

- a) La manca d'higiene i salubritat o fumar en l'espai ocupat i/o en el CENTRE.
- b) L'absència injustificada de l'usuari a les reunions convocades per la Direcció del CENTRE i/o Gerència de PROCORNELLA.
- c) L'entrada al CENTRE, fora de l'horari establert, sense autorització de la Direcció.

2-. Tindran la consideració d'incompliments greus:

- a) L'exercici de l'activitat de manera que impedeixi el normal funcionament del CENTRE i/o de la resta d'usuaris.
- b) El mal ús de les instal·lacions comunes.
- c) La manca de respecte envers la resta d'usuaris i/o personal del CENTRE.
- d) La negativa a facilitar documentació relativa a l'activitat empresarial quan sigui requerida per la Direcció del CENTRE.
- e) La manca de fiança o la negativa a actualitzar el valor d'aquesta quan així procedeixi, per raó de modificacions de tarifes, execució de fiança o canvi de modalitat de prestació de serveis.
- f) No resoldre les deficiències notificades amb motiu d'una falta lleu, dins del termini establert.
- g) La manca de pagament durant un mes de qualsevol de les prestacions sense justificació.
- h) La reiteració d'una falta lleu.

3-. Tindran la consideració d'incompliments molt greus:

- a) L'ús dels espais per activitats diferents de les autoritzades.
- b) Cedir l'espai a terceres persones.
- c) Realitzar reformes sense autorització prèvia, expressa i per escrit de la Direcció del CENTRE.
- d) La manca de pagament per import de dues factures mensuals seguides o tres alternes, de qualsevol de les prestacions.
- e) No haver formalitzat els contractes de les pòlisses d'assegurances obligatòries.
- f) L'incompliment manifest de la legislació laboral i fiscal.
- g) No resoldre les deficiències notificades amb motiu d'una falta greu, dins del termini establert.
- h) La reiteració d'una falta greu.

Article 70. Als incompliments en què incorrin els usuaris s'aplicaran les penes que seguidament es relacionen, tenint en compte les circumstàncies agreujants o atenuants existents, i el grau de negligència o imprudència.

1. Incompliments lleus: avís per escrit a l'usuari amb comunicació per escrit d'un termini dins del qual pugui resoldre l'incompliment. Els incompliments lleus es determinaran i notificaran per la Direcció del CENTRE.
2. Incompliments greus: es determinaran en comissió d'avaluació i seran comunicades per escrit a l'usuari, amb indicació d'un termini per resoldre's, amb indicació de la pena econòmica imposada amb càrrec a la fiança. El import mínim de les penes serà de 60 € i el màxim:
 - a) Per l'exercici de l'activitat de manera que impedeixi el normal funcionament del CENTRE i/o de la resta d'usuaris, fins el 100% de la fiança.
 - b) Pel mal ús de les instal·lacions comunes, fins el 100% de la fiança.
 - c) Per la manca de respecte envers la resta d'usuaris i/o personal del CENTRE, fins el 50% de la fiança.
 - d) Per la negativa a facilitar documentació relativa a l'activitat empresarial quan sigui requerida per la Direcció del CENTRE, fins el 50% de la fiança.
 - e) Per la reiteració d'una falta lleu, fins el 50% de la fiança.
 - f) Per la manca de fiança o la negativa a actualitzar el valor d'aquesta quan així procedeixi, per raó de modificacions de tarifes, execució de fiança o canvi de modalitat de prestació de serveis, fins el 100% de la fiança.
 - g) Per no resoldre les deficiències notificades amb motiu d'una falta lleu, dins del termini establert, fins el 50% de la fiança.
 - h) Per la manca de pagament d'un mes injustificada es cobrarà de la fiança l'import corresponent a la mensualitat i es deixaran de prestar els serveis a partir de la data límit indicada en la comunicació per escrit a l'usuari.
3. Incompliments molt greus: es determinaran en comissió d'avaluació i seran comunicats per escrit a l'usuari, amb indicació d'un termini per resoldre-ho o expulsió immediata. L'expulsió comportarà la pèrdua de la totalitat de la fiança.

La comissió d'avaluació estarà composta per:

- Vicepresident conseller delegat de PROCORNELLA
- Gerent d'Administració i Finances de PROCORNELLA.
- Director/a del CENTRE d'Empreses Baix Llobregat.

i serà competent per a imposar penes pels incompliments greus i molt greus, en relació als quals se seguirà el procediment següent:

- 1r.- Presentació d'un informe i proposta de pena a la comissió per part de la Direcció del CENTRE.
- 2n.- Exposició dels motius susceptibles d'imposició de la pena per part de la Direcció del CENTRE.
- 3r.- Avaluació i diagnosi per part de la comissió dels motius de proposta de pena.
- 4t.- Convocatòria dels representants de l'empresa afectada.

5è.- Exposició de motius dels representants de l'empresa afectada.

6è.- Discussió de la comissió a partir de l'exposició de l'empresa afectada.

7è.- Presa de decisió definitiva per part de la comissió en relació a la pena per incompliment a imputar.

Article 71. La pèrdua de condició d'usuari per motiu d'imposició d'una pena per incompliment suposa la finalització del CONVENI d'ús amb el Centre d'Empreses i en conseqüència de les seves prestacions, tant bàsiques com complementàries. L'expulsió comportarà la pèrdua de la totalitat de la fiança.

Article 72. La imposició de les penes serà sens perjudici de la reclamació de danys i perjudicis que en qualsevol cas el CENTRE podrà realitzar contra l'usuari incomplidor que, per motiu del seu incompliment s'hagin pogut ocasionar, ja sigui al CENTRE i/o tercers.

Article 73. Els usuaris que hagin estat sancionats amb un import total o parcial de la fiança, hauran de reposar el seu import per tal de cobrir les seves responsabilitats .

TÍTOL VII

Legislació aplicable i competència

Article 74. Per a la resolució de totes les qüestions litigioses derivades del procediment de licitació, l'adjudicació i el contracte, les parts se sotmetran als jutjats i tribunals de Cornellà de Llobregat, a no ser que amb caràcter imperatiu correspongués a un altre ordre jurisdiccional o fur la competència per a resoldre-les.

Disposició derogatòria única. Queda derogat el Reglament de Règim Intern del Centre d'Empreses Baix Llobregat aprovat pel Consell d'Administració de PROCORNELLA el 31 de març de 2005.

Disposició final única. El present Reglament entrarà en vigor el dia posterior a la seva aprovació pel Consell d'Administració de PROCORNELLA. Per tant, tots els Convenis de Prestació de Serveis signats amb posterioritat a aquesta data hauran d'ajustar-se a les normes recollides en el present Reglament.

Sr.Sergio Fernández Mesa
Vicepresident i Conseller delegat de PROCORNELLA

Novembre de 2012