



ALDAKUNTZA PROPOSAMENA

GASTEIZKO UDALAREN ENPRESA ZENTROETAKO LOKALAK ESKURATZEKO PROZEDURA FINKATZEN DUEN ARAUDIA

ZIOEN ADIERAZPENA

Gasteizko Udaleko Ekonomia Sustapenerako Sailaren bitarteko garrantzitsuak dira udalaren enpresa zentroak, bere helburu orokorra betetzeko –tokiko ekonomiaren garapenean laguntzea eta hori sustatzea– lagungarri zaizkionak. Batez ere enpresa berriak sortu eta sendotzeko laguntza eskaintzen duten tresnak dira.

Besteak beste, helburu hauek dituzte udalaren enpresa zentroek:

- Enpresaren hasierako arrisku-aldia gainditzen laguntzea, bertako ekonomi testuinguruan behin betiko txerta dadin.
- Pertsona ekintzaileei kudeaketaren, teknologiaren, berrikuntzaren eta abarren hainbat alorretan laguntza eskaintzea.
- Enpresa zentroetan kokatutako enpresen sinesgarritasuna sendotzea. Ingurunearekiko eta eragile sozio-ekonomikoekeko harreman estuak bertan dauden enpresa ekimenak hobeto ezagutzen laguntzen du.

1. ARTIKULUA.- ARAUDIAREN XEDEA.

Enpresa sortu berriei eta enpresa-elkarteei udalaren enpresa zentroetako lokalak (pabilioiak eta bulegoak) alokairu-erregimenean lagatzea eta horiek erabiltzea da araudiaren xedea.

2. Artikulua.- Erregimen aplikagarria eta arauketa.

1. Enpresa zentroetako lokalak esleitu, erabili eta gozatzeari dagozkienetan, araudi honetan aurreikusten den erregimena aplikatuko da.
2. Subsidiarioki, Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legean xedatutakoa aplikatuko da.

I. TITULUA. ERABILERA ETA USTIAPEN BALDINTZAK.

3. ARTIKULUA.- ESKUBIDE ETA BETEBEHARRAK.

1. Eskubide hauek izango dituzte esleipendunek:
 - Instalazioak kontserbazio eta mantentze egoera onean jasotzea.
 - Elementu komunak erabili, baliatu eta ustiatzea.
 - Enpresa-proiektua dela eta eskatzen zaien informazioaren konfidentziasuna gordetzea.
2. Betebehar hauek izango dituzte esleipendunek:



- Errentan hartutako lokala onik, garbi eta txukun zaintzekoa, baita lege-arauen ildotik bere jarduera burutzeko beharrezko diren egokitze obrak egitekoa ere.
- Proiektuaren garapenaren inguruan eskatzen dion informazioa ematea Udalari, haren ikuskatze lanak erraztea, eta proiektuan diharduten pertsonen zerrendan gertatzen den aldakuntza ororen berri ematea.
- Udalak antolatzen dituen bisitak baimentzea, betiere Udalak gutxienez astebete lehenago jakinarazi duelarik.

4. ARTIKULUA.- ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK.

1. Errentaria beharturik egongo da lokala dena delako ekonomia, industria edo zerbitzu jarduerarako baliatzera, eta ezingo du errentan hartutako lokalaren zertarakoa aldatu eta jarduera horri dagozkion ohiko ekoizpen eta merkataritza-trafikoaz bestetarako baliatu. Gainera, enpresaren egoitzatzat hartu beharko du enpresak esleitutako lokala, eta bertan garatu bere jarduera nagusia hura alokatuta daukan denbora guztian.
2. Horrek esan nahi du ekoizpen lanak nahiz zerbitzu eskaintza benetan burutu beharko direla lokalean, modu etengabe eta iraunkorrean. Ekonomia jarduera bultzatu eta enplegua sustatzea delarik alokatzearen helburu nagusia, hori betetzen ez dela ulertuko da baldin eta lokala hiru hilabetetik gora itxita egoten bada, errentariari lepora dakizkiokeen justifikaziorik gabeko arrazoiengatik. Lokala ixtea edo jarduera bertan behera uztea errentariari leporatu ezin zaizkion ezinbesteko arrazoiengatik gertatzen bada, ez da joko ez betetzat, nahiz eta halakoetan udal teknikariek, sustatzaileekin batera, proiektuaren bideragarritasuna eta enpresak zentroko lokaletan jarraitzearen egokitasuna aztertu ahal izango duten.
3. Orobat egongo da errentaria behartuta, hasierako kontratuak zein ondoko berritzeak irauten duten bitartean, lokala zer jardueratarako hartzen duen hartarako beharrezko diren lizentziak, baimenak eta beste egunean edukitzera, EJZren alta, Gizarte Segurantzaren alta, eta ingurumenaren alorreko baimenak barne, baita enpresak enpresa zentroan bideratzen duen jardueraren ingurumen-alderdiak egoki kudeatzen dituela erakustera ere. Kontratuak berritzean errentariei egiaztagiri hauek eskatuko zaizkie:
 - a. Sustatzaileen lan-bizitza.
 - b. Errentariak Gizarte Segurantzari eta Foru Ogasunari ordaindu beharrekoak ordaindu dizkiola ziurtatzen duen ziurtagiria.
 - c. EJZn alta eman izanaren ziurtagiria.
 - d. Pabiloien errentarien kasuan, beharrezko udal lizentziak lortu izana egiaztatzeako agiriak.
4. Baldin eta proiektua onartu ondoren lokalean burutzekoa zen jarduera aldatu nahi bada, udal zerbitzu teknikoan aldeko txostena eskuratu beharko da alde zuzenetik.
5. Ekonomia Sustapenerako Saileko teknikariek ikuskatze eta kontrol bisitak egingo dituzte, sei hilean behin, udal lokal eta nabeetara.



5. ARTIKULUA.- LOKALETAN OBRAK EGITEA.

1. Lokal eskabidearekin batera aurkeztutako txostenean adierazitako merkataritza, industria edo zerbitzu jarduerarako egokitzeko beharrezko diren obrak oro egin ahal izango dira, aldez aurretik Gasteizko Udalaren baimena eskuratu beharko bada ere. Obra horien nahiz baimen, lizentzia eta gainerako izapideen kostuak errentariaren kontura joango dira.
2. Kontratua bukatzean, baldin eta obrak modu iraunkorrean loturik badaude lokalari, hura nabarmenki hondatu gabe ezin direlarik hartatik bereiz, bertan utzi beharko dira, eraikinaren mesedetan, inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.
3. Nolanahi ere, lokala errentan hartu zenean zegoen egoera berean itzul dadila galdatau ahal izango du Udalak, kontratua amaitzean.
4. Hobekuntza-obrak. Errentaria behartuta egongo da pisuzko arrazoiak direla medio alokatzaileak alokairua bukatu arte atzeratu ezin dituen hobekuntza-obrak egin ditzala jasatera. Halako obraren bat egiteko asmoa badu alokatzaileak, gutxienez hiru hilabete lehenago jakinarazi beharko dio errentariari, idatziz, zer obra egitekotan den, noiz hasiko den, zenbat iraungo duten eta zer kostu aurreikusten duen. Hilabeteko epean, jakinarazpen hori jasotzen duenetik, errentariak kontratuari uko egin ahal izango dio, inongo kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.

Obrak jasaten dituen errentariak eskubidea izango du horien ondorioz lokalaren zer parte erabiltzea galarazten zaion, horren proportzioko errenta-murrizketa egin dakion.

II. TITULUA.- ESLEIPEN-PROZEDURA

6. ARTIKULUA.- LOKALA ESKURATZEKO PROZEDURAREN AZALPENEA.

Udalaren enpresa zentroetan lokalen bat eskuratu nahi dutenek urrats hauek egin beharko dituzte:

1. Enpresa zentroetako lokalak eskuratzeko eskabidea egiteko beharrezko diren argibide eta formularioak jaso (8. artikulua).
2. Instalatu nahi den negozioaren proiektuaren dokumentazio teknikoa aurkeztu. Agiri guztiak Udalaren Erregistro Nagusian, Herritarrei laguntzeko bulegoren batean aurkeztu (10. eta 11. artikulua), edo elektronikoko baliabide telematikoen bitartez beharko dira.
3. Ezarritako irizpideen arabera (12. artikulua) balioetsiko dira proiektuak.
4. Proiektua balioetsi ondoren, baldin eta gutxieneko puntuazio lortzen badu (12. artikulua) eta une horretan lokal erabilgarririk badago, lokala esleitu eta kontratua idazteko beharrezko den dokumentazioa eskatuko da (14. artikulua).
5. Ez badago lokal erabilgarririk, edo daudenek ez badituzte enpresak nahi dituen baldintzak betetzen, urtez urte egingo diren itzarote zerrendetakoren batean geratuko da eskatzailea (13. artikulua).
6. Lokalen bat hutsik geratu orduko, egindako itzarote zerrendetako batean edo bestean (bulegoak eta pabilioiak) puntuaziorik handiena duen proiektuaren egileei eskainiko zaie. Zerrendako lehenengoak uko egiten badio eskaintzari, zerrendako hurrengoari eskainiko zaio, eta horrela hurrenez hurren. Bi aldiz uko ekinez gero, eskabidea zerrendatik kenduz



zigortuko da; edonola ere, berriro ebaluatu ahal izango da, enpresa-proiektuan gerta litezkeen aldaketen arabera.

7. ARTIKULUA.- DEIALDIA.

Enpresa zentroetako lokalak erabiltzeko aukera eskaintze aldera, deialdi ireki iraunkorraren sistema finkatzen da, esan nahi baita zerbitzu horiek baliatzeko egiten diren eskabideak aztertu, hautatze lanak egin eta lokalak uzteko zereginak modu jarraituan egingo direla, beti ere zer lokal erabilgarri dauden kontuan izanik. Lokal erabilgarririk ez bada, eskabidea itxarote zerrenda batean jasoko da, puntuazio handienetik txikienerako hurrenkeran.

8. ARTIKULUA.- ARGIBIDE OROKORRAK JASOTZEKO LEKUA.

Prozesuari buruzko argibide orokorrak jasotzeko Gasteizko Udalaren herritarrei laguntzeko bulegoetako edozeinetara jo ahal izango dute interesdunek, baita herritarrei argibideak emateko 010 telefonora edo Gasteizko Udalaren Ekonomia Sustapenerako Sailera ere, edo Gasteizko Udalaren web orri ofizialera. Bertan emango zaie behar duten informazio guztia, une horretan erabilgarri dauden lokalei buruz, eskaintzen diren zerbitzuei buruz, finkatuta dauden tarifei buruz nahiz hautatze prozesuaren metodologiari buruz. Hautatze prozesuari ekin nahi dioten sustatzaileei dokumentazio hau emango zaie, adierazitako leku horietan:

- lokala eskuratzeko eskabide-orria,
- zinpeko aitorpenetarako eranskina,
- indarreko deialdia.

9. ARTIKULUA.- ERABILGARRI DAUDEN LOKALETAKOREN BAT ESKURATU AHAL IZATEKO BETEBEHARRAK.

Hautatze prozeduran parte hartu ahal izateko ondoko baldintza hauek bete eta justifikatu beharko dituzte eskatzaileek:

- a. Eskabidea egiten duen pertsona edo enpresak lokal propiorik ez edukitzea edo lokala eskas geratu edo ezegoki suertatzea jarduera bertan bideratu edo hedatzeko.
- b. Ekonomi Jardueren gaineko Zergan jarduera horretarako edo antzeko beste baterako, hau da, lokala zein enpresa-proiektutarako eskatzen den ildo bereko beste baterako izena eman zenetik hiru urte baino gehiago ez igaro izana.
- c. Beste enpresa zentro publiko batean, edo diru publikoz finantzatutakoren batean, kokatuta egon ez izana, udal enpresa zentroetako lokalak eskuratzeko eskabidea aurkeztu baino bi urte lehenagotik. Alabaina, salbuespen egoeratzat joko dira enpresa proiektuak lanpostu-kopurua handitzea eragin duen aldaketa edo handitzea izatea, edo bideragarritasun planaren aztertuta, lanpostuei eusteko nahitaez era honetako alokairuetara jo beharra antzematen bada.
- d. Enpresa plan bideragarri bat edukitzea, Ekonomia Sustapenerako Sailak ontzat emana. (Enpresa-elkarteak izan ezik).
- e. Jarduera zilegia eta etikoa garatzea, enpresa zentroaren azpiegitura eta logistika ezaugarrietara egokitzen dena, eta inongo arriskurik ez sortzea, ez ingurumenaren ez gizartearen alorrean.



- f. Gainera, Erdi Aroko hiriguneko Enpresa Zentroan eta Hedegile kaleko Enpresa Zentroan dauden lokaletarako I. eta II. eranskinetan zehaztutako jarduerak lehenetsiko dira.

Baldintza berberak galdatuko zaizkie udal lokala eskatzen duen enpresa-proiektuan gehiengo duten akziodunei, pertsona fisikoa nahiz juridikoa izan, lehendik sendotuta dauden beste batzuetatik aparteko enpresa-proiektuei laguntzea baita helburua.

Ezingo dute enpresa zentroetako lokalik eskuratu horien ohiko funtzionamenduari kalte egiten dioten enpresa-jarduerak. Bestalde, ingurumenaren alorreko araudiaren mende dauden jarduerak burutzen dituzten enpresek hura betetzen dutela erakusten duten frogabideak aurkeztu beharko dituzte.

Halaber, enpresa-elkarteek ere eskatu ahal izango dituzte lokalak enpresa zentroetan, betiere baldin eta enpresen eskaerarik ez bada. Behin eskabidea aztertuta, Udalak lokalaren erabilera baimenduko du, baldin eta enpresa-elkarteak bideratzen duen jarduera enpresa zentroetan instalatu diren enpresen sektore berekoa dela egiaztatzen bada, edo enpresa horiekin zor daitezkeen sinergia eta harremanengatik interesgarritzat jotzen bada.

10. ARTIKULUA.- ESKABIDEAK AURKEZTEA.

Urte osoan aurkeztu ahal izango dira enpresa zentroetako lokalen bat eskuratzeko eskabideak.

Gasteizko Udalaren Erregistro Nagusian edo Herritarrei laguntzeko bulegoetan aurkeztu ahal izango dira eskabideak, bai eta baliabide telematikoen bitartez ere.

11. ARTIKULUA.- AURKEZTU BEHARREKO AGIRIAK.

Dokumentazio hau aurkeztu beharko da udalaren enpresa zentroetako lokalen bat eskuratzeko eskabidea egitean:

- Eskabidea bera, Gasteizko Udalaren ereduari jarraiki egina (argibide lekuetan eskuratu daiteke).
- Bideratu nahi den jardueraren enpresa-plana (jardueraren azalpena, izaera berritzailea eta oinarri teknologikoduna beharrezkoa balitz, zein merkatutara zuzendua dagoen, inbertsioaren eta enplegu-sorkuntzaren aurreikuspena, finantziarioa, behin-behineko finantza-laukiak). Elkarrekin enpresa zentroan gauzatzeko urteko jarduera-plana aurkeztu beharko dute.
- Sustatzaileen curriculum vitae-a.
- Gizarte Segurantzarekiko eta Foru Ogasunarekiko betebeharrak ordainduak direla egiaztatzen duen zinpeko aitortpena.
- Sektore Publikoko Kontratuen Legearen 49. artikuluan jasotako kontratatuzeko debeku egoeraren batean ez dagoela egiaztatzen duen zinpeko aitortpena.

12. ARTIKULUA.- ESKABIDEAK BALIOESTEKO SISTEMA.

Proiektu bakoitzak gehienez ere 42 puntu lortu ahal izango ditu. Irizpide hauek aintzat harturik balioetsiko dira proiektuak:



- 1 Enpresa-proiektua eta negozioaren bideragarritasuna. Enpresa-plana aztertuz balioetsiko da, eta, guztira, gehienez 30 puntu lortu ahal izango dira. Honako hauek hartuko dira kontuan:
 - 1.1 Sustatzaile-taldearen konpromiso-maila 6 puntu
 - 1.1.1 Enpresan erabateko dedikazioarekin lan egingo duen bazkide bakoitzeko 0,5 puntu emango dira, gehienez 4 puntura arte.
 - 1.1.2 Sustatzaileek negozioan eta jarduera garatuko den sektorean duten esperientzia eta ezagutzagatik 2 puntu emango dira.
 - 1.2 Proiektuaren bideragarritasun teknikoa eta ekonomikoa 6 puntu

Ekonomi eta finantza azterketaren sakontasuna balioetsiko da, aldagai hauek aintzat harturik: finantziario premiak; finantziario iturriak; emaitzen aurreikuspena, bi urteren burura; errentagarritasun-atalasearen kalkulua; hileko diruzaintza-aurreikuspena, bi urteren burura...
 - 1.3 Proiektuaren kalitate, azterketa eta garapen maila 5 puntu
 - 1.3.1 Produktu edo zerbitzuaren deskribapena 1,25 puntu

(honako hauek balioetsiko dira atal honetan: definizioa eta ezaugarri teknikoaren azalpena, estaltzen dituen beharrak, berrikuntza maila 0,5 puntu)
 - 1.3.2 Merkatuaren azterketa 1,25 puntu

(honako hauek balioetsiko dira atal honetan: sektorearen ezaugarrien azterketa, eskariaren azterketa, konkurrentziaren azterketa, DAFO azterketa...)
 - 1.3.3 Merkataritza-plana 1,25 puntu

(honako hauek balioetsiko dira: salmenten aurreikuspenaren azterketa, produktuaren politika, prezio-politika, banaketa-politika, komunikazio-politika, hazteko gaitasuna...)
 - 1.3.4 Antolakuntza-plana 1,25 puntu

(honako hauek balioetsiko dira: ekoizpen prozesuaren azterketa, hornidura, baliabide materialak, IKTen erabilera...)
 - 1.4 Produktu, prozesu edo zerbitzu berritzaileetan oinarritutako negozio proiektua izanik, kode irekiko teknologiarren aplikazioa hartzea oinarritzat 5 puntu
 - 1.5 Egindako inbertsioak 3 puntu

Inbertsioko 3.000,00 € banako 0,5 euro emango dira.
 - 1.6 Sortutako lanpostu kopurua 5 puntu

Puntu bat emango da lanaldi osoko lanpostu sortu berri bakoitzeko
- 2 Negozioaren antzintasuna, proiektua aurkezteko unean. Sortu berriak diren negozioei 3 puntu emango zaizkie, urte bete baino gutxiago dutenei 1,5 puntu, eta urtebete eta bi urte bitartekoei, berriz, puntu 1. Atal honetan gehienez ere 3 puntu atera ahal izango dira.
- 3 Eskabidea egiten den unean sorturiko lanpostu kopurua: puntu 1 mugarik gabeko kontratu bakoitzeko, 0,5 urtebetetik gorako kontratu bakoitzeko eta 0,25 urtebetetik beherako kontratu bakoitzeko. Atal honetan gehienez ere 8 puntu atera ahal izango dira.



Pertsona kontratatuek nolabaiteko ezintasunen bat badute, edo krisiak bereziki kaltetutako gizatalderen bateko kide badira (emakumeak, gazteak edo luzaroan langabezian daudenak) puntuazio gehigarria izango dute:

- 1,25 puntu, sortzen den mugarik gabeko kontratu bakoitzeko;
- 0,75 puntu, urtebetetik gorako kontratu bakoitzeko;
- 0,50 puntu, urtebetetik beherako kontratu bakoitzeko.

4. Emakumeen enplegua sustatzea: emakumeak buru dituzten proiektuek puntu bat izango dute.

5. Berdinketa sexu bereko pertsonen aurkeztutako proiektuen artean egokitzen bada, azalpen-txostenaren eta bideragarritasunaren atalean puntuaziorik handiena lortu duena nagusituko da. Irizpide hori aplikatu ondoren berdinketak jarraitzen badu, aurkeztutako eskabideen iriste hurrenkera hartuko da aintzat.

Elkarren arteko lehia baliatuko da erabilgarri dauden lokalak esleitzeko, 15 puntuko gutxieneko puntuazioa lortzen duten eskabideen artean. Puntuaziorik handienetik txikienerako hurrenkera ordenatuko da zerrenda, eta sailkapen horren arabera puntuaziorik handiena lortu duen eskabideari esleituko zaio lokala.

13. ARTIKULUA.- ITXAROTE ZERRENDAK.

Ekonomia Sustapenerako Saileko teknikariek balioetsiko dituzte eskabideak, aipatutako irizpideak aintzat harturik. Zazpi laneguneko epean jakinaraziko zaie interesdunei balioespen teknikoaren emaitza, gutun ziurtatuaren bidez edo posta elektronikoz, eta hamar laneguneko epea izango dute horiek balioespen horren gaineko erreklamazioak aurkezteko.

Eskabidea onartzen zaien enpresen arduradunek bilera bat izango dute udal teknikariek, lokala esleitu dakien, 15 eguneko epean.

Proiektua era positiboan balioetsi arren, aski lokalik ez eta halakorik eskuratzerik izan ez duten eskabideekin bi itxarote zerrenda sortuko dira, lokal mota bakoitzeko bana. Urte natural bateko balioa izango dute zerrenda horiek, eta jendaurrekoak izango dira, interesdun orok aztertu ahal izango baitituzte Ekonomia Sustapenerako Sailaren iragarki taulan. Une horretan lokal erabilgarririk ez dagoelako lokalik esleitzerik ez dagoen proiektu bat ebaluatzen den bakoitzean eguneratuko dira zerrenda horiek.

Eskabidea aurkeztu deneko urte natural bukatu ondoren, zerrendetan dauden eskatzaileek berri adierazi beharko dute horietan jarraitzeko nahia, hilabeteko epean. Pertsona horiei gutun ziurtatua bidaliko zaie, epea bukatu aurretik, betebeharrak hori gogorarazteko eta, hartara, ez dezaten zerrendan duten lekua gal. Hala egin ezean, galdu egingo dituzte sortutako eskubideak, eta horiek berreskuratzeotan berriro aurkeztu beharko dute proiektu tekniko bat, zeinek une horretan indarrean dauden betebeharrak bete beharko baititu.

Eskabidea berritzeko, aski izango da Gasteizko Udalaren argibide bulegoetan nahiz sailean bertan eskuratu ahal izango den eskabide-orrria aurkeztea, zein lokaletarako lehiatu nahi den adierazten delarik bertan, eta orobat horien arteko lehentasun-hurrenkera. Itxarote zerrenden urtebete naturaleko balio-aldia amaitzen denetik egin ahal izango da eskabide-berritze hori, hots, urte bakoitzeko urtarilaren lehenetik.

Delako itxarote zerrenda puntuaziorik handienetik txikienera ordenatuko da, eta urte naturalaren barruan lokalen bat erabilgarri geratuz gero, hurrenkera horretan eskainiko zaie haren ezaugarriak dituen lokal bat eskatu dutenei.



14. ARTIKULUA.- KONTRATUA FORMALIZATZEKO AURKEZTU BEHARREKO AGIRIAK.

Eskatzaileari lokal bat esleitzen zaiolarik, dokumentazio hau eskatuko zaio, kontratua idatzi eta sinatze aldera:

- Bere izenean nahiz ahaldun gisa proposamena aurkezten duen pertsonaren nortasun-agiriaren fotokopia, eta enpresaren edo enpresa-elkartearen IFZ, baldin eta eskabidea egiten den unean bertan eratu bada.
- Merkataritza Erregistroan inskribatutako eratze eta, hala badagokio, aldatze eskritura, aplikagarria zaion merkataritza legediak betebeharrak hori eskatzen duenean. Betebeharrak hori eskatzen ez bada, jarduteko gaitasuna egiaztatzeko, jardura erregulatzeko arauak jasotzen dituen edo dituzten eratze eskritura, aldatze eskritura, estatutuak edo eratze akta baliatuko dira; dagokien erregistro ofizialean inskribatuta egon beharko dute, hala egin behar den kasuetan. Enpresa-elkarteen kasuan, elkartearen estatutuak eta Erakundearen Udal Erregistroan izenda emanda dauden egiaztaturia.
- Pertsona juridikoei dagokienez, baldin ez bada erregistroko titularrak eskabidea sinatzen, ahalordetze eskritura ere aurkeztu beharko da, Merkataritza Erregistroan behar bezala inskribatua, eskabidea izenpetzen duen pertsonaren alde, administrazioarekin kontratuak egiteko ahalmena ematen duena.
- Enpresa edo elkarrekin Gizarte Segurantzarekiko eta Arabako Foru Ogasunarekiko ordaindu beharrik ordainduak direla erakusten duen egiaztaturia.
- Banku-kontuaren jakinarazpena, gastu komunak eta alokairuari dagozkienak kobratzeko.
- Deialdian parte hartzeko bete beharreko baldintzak (8. artikulua) betetzen dituela adierazten duen zinpeko aitortpena, bai eskatzailearena, pertsona fisikoa nahiz juridikoa delarik ere, bai azken horretan gehiengo duten bazkideena.
- Lehendik eratutako enpresa bat baldin bada, Ekonomi Jardueren gaineko Zergari dagokion izen-emate agiria. Jardura ekonomikorik duten enpresa-elkarrekin, horrez gain, EJJn alta emanda egotearen agiria ere aurkeztu beharko dute.
- Eratze eskritura, ekonomi jardueren gaineko zergan izena eman izanaren agiria eta enpresaren IFZa aurkeztea gerorako utzi ahal izango da eskabidea egiten denean enpresa artean eratu gabe badago. Dokumentazio hori gerora aurkeztu beharko da, gehienez 15 eguneko epean, enpresa eratzeko denetik.
- Pabilioietan kokatuko diren enpresen kasuan, Ingurumenaren Udal Sailean jardura-baimena eskatzeko agiriaren kopia aurkeztu beharko dute hilabeteko epean. Behin hura eta ondoriozko irekitzeko lizentzia eskuratu ostean, bien kopiak aurkeztu beharko dira.

Adierazten diren agirien jatorrizkoak edo administrazioak nahiz notario batek behar bezala legezatu edo erkatutako kopiak aurkeztu beharko dira.

Nolanahi ere, lokala esleitu eta kontratua izenpetzea betebeharrak guztiak betetzearen mende egongo da beti. Betebeharren bat betetzen ez bada, dena delako esleipena baliorik gabe geratuko da.



15. ARTIKULUA.- KONTRATUAK FORMALIZATZEA.

Alokairu-kontratuak idatziz formalizatuko dira, gehienez ere 30 eguneko epean, lokala esleitzen denetik. Esleipendunaren kontura izango dira kontratua formalizatu nahiz eskriturak egitearen ondorio diren notario eta erregistro gastuak, zergak eta gainerakoak.

16. ARTIKULUA.- ALOKAIUAREN BALDINTZAK.

1. Enpresa zentroetako alokairuen gehienezko iraupena bost urtekoa izango da bulegoen kasuan, eta hamar urtekoa pabilioien kasuan.

Proiektuaren izaera aintzat harturik, honela egingo da:

- Esleitzen den lokala bulegoa bada: lehenik diruz lagundutako hiru urteko kontratua sinatuko da. Gerora, bi bider berritu ahal izango da kontratua, urtez urte (zentroko gehienezko egonaldia, beti ere, bost urtekoa izango da), baina diru-laguntzarik gabe.
 - Esleitzen den lokala pabilioia bada: lehenik diruz lagundutako hiru urteko kontratua sinatuko da. Gerora, kontratua berritu ahal izango da kontratua, urtez urte (gehienezko egonaldia, beti ere, hamar urtekoa izango da).
 - Kontratua luzatzeko, behin interesatuak eskatu duelarik, aldeko txosten teknikoak eskatuko zaio, non alokairua luzatzeko beharra egiaztatuko den, dela enpresaren bideragarritasunari edo biziraupenari loturiko irizpideengatik, dela egoera ekonomikoari loturikoengatik.
2. Esleitutako lokalak bertan burutzen den jarduerarako egokia izateari uzten badio, enpresek hura baino handiagoa edo txikiagoa den batera aldatzea eskatu ahal izango dute, baldin eta une horretan ezaugarri horiek dituen lokal librerik geratzen bada. Horretarako, enpresak eskabide formala aurkeztu beharko du, aldaketa justifikatzen duten arrazoiak azalduz; jarraian, Udalaren zerbitzu teknikoek onespena eman beharko diote aldatetari. Aldaketa horren ondorioz ez da egonaldiaren epea luzatuko, ezta araudi honen 14. artikuluan hobariak emateko jasotzen direnak ere.
 3. Kontratu berria egiteko erabakia hartzea udalari dagokio, errentariak hala eskatu eta udal zerbitzu teknikoek aldeko txostena egiten duelarik. Txostena kontratu berria egitearen kontrakoa bada, arrazoitu egin beharko da, eta errentariari entzunaldia eskaini.
 4. Errentariak hitzartutako epea bukatu aurretik jo ahal izango du kontratua iraungitzat. Nolanahi ere, gutxienez hilabete lehenago jakinarazi beharko du, idatziz. Kontratua amaitu baino lehen lokalari uko egiten dioten enpresek ezin izango dute aurrerantzean lokalik eskatu.
 5. *Lokala enpresa-elkarteren bati esleitzen bazaio, kontratuaren iraupena urtebetekoa izango da, eta Udalak berraztertu egin ahal izango du. Halaber, Udalaren esku egongo da (betiere elkarteak aurretiaz eskatu duelarik) urtebeteko luzapen bat eta bakarra ematea.*

17. ARTIKULUA.- JARDUERARI HASIERA EMATEA.

Gehienez hilabeteko epean eman beharko dio hasiera jarduerari esleipendunak, alokairu kontratua formalizatzen den egunetik kontatuta. Behar bezala justifikatutako arrazoiak direla medio udal zerbitzu teknikoek hala egitea egoki ikusten badute, eta hala onartzen, epe hori luzatzerik izango da.



18. ARTIKULUA.- ALOKAIRU PREZIOA.

Alokairuaren hileko prezioak ezingo du izan lokalaren salmenta balioa zati hamabi egitetik ateratzen den kopuruaren % 6tik beherakoa. Hain zuzen ere, Gasteizko Udaleko Plangintza eta Hirigintza Kudeaketaren Zerbitzuko balioespen atal teknikoak onetsiko ditu prezioak. Adierazitako errentari dagokion BEZa erantsi beharko zaio.

Prezioak Kontsumo Prezioen Indizearen bilakaera-ehunekoaren arabera eguneratu ahalko dira urtero. Adierazitako errentari dagokion BEZa erantsi beharko zaio.

Gainera, errentariak –dela enpresa, dela elkarte– bere gain hartu beharko du gastu komunak direla eta dena delako lokalari egokitzen zaion diru-kopurua ordaintzea, zein errenta eguneratzen den modu berean eguneratuko baita.

19. ARTIKULUA.- ERRENTAREN GAINEKO HOBARIA.

Udalaren enpresa zentroyen programaren helburuak kontuan izanik, lokalen errentak hobaria izango du. Hain zuzen ere, honela zehaztuko da hobari hori:

- Bulegoa bada, lokalaren errentak % 50eko hobaria izango du alokairuaren lehenengo hiru urteetan. Hobaria kontratuaren iraupen osora luzatuko da, baldin eta hasieran aurreikusitako lanaldi osoko lanpostu kopurua gainditzen bada.
- Pabilioia bada, lokalaren errentak % 75eko hobaria izango du alokairuaren lehenengo hiru urteetan; % 50ekoa, 4., 5. eta 6. urteetan; % 25ekoa, alokairuaren 7. eta 8. urteetan, eta bat ere ez 9. eta 10. urteetan.
- Horrez gain, errentaren % 10eko hobari gehigarria aplikatuko zaie kontratuak iraun bitartean mugarik gabeko eta lanaldi osoko 5 lanpostu baino gehiago dituzten proiektuei.
- *Alokairu-erregimenean Udalaren enpresa zentroetako lokalen baten lagapena eskuratzen duten elkarrekin lokalek lokalaren alokairu prezioaren gaineko % 100eko hobaria izango dute bertan dauden aldiran.*

20. ARTIKULUA.- BANAKO GASTUAK.

Enpresa izan edo enpresa-elkarte izan, errentariaren eta ez besteren kontura joango dira honako gastu hauek

- Banako kontagailua duten zerbitzuak baliatzearen ondorio direnak, hala nola ura, gasa, argindarra edo telefonoa.
- Aseguruari, garbiketari, mantentze lanei eta eraikinean instalatutako ondasunen ohiko berrezartzeari dagozkienak.
- Negozioari dagozkion eta haren ondorioz ezartzen diren zerga, kontribuzio eta bestelakoak.

21. ARTIKULUA.- ALOKAIURUA ORDAINTZEA.

Errenta eta gastu komunak hileror ordaindu beharko dira, hilabete bakoitzeko lehenengo hamabost egunetan, toki ogasunaren bulegoetan edo banku helbideratzearen bitartez.



22. ARTIKULUA.- BERMEAK.

Kontratua izenpetu aurretik, eta horrek berekin ekarriko dituen betebeharrak beteko dituela ziurtatze aldera, errentariak bermea ezarri beharko du, zein diru-laguntzarik gabeko bi hilabeteko prezio edo errentaren parekoa izango baita. Berme hori udaletxean dirutan ordainduz ezarri beharko da, edo, bestela, behar bezala adostutako banku-abal baten bitartez.

Alokairu-harremana bukatu arte eutsiko zaio berme horri, eta ez da eguneratu beharrik izango kontratu berririk formalizatzen bada.

III. TITULUA.- ERANTZUKIZUN-ERREGIMENA.

23. ARTIKULUA.- ESLEIPENDUNAREN ERANTZUKIZUNA.

1. Enpresa zentroan bideratzen dituen jardueren ondorioz udalari nahiz besteri eragiten zaizkion kalte eta galera ororen erantzule alokairuaren titularra izango da, eta, aitzitik, Gasteizko Udalak ez du inongo erantzukizunik izango horretan.
2. Udala ez da izango, inolaz ere, alokatutako lokalean ekintza bandalikoan, lapurretan edo besteren ondorioz suertatzen diren kalteen erantzule.
3. Enpresa zentroko funtzionamendu araudia kontuan izan beharko du uneoro esleipendunak, eta, hala egin ezean, bertan aurreikusten diren zigorrak ezarri ahal izango zaizkio.
4. Behar den prozedura izapidetuko da esleipendun izaera galtzea ekarriko duen ebazpena eman aurretik: gertakariak azalduko dira, 10 eguneko alegazio epea emango zaio interesdunari eta, guztiaren buruan, behin betiko ebartziko da dosierra.
5. Esleipendunak araudi honetan eta kontratuari aplikatzekoak diren gainerako arauetan jasotako betebeharrak betetzen ez baditu, bermearen parte bat nahiz berme osoa bahituz zigortu ahal izango da, entzunaldi izapidearen ondoren, eta, horrez gain, esleipena bertan behera utzi eta indarrean dauden arauen arabera aplikatu daitezkeen bestelako neurriak hartu ahal izango dira.

24. ARTIKULUA.- LEHENGO EGOERARA BIHURTZEA.

1. Esleipendunek jaso zutenekoaren antzeko egoeran itzuli beharko dituzte alokatutako lokalak.
2. Instalazioak hondatuz gero —eta hondamen hori eguneroko erabilera arruntari egozterik ez badago—, alokairu kontratuen titularrek konpondu edo jatorrizko egoerara bihurtu beharko dituzte.
3. Erabiltzailearen batek ez badu betetzen egoera lehengora bihurtzeko betebeharra, Udalak egin ahal izango du zuzenean, haren kontura, eta administrazioak halakoetan ordainarazteko duen ahalmenaz baliatu gero.

26. ARTIKULUA.- JURISDIKZIOA.

1. Kontratu horiek gauzatu eta betetzeari nahiz dituzten ondorioei dagokienez sortzen diren auziak ebazteko Gasteizko jurisdikzioan horretarako eskumena duen epaitegira joko da.



2. Nolanahi ere, esleipena gauzatu zenean indarrean zegoen araudiaren aldean egungo esleipendunei onuragarri gerta dakizkiekeenetan, aldeko atzeraeragina aplikatu ahal izango da.

IV. TITULUA. DIZIPLINA ERREGIMENA.

26. ARTIKULUA.- ARAU-HAUSTEAK.

Araudi honen kontrako egintzek nahiz ez-egiteek administrazioko arau-hausteen izaera izango dute, eta bertan zehazten diren kasuetan, moduan eta neurriekin zigortuko dira, salbu eta lege penaletan jasotzen diren delituak edo hutsegiteak izan badaitezke.

27. ARTIKULUA.- SAILKAPENA.

Aurreko artikuluan aipatutako arau-hausteak arinak, larriak nahiz oso larriak izan ahalko dira.

1. Araudi honen kontrako arau-hausteak arintzat joko dira, hurrengo ataletan berariaz larrizat edo oso larrizat jotzen direnak izan ezik.
2. Arau-hauste larrizat joko da enpresa zentroak ezartzeko lanetan laguntzen duten udal langileei nahiz beste edozein erabiltzaileri tratu txarrak ematea, ahoz nahiz ekintzez, betebeharrak betetzeko orduan, baita espazioak gaizki edo oker erabiltzea ere, hau da, araudia urratuz. Era berean, arau-hauste larrizat joko da urtebetean bi arau-hauste arin edo gehiago pilatzea.
3. Orobat joko dira arau-hauste oso larrizat honako hauek: lokalak eta instalazioak, zertarako utzi diren, beste edozertarako baliatzea; dosierrean sartzeko aurkeztu beharreko agiriak, sinadurak, zigiluak eta datu nabarmenak faltatzea; udalarekiko betebeharrak ekonomikoak ez betetzea; enpresa zentroen araudia behin eta berriro urratzea, eta hiru arau-hauste larri egitea.

28. ARTIKULUA.- IKUSKAPENA.

1. Udalak izendatutako langileek ikuskatze-lanak egin ahal izango dituzte utzitako instalazioetan. Langile horiek agintarizat joko dira, beren ikuskatze zereginetan dihardutelarik.
2. Era berean, alkateak eta zerbitzuaren gaineko eskumena duen zinegotzi ordezkariak zeregin eta egiteko berak izango dituzte.
3. Alokaturako lokalen erabiltzaileek bertara sartzen utzi beharko diete udal langile horiei, baita eskatzen dizkieten argibideak eman ere, lokalen kudeaketari eta erabilerari jarraipena egiterik izan dezaten hartara.

29. ARTIKULUA. ZIGORRAK.

1. Zigorrak jartzeko eta horien zenbatekoak zehazteko araudi honetan zehazten diren mailakatze-irizpideak hartuko dira aintzat.
2. Arau-hauste arinak 60 eurotik 300era bitarteko isuna jarriz zigortuko dira.



3. Arau-hauste larriak 301 eurotik 1.000ra bitarteko isuna jarriz zigortuko dira, edo esleipena aldi baterako bertan behera utziz, hilabete batetik urtebetara bitartean.
4. Arau-hauste oso larriak 1.001 eurotik 3.000ra bitarteko isuna jarriz zigortuko dira, edo esleipena baliogabetuz.

30. ARTIKULUA. ZIGORTZEKO ESKUMENA DUEN AGINTARIA.

1. Alkateak izango du zigorrak jartzeko eskumena.
2. Nolanahi ere, beste edozein organo lokalen esku utzi ahal izango du alkateak zigortzeko eskumena, Toki Jaurbidearen Oinarrien Legearen ildotik.

31. ARTIKULUA. ZIGORTZEKO PROZEDURA.

Errentariak araudi honetan eta kontratuari aplikatzekoak diren gainerako arauetan jasotako betebeharrak betetzen ez baditu, bermearen parte bat nahiz berme osoa bahituz zigortu ahal izango da, entzunaldi izapidearen ondoren, eta, horrez gain, kontratua bertan behera utzi eta indarrean dauden arauen arabera aplikatu daitezkeen bestelako neurriak hartu ahal izango dira.

Arau-hausleei zigorrak jartzeko, aldezturik prozedura zigortzailea abiarazi eta izapidetu behar da, azaroaren 26ko Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen 30/1992 Legearen IX. tituluan xedatutakoaren ildotik.

32. ARTIKULUA.- LOKALAREN GAINKO DEBEKUA.

Errentariak ezingo du berak errentan hartutako lokala, osorik nahiz parte bat, besteri alokatu, laga edo zergapetu. Debeku hori urratzeak kontratua erabat amaitutzat jotzea ekarriko du berekin.

Ez da egoera hori egokitu denik ulertuko, eta, beraz, lokala zertarako laga zen, proiektu horri dagokion jarduerari eutsi egiten zaiola esan nahiko du, izena, forma juridikoa edo akziodunak aldatzen direlarik ere, baldin eta aldakuntzaren aurreko jarduerari eta langileriari eusten bazaie eta, pertsona fisiko edo juridikorik biltzen bada ere hartara, laugarren puntuan finkatutako baldintzak betetzen baditu (hautatze irizpide objektiboak).

33. ARTIKULUA.- EBAZPENEA.

Betebeharrak ez betetzearen inguruko arrazoi orokorrez gain, kontratua bertan behera uztea ekarriko dute honako hauek ere:

- bi aldeek hala adosten dutelarik,
- ebazpen judiziala dela medio,
- esleipendunak atzera egiten duelako, edo uko egiten diolako,
- bi hilabeteko errenta ez ordaintzeak,
- jarduerari hitzartutako hilabeteko epean ez ekiteak,
- jarduera behin betiko bertan behera uzteak,
- alokatutako lokala, osorik nahiz parte bat, besteri laga, berralokatu edo zergapetzeak,



- errentariari lepora dakizkiokeen arrazoiengatik lokala bi hilabetetik gora itxita egoteak,
- jarduera baimenik gabe aldatzeak,
- araudian tipifikatutako arau-hauste oso larri batengatik zigorra jartzen delarik,
- errentariak araudi honetan, deialdiaren berariazko oinarrietan eta kontratuari aplikatzekoak diren gainerako arauetan ezarritako gainerako betebeharrak eta obligazioak ez betetzeak.

34. ARTIKULUA.- JURISDIKZIOA.

Kontratu horiek gauzatu eta betetzeari nahiz dituzten ondorioei dagokienez sortzen diren auziak ebazteko Gasteizko jurisdikzioan horretarako eskumena duen epaitegira joko da.

Xedapen iragankor bakarra.

Ordenantza hau indarrean jarri aurretik hitzartuak diren udalaren enpresa zentroetako lokalen alokairuei onurazko atzeraeragina aplikatuko zaie, aurreko araudiaren aldean mesedegarri suertatzen zaizkien alderdiei dagozkien alderdietan.

Xedapen indargabetzaile bakarra.

Ordenantza hau indarrean jartzen delarik, indargabetu egingo dira bertan araututakoaren kontrako diren, horrekin kontraesanean dauden nahiz bateraezinak diren maila bereko udal arauak oro.

Araudi hau onetsi eta Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean (ALHAO) argitaratzen den egunaren biharamunean irekiko da eskabideak aurkezteko epea.



I. ERANSKINA

9. artikulua araberakoa.- Erabilgarri dauden (f letraren araberako) lokaletakoren bat eskuratu ahal izateko betebeharrak. (Erdi Aroko hiriguneko enpresa zentroko lokala eskuratu nahi izatera)

Negozio estrategiaren oinarrian teknologia duten sektore, produktu edo zerbitzuen adibideak:

- **Ikus-entzunezkoen sektorea:** ikus-entzunezko produktuak ekoitzi, banatu eta erakustera ematea.
- **IKTen sektorea:** sektore informatikoarekin lotura estu eta berariazkoa duten produktu, prozesu edo zerbitzuak: aplikazio mugigarrien garapena, iturri irekietako aplikazioen garapena, e-merkataritzako plataformen garapena.
- **Sektore sozio-sanitarioa:** IKTekin zerikusia izanik, osasunerako eta ongizaterako sorturiko produktu, prozesu edo zerbitzuak.
- **Eraikuntzaren sektorea:** IKTekin zerikusia izanik, etxebizitzentzako eta eraikuntzarako ondasun eta zerbitzuen ekoizpena: garapen domotiko eta inmotikoa, eta etxebizitza digitala, 3D prototipoen diseinua...
- **Komunikazioaren sektorea:** IKTekin zerikusia izanik, edukiak formatu digitalean sortu, antolatu eta banatzeko ondasun eta zerbitzuen ekoizpena: komunikazio integrala edo multimedia (web-orriak, identitate korporatiboa, infografiak...), zaintza estrategiko-teknologikoa...
- **Turismoaren sektorea:** IKTekin zerikusia izanik, turismoa sustatzera bideratutako ondasun eta zerbitzuen ekoizpena: geoinformazioa-geokokapena, eskaintza turistikoa 2.0 webean kudeatzeko plataformak....
- **Eduki digitalen industriaren sektorea:** hainbat esparru eta formatutan (ikus-entzunezkoak, bide-jolasak,...) eduki digitalak sortzea, aisialdi- eta kultura-kontsumoa (zonalde komertzialak, museoak, lasterka egiteko eta ibiltzeko guneak eta abarrak ezagutarazteko ibilbide birtualak...).
- **Automozioaren sektorea:** automozioaren sektorera zuzendutako teknologia diseinatu eta garatzea: simulagailuak (gidatzearen eta bide segurtasunaren ingurukoak), automobil elektrikoa, garraioa eta logistikari aplikatutako zerbitzuak...
- **Ingurumenaren sektorea:** iraunkortasuna sustatzera zuzendutako produktu, prozesu edo zerbitzuak diseinatu eta garatzea: IKT berdeen garapena, energia-eraginkortasuna, mugikortasun iraugarria, energia berriztagarriak...



II. ERANSKINA

9. artikulua araberakoa.- Erabilgarri dauden (f letraren araberako) lokaletakoren bat eskuratu ahal izateko betebeharrak. (Hedegile kaleko enpresa zentroko lokala eskuratu nahi izatera)

Bertan garatu daitezkeen sektore, produktu edo zerbitzuen adibideak:

- **Ikus-entzunezkoen sektorea:** ikus-entzunezko produktuak ekoitzi, banatu eta erakustera ematea.
- **Eduki digitalen industriaren sektorea:** hainbat esparru eta formatutan (ikus-entzunezkoak, bide-jolasak,...) eduki digitalak sortzea, aisialdi- eta kultura-kontsumoa (zonalde komertzialak, museoak, lasterka egiteko eta ibiltzeko guneak eta abarrak ezagutarazteko ibilbide birtualak...).