

## II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

### LAUDIOKO UDALA

#### Laudioko enpresen haztegiko lokalak eskuratzeko prozedura erregulatzen duten oinarriak

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2014ko urriaren 24ean eginiko bileran, erabaki zuen onartzea Laudioko enpresen haztegiko lokalak eskuratzeko prozedura erregulatzen duten oinarriak.

Erabaki hori betetzeko, bidezkoa da argitaratzea aipatu diren

Oinarriak

#### 1. artikulua. Xedea

Oinarri hauen xedea da arautzea Arza Poligonoko udal eraikinean kokatuta dauden Laudio Udalaren enpresen haztegiko udal lokalak lortzeko prozedura eta horien alokairu araubidea.

Enpresen haztegia bada Laudio Udalaren Garapen Agentziak duen tresna garrantzitsua betetzeko bere helburu orokorra: herriko ekonomiaren garapena lagundu eta bultzatzea. Tresna horrek eragina du, funtsean, enpresa berriak sortzean eta sendotzean eskaintzen duen laguntzan.

Enpresen haztegiak baditu, besteak beste, xede eta helburu hauek:

- Enpresaren hasierako arrisku garaia gainditzen laguntzea, herriko ekonomia ingurunean bere behin betiko finkatzea eta ezarpena segurtatuta.
- Pertsona ekintzaileei erraztea laguntza kudeaketa, teknologia, berrikuntza, e.a. bezalako hainbat arlotan.
- Indartzea bertan kokatutako enpresen sinesgarritasuna. Ingurunearekin eta eragile sozioekonomiko harreman estuak lagunduko du bertan kokatutako enpresa-ekimenak hobe ezagutzeko.

#### 2. artikulua. Deialdia. Itzarote zerrenda eratzea

Lokalen esleipena gauzatuko da lehia irekiko lehiaketa sistemaren bidez, oinarri hauetan adierazitako prozedura eta espezifikazioekin batera puntuaziorik handiena lortu duten proiektuei esleितuta.

Itzarote zerrenda bat eratuko da lokal eslitu barik geratu direnekin, lizitazio honen indarraldian zehar (lokalen lehen esleipenetik bi urte bete arte), puntuazio hurrenkeraren arabera, beti eta oinarriotan exijitutako gutxieneko puntuazioa lortu badute.

Itzarote zerrenda horretara gehitu ahal izango dira aurkenten diren eskaera berri guztiak, betiere deialdi honen indarraldian zehar. Horiek oinarri hauetan ezarritako irizpideekin bateratsu ebaluatuko dira eta, betiere, lokalen lehen esleipena egin zenetik bi urteko epea amaitzen den bitartean.

Eskatzaileen zerrenda eta eguneratzeak jendaurrekoak eta agerikoak izango dira eta Laudio Udaleko web atariak eskegi eta argitaratuko dira. Halaber, eskatzaile bakoitzak aurkeztutako dokumentazioa eta horren balorazioa, horretan interesa duen duen edozeinen eskura egongo da Tokiko Garapen Agentziaren karguko espedientean.

### 3. artikulua. Lokalen deskribapena

enpresen haztegiko lokalak kokatuta daude hemen: Laudio Udaleko Tokiko Garapen Agentzian, Arza Eraikina, 2. Solairua. Horien sarbidea eta Agentziarako sarrera berbera da.

Badira batz besterik 15 metro karratuko azalera duten 9 lokal, oinarrizko altzariz ekipatuta daudenak.

- 160X80 cm neurriko bulego mahai 1.
- 80X60 cm neurriko bulego mahaiaren hegala 1
- Armairu 1, 3 tiradera edo kaxoiduna
- Armaitu altu 1, 2 ateduna, 200X40X89 cm neurrikoa
- Gurpildun aulki 1, poliamida oinarridun besoduna.
- Hanka fidagarridun 2 aulki besodun.
- Paperontzi 1
- Eskegileku 1, poltsak eskegitekoarekin
- Altzairu erdoilezineko euritakontzi 1
- 250X200 cm neurriko katedun estore tolesgarri 1

### 4. artikulua. Informazio orokorra

Interesa dutenek informazio jaso ahal izango dute hemen:

- Tokiko Garapen Agentzia,
- Herritarren Arretarako Zerbitzua

Xede horretarako, eta adierazitako lekuetan, ipiniko da eskatzailen eskura ondoko dokumentazioa:

- Esbakide-orria lokalak lortzeko edo eskuratzeko.
- Enpresa plan bat prestatzeko gida.
- Eskainitako zerbitzuei buruzko dokumentazioa.

Oro har, eta oinarri hauetako gainerako artikuluetan hori garatzearen kalte barik, enpresen haztegiko xedeetarako lokalak esleitzeko prozedura lotu eta doitu behar zaio ondorengo fase hauei.

1. Eskabidea aurkezteko beharrezko informazioa eta formularioak jasotzea.
2. Jarri nahi den negozio proiektuaren dokumentazio teknikoa Laudio Herriko Etxeko Erregistro Orokorrean aurkeztea, dagokion iragarkia ALHAO-n argitaratuta azaldutako biharamunetik hasitako 20 egun naturaleko epe barruan.
3. Dagozkion gutun-azalak zabaltzea, horretarako deitutako jendaurreko bilera publikoan. Deialdi hori argitaratuko da Herriko Etxeko Iragarkien Oholtzan, Udaleko Web atarian eta banan-bana jakinaraziko zaie eskatzaile guztiei.

Gutun-azalak zabaltzea eta aurkeztutako dokumentazioa irakurtzea gauzatuko du Herriko Etxe honetan Tokiko Gobernu Batzarraren erabaki bitartez kontratu administratiboak esletzeko eraturitako Kontratazio Mahaiak. Aipaturitako dokumentazioa egiaztatu ostean, Tokiko Garapen Agentziako langile teknikoei entregatuko zaie horren balorazioa egin dezaten.

Kasua bada, oinarri hauetan exijitutako dokumentazioa gutun-azalean eskatzailearen batek aurkeztu ez balu, 5 egun naturaleko epe bakar eta luzaezina eskainiko zaio horretarako dagokion jakinarazpena jasotzen duenetik hasita hori konpondu ahal izateko. Aipatu den epea igaro bada konpontze hori gauzatu barik, bere eskabidean atzera egin duela joko da (ulertu beharko da).

3. Proiektuen balorazioa oinarri hauetan markatutako irizpideen arabera. Balorazio hau eta ondorengo izapidetzea aurrera eramango dute Tokiko Garapen Agentziako langile teknikoek, oinarri hauetako 9.artikuluaren ezarritako prozedurarekin bat.

4. Lokal eskuragarriak lehiaketa ireki eta zabalaz esleituko dira aurkeztutako eskaeren artean, 15 puntuko gutxieneko puntuazioa lortu dute badute. Altuenetik txikienera sailkatuko da puntuazio zerrenda, aurkeztutako eskaera arteko sailkapen horren arabera puntuaziorik altuena duenari eta une horretan hutsik daudenen artean aukeratzen duen areto edo lokal barrak izendatu edo esleituko zaio.

Soilik kasu berezietan, eta beti ere, Tokiko Garapen Agentziaren txosten teknikoaren mende tarteko, beharrezana justifikatzeko, proiektuaren bizi iraupenaren beharrak motibatuta, eta Tokiko Gobernu Batzarrak onartu beharko duena, baimen litezke gehienez ere bi areto edo lokal eskaera bakoitzarentzako.

Nahiz lokal bakoitza prestatuta dagon lanpostu baterako, onartuko da beste pertsona batek gehiagok erabili ahal izatea; kasu horretan, alokairuan hartu duen enpresak egin beharko aurre behar dituen altzarien erosketari, baina, beti ere, Tokiko Garapen Agentziaren alde aurretiko baimenez, bermatu ahal izateko bertan dagoenaren ezaugarri berdinetakoa dela. Altzari horien jabetza eta mantentzea beti izango da enpresarena.

5. Esleipendunek aurkeztea oinarri hauetako 10 artikuluan erabakitako dokumentazioa.

6. Bermea eratzea, oinarri hauetako 22.artikuluaren ezinbestean eskatutakoa.

7. Errenta edo alokairu kontratuaren sinadura.

#### **5. artikulua. Libre dauden lokalak lortu eta eskuratu ahal izateko betebeharrak**

Eskatzaileek bete beharko dituzte ondorengo betebeharrak hauek:

a) Pertsona edo enpresa eskatzaileek lokal propiorik ez edukitzea edo lokala eskas geratu edo ezegoki suertatzea jarduera bertan bideratu edo hedatzeko.

b) Hiru urte baino gehiago gabe izatea izena eman zenetik ekonomi jardueren gaineko zergan jarduera horretarako edo antzeko beste baterako (hau da, lokala zein enpresa-proiektutarako eskatzen den ildo bereko beste baterako).

c) Enpresa plan bidegarria izatea, Tokiko Garapen Agentziak balioztatuta, soilik sorrera berriko enpresak diren horientzako.

d) Jarduera zilegi eta etikoa garatzea, haztegiko azpiegitura eta logistika ezaugarrietara egokitzen dena, eta inongo arriskurik ez sortzea, ez ingurumenaren ez gizartearen alorrean.

e) JEZearen izena emanda eta egoitza fiskala Laudion izatea.

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

Ezingo dute lokalik eskuratu jarduera nagusia materialak edo salgaiak gordetzea edo horien merkataritza-banaketa duten proiektuek.

#### **6. artikulua. Eskaeren aurkezpena**

Enpresen haztegiko lokalak eskuratzeko eskaerak aurkeztu ahal izango dira:

– Lehen deialdian: hogeigun naturaleko epe barruan, ALHAO-n oinarri hauei dagokien iragarkia argitaratuta azaltzen denetik hasita.

– Lehen lizitazioari dagokion lehen esleipena gauzatu ostean, oinarri hauek indarraldi guztian zehar (lokaleko lehen esleipenetik hasita bi urtera arte), edozein momentutan, lehen lizitaziorako eskatutako dokumentazio berdina aurkeztearen bitartez.

**7. artikulua. Aurkeztu beharreko dokumentazioa:**

Enpresen haztegiako udal zentroetako lokaletara sarbidea eskatzeko aurkeztu beharko da ondoko dokumentazioa: eskatzailearen/en izena eta abizenak jasota edukiko dituen gutun-azal itxi batean, hala nola adieraztea berariaz "enpresen haztegia – Lokalaren esleipena alokairu araubidean":

1) Eskabidea bera, Laudio Udalak, informazio leku ezberdinetan, hau da, Herritarrentzako Arreta Zerbitzua eta Tokiko Garapen Agentzian, emandako eredia baliatuz. Eskabide-orri horretan berariaz jasota geratu beharko da prozeduran aurreikusitako jakinarazpenak gauzatzea eskatzen deneko posta helbide edo posta elektronikoa.

2) Zinpeko aitortpena betebeharrak betetzeaz deialdian parte hartzeko pertsona fisikoaren zein juridikoaren, hala nola, kasua bada, horren bazkide handienen aldetik.

3) Gauzatu nahi den jardueraren enpresa-plana (jardueraren azalpena, izaera berritzailea eta oinarri teknologikoa duena, beharrezkoa balitz, zein merkatutara zuzenduta dagoen, inbertsioaren eta enplegu sorkuntzaren aurreikuspena, finantziazioa, behin-behineko finantza laukiak).

4) Sustatzaileen curriculum vitae-a.

5) Gizarte Segurantzarekiko eta Foru Ogasunarekiko betebeharrak ordainduak direla egiaztatzen duen zinpeko aitortpena. Esleipendunek aurkeztu beharko dituzte dokumentu originalak, errenta eta alokairu kontratua formalitzako ezinbesteko alde aurretiko baldintza legez.

6) Zinpeko aitortpena Sektore Publikoko Kontratuen Legeko Testu Bateratua onartu zuen azaroaren 14ko 3/2011 Legegintzako Errege Dekretuko 60. Artikuluan jasotako kontratazio debekuetan sartuta ez egoteaz. Aitorpen hori II. Eranskinean jasota dagoen ereduari doitu beharko zaio.

**8. artikulua. Eskabideen balorazio sistema**

Proiektu bakoitzak, gehienez ere, 50 puntu lortu ahal izango ditu.

Proiektu ezberdinak baloratzeko, kontuan hartuko dira Irizpide hauek:

1. Enpresa-proiektua eta negozioaren bideragarritasuna. Hori enpresa planaren analisitik aterako da, eta, guztira, gehienez, 39 puntu lortu ahal izango dira. Sail honetan kontuan hartuko dira ondorengo atal eta zehaztasun hauek:

A. Konpromiso-gradua 6 puntu

I. Enpresan erabateko dedikazioarekin lan egingo duen bazkide bakoitzeko 0,5 puntu emango dira, gehienez 4 puntura arte.

II. Pertsona sustatzaileek negozioan eta jarduera garatuko den sektorean duten eskarmentua eta ezagutza 2 punturekin balioetsiko da.

B. Proiektuaren bideragarritasun teknikoa eta ekonomikoa: 5 puntu. Baloratuko da egindako ekonomi eta finantza analisiaren gradua, ondoko aldagai hauek kontuan hartuta: finantziazio premiak; finantziazio iturriak; emaitzen aurreikuspena bi urteren burura; errentagarritasun-atalasearen kalkulua; hileko diruzaintza-aurreikuspena, bi urteren burura arteko epean.

C. Proiektuaren kalitatea, analisia eta garapen maila: 5 puntu

I. Produktu edo zerbitzuaren deskribapena: 1,25 puntu (baloratuko dira: definizioa eta ezau-garri teknikoaren azalpena, asetzen eta estaltzen dituen beharrak, berrikuntza maila 0,5 puntu)

II. Merkatuaren azterketa eta analisia: 1,25 puntu (baloratuko da eginiko sektorearen ezau-garrien analisia, eskariaren azterketa, konkurrentziaren azterketa, DAFO azterketa...)

III. Merkataritza plana (Merkaturatzekoa) 1,25 puntu (honako hauek balioetsiko dira: salmenten aurreikuspenaren azterketa, produktuaren politika, prezio-politika, banaketa-politika, komunikazio politika, hazkunde gaitasuna...)

IV. Antolakuntza plana: 1,25 puntu (balioetsiko da ekoizpen prozesuaren, horniduraren, baliabide naturalen eta besteren azterketa, IKTen erabilera maila...)

D. Enpresa berritzaileak oinarri teknologikodun negozio estrategiekin: 15 puntu

Enpresa berritzaileak oinarri teknologikodun negozio estrategiekin: 10 puntu

E. Egindako inbertsioak 8 puntu. 0,25 puntu puntuatuko da 5.000,00 euroko inbertsioko banako bakoitzeko.

2. Negozioaren antzintasuna, proiektua aurkezteko unean. Negozio sortu berriak 3 puntuz baloratuko dira. 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. Eskaria 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.

#### **9. artikulua. Esleipen prozedura. Itxarote zerrendak**

Tokiko Garapen Agentziako langile teknikoek lizitaziora aurkeztutako eskaeren balorazioa gauzatu ostean oinarri hauetan ezarritako irizpideen arabera, Alkatetza-Udalburutzak ebatziko du Dekretuz, aipatu den balorazio hori barne duela eta interesatuei jakinaraziko zaie posta ziurtatuaz edo beraiek aldeztatik emandako posta elektronikoki bidez.

Interesatuek hamar eguneko epea edukiko dute jakinarazpen hori jasotzen duten biharamu-netik hasita erabaki horrekiko alegazioak aurkezteko. Aipatu diren alegazio horiek jaso ostean, Agentziako langile teknikoek, horiek jaso dituzten egunetik hasita hamar baliodun eguneko gehieneko epe barrua egingo horien ebaluazio teknikoa, berariaz ebatzi beharko delarik horiek onartzen diren ala ez Alkatetza-Udalburutzaren Dekretu bidez.

Aipatu den Alkatetza-Udalburutzaren Dekretu horretan jakinaraziko da, gainera, dagokion lokala aukeratzeko eguna eta ordua. Saio hori publikoa eta jendaurrekoa izango da eta horri dagokion deialdia argitartu egingo da Herriko Etxeko Iragarkien Oholtzan eta Udaleko web atarian.

Libre gera litezkeen lokalen esleipena gauzatu da 2. Artikuluan erabakitakoaren arabera, momentu bakoitzean, eraturiko itxarote zerrendan dagoen hurrenkeraren arabera, lokalen lehen esleipena egin zenetik bi urteko epea igaro artean.

Zerrendako lehen proiektuak eskaintzari uko egiten badiu, lokala eskainiko zaio zerrendako hurrengoari eta, horrela, segidan. Bi uko egin ondoren penalizatuko da. Eskaera zerrendatik kanpora aterako da, salbu eta ukoaren arrazoia bada eskura dauden lokaleetan negozioaren kokapenaren ezintasuna, baina hori ere udal teknikarien balorazio bitartez.

Lokalen lehen esleipena egin zenetik bi urteko epea amaituta, zerrenda iraungitza joko da; halaxe jakinaraziko zaie alokairudunei, eta momentu horretan, Udalak erabakiko du, hala bada kasua, lizitazio berri bat jarraitzeko prozedura.

#### **10. artikulua. Kontratua formalizatzeko aurkeztu beharreko agiriak**

Behin eskatzaileari lokal bat esleituta, kontratua idatzi eta sinatze aldera, eskatuko zaio dokumentazio hauxe:

1) Bere izenean nahiz ahaldun gisa proposamena aurkezten duen pertsonaren nortasun-agiriaren eta enpresaren IFZren fotokopia, baldin eta eskabidea egiten den unean bertan eratu bada.

2) Merkataritza Erregistroan inskribaturiko eratze eskrituraren edo, hala bada, aldaketa eskritura, betebeharrak hori eskatu ahal denean aplikatzeko den merkataritza legediaren arabera. Ez balitz, enpresaren jarduerari buruzko arauak agertzen direneko eratze edo aldaketa eskritura edo agiriaren, estatutuen edo eratze egintzaren bidez frogatuko litzateke aritzeko gaitasuna, non jasota dauden bere jardunaren araubide arauak, hala bada, kasuan kasuko erregistro ofizialean inskribaturik.

3) Pertsona juridikoei dagokienez, baldin ez badu 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.

4) Gizarte Segurantzarekiko eta Arabako Foru Ogasunarekiko ordaindu beharrak ordainduak direla egiaztatzen duen egiaztagiria.

5) Banku kontuaren jakinarazpen dokumentua, gastu komunak eta alokairuari dagozkienak kobratzeko.

6) Lehendik eraturikoa enpresa bat baldin bada, ekonomi jardueren gaineko zergari dagokion alta edo izen-emate agiria.

Eratze eskritura, ekonomi jardueren gaineko zergen 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 eratzen denetik.

Hemen adierazitako dokumentu guztiak, aurkeztu beharko dira ale originalean, edo kopian edo behar den legez legeztatutako fotokopia bidez eta administrazioak zein notarioak kotejatuta.

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.

#### **11. artikulua. Kontratuen formalizazioa**

Alokairu-kontratuak idatziz formalizatuko dira, gehienez ere, 30 eguneko epean, Tokiko Garapen Agentziako Zinegotzi Ordezkararen proposamenez Tokiko Gobernu Batzarrak lokala esleitzen duenetik hasita. Esleipendunaren kontura izango dira kontratua formalizatu nahiz eskriturak egitearen ondoriozko notario eta erregistro gastuak, zergak eta gainerakoak.

#### **12. artikulua. Errentamendu edo alokairuaren baldintzak**

1. enpresen haztegiaren errentamendu harremanaren gehieneko iraupena bi urtekoa izango da kontratuaren sinadura egin den egunetik hasita.

Egoera jakin, zehatz eta salbuespenekoi jaramon eginda (adibides, instalazio berriak eskura ez izatea pertsona errentoreareaz gaindiko arrazoiengatik, urtaro edo denboraldiko jardueretan eragin daitekeen kaltea, e.a.) Udal zerbitzu teknikoak baloratuko dute eta Tokiko Gobernu Batzarraren erabaki bitartez onatuko beharko da. Bi urteko gehieneko epe hori luzatu ahalko da, aukera hori aplikatuta ezohiko izaerako irizpide batez eta urtea baino epe laburrago batez, kontratu berri baten sinaduraren bitartez non erabakita geratuko den pertsona errentorearekin akordatutako data eta egun berria zein den.

2. Enpresek eska dezakete esleitu baina lokal handiago edo txikiago baterako aldaketa, beti-eta ezaugarri horietako lokal erabilgarririk badago, baldin eta eta esleitutako lokalak enpresaren jardunerako egokia izateari utziko balio. Horretarako, enpresak aurkeztu eskabide formala, aldaketa hori justifikatzen duten beharrianak azalduz eta udaletxeko zerbitzu teknikoek onartu egin beharko dute hori.

Aipaturiko aldaketak ez du suposatuko, zio horregatik, zentroan egoteko ezarritako epeak handituko direnik, ez eta Araudi edo Erregelamendu honetako 14.artikuluaren jasotako alokairuaren hobarirako.

3. Kontratu berri bat egiteko erabakia Udalari dagokio, alde zurretiko alokairuan dagoen pertsonaren eskabidea eta udal zerbitzu teknikoaren aldeko txostena tarteko, ukatzekoa bada justifikatuz horren arrazoiak eta alokairuan egon den pertsonari entzuna izateko aldia eta izaipidea eskainita.

4. Alokairuan dagoen pertsonak hitzartutako epearen amaiera baino lehen suntsituz eta hautsitzat jo ahal izango du kontratua, baina hori jakinarazi behar duela idatziz, gutxienez ere, hilabeteko epea aurretik dela. Kontratuaren amaiera aurretik lokal bati uko egin dion enpresak ezin izango du gero berriro lokal baten eskabiderik aurkeztu.

### **13. artikulua. Errentamenduaren edo alokairuaren prezioa**

Errentamenduaren metro karratuko / hileko prezioa Audioko Udalbatzarraren Osoko bilkurak onartuko du eta erabakita geratuko da dagokion Ordenantza fiskalean ekonomia ekitaldi bakoitzerako, kontuan izan barik hobariak.

Gero eta urtero, ordaindu beharrezko prezioa izango da dagokion Ordenantza Fiskalean ezarritakoa.

Alokairuaren prezioan sartuta daude alokatutako lokaleko argia, garbiketa eta berogailu gastuak, hala nola Tokiko Garapen Agentziarekin dituen sala komunak, hala bileretarako edota hitzaldietarako, ikastaroetarako, konferentzietarako, e.a., beti ere erabilgarritasunaren mende daudenak eta udal lehentasunez.

### **14. artikulua. Alokairuek hobaria eta onura izango dute**

Enpresen haztegiko programak lortu nahi dituen helburuei begira, lokal horien alokairuak dagozkion Ordenantza Fiskaletan ezarriko diren hobariak eta onurak izango ditu.

### **15. artikulua. Aretoaren erabilera**

1. Errentaria beharturik egongo da lokala dena delako ekonomi, industri edo zerbitzu jarduerarako baliatzen, eta ezingo du errentan hartutako lokalaren zertarako aldatu eta jarduera horri dagozkion ohiko ekoizpen eta merkataritza-trafikoaz bestetarako baliatu. Gainera, enpresaren egoitzat 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.

Ekonomi jarduera bultzatu eta enplegua sustatzea delarik alokatzearen helburu nagusia, hori betetzen ez dela ulertuko da baldin eta lokala hiru hilabetetik gora egoten bada itxita, errentariari lepora dakizkiokeen justifikaziorik gabeko arrazoiengatik. Xede horretarako, interesatuari aginduzko eske deia egingo zaio, alegazioak aurkeztearen ondorioetarako. Aipatu den epe hori amaituta eta egiaztatuta interesatuak ez dituela betebeharrak betetzen, errentamendu kontratuaren suntsiarazpenari ekingo zaio.

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 zentroan jarraitzearen egokitasuna aztertu ahal izango duten.

3. Orobat egongo da errentaria behartuta lokala zer jardueratarako hartzen duen, hartarako beharrezko diren lizentziak, baimenak eta beste egunean edukitzera, ingurumenaren alorreko baimenak barne, baita enpresak enpresa zentroan bideratzen duen jardueraren ingurumen-alderdiak egoki kudeatzen dituela erakustera ere (enpresa zentroko udal teknikariek eskatu ahal izango dute dokumentazio hori).

Obligazio hau ez betetzeak erakarriko du Tokiko Garapen Agentziaren lehen aginduzko eske dei bat egitea, hori konpontzearen ondorioetarako epea eskainiko duena. Epe hori igarota, aipatu den konpontze hori gauzatu barik, errentamendu kontratuaren suntsiarazpenari ekingo zaio, eraturako behin betiko bermea konfiskatuta.

Kasua bada, kontratuaren indar aldiaren atal honetako betegabetze berri bat gertatu dela, kontratua berehala suntsitzeari ekingo zaio, esleipendunari alde aurretik entzunaldia eskainita, eraturako behin betiko bermea konfiskatuta.

4. Baldin eta proiektua onartu ondoren lokalean burutzekoa zen jarduera aldatu nahi bada, udal zerbitzu teknikoaren aldeko txostena eskuratu beharko da alde aurretik.

Udalaren aldeko berariazko ebazpen barik jarduera ekonomikoa aldatzea erakarriko du errentamendu kontratua berehala suntsitzea, esleipendunari alde aurretik entzunaldia eskainita, eraturako behin betiko bermea konfiskatuta.

5. Tokiko Garapen Agentziako langile teknikariek alokatutako lokalen ikuskatze eta kontrol bisitak egingo dituzte, sei hilean behin.

#### **16. artikulua. Jardueraren hasiera**

Gehenez hilabeteko epean eman beharko dio hasiera jarduerari esleipendunak, alokairu kontratua formalizatzen den egunetik kontatuta.

Behar bezala justifikatutako arrazoiak tarteko, udal zerbitzu teknikoek hala egitea egoki ikusten badute, eta Alkatetza-Udalburutzaren Dekretu bidez onartzen denean, epe hori luzatzerik izango da.

Hilabeteko epea edo emandako epe luzatua amaituta jardueran hasi barik, kontratua suntsitzeari ekingoko zaio, esleipendunari alde aurretik entzunaldia eskainita.

#### **17. artikulua. Aretoaren kontserbazioa eta iraunaraztea**

Errentaria behartuta egongo da errentan hartutako lokala kontserbazio egoera on, garbi eta txukunean zaintzera. Audio Udalak, bestela, erreklama diezazkioke sorrarazitako kalteak eraturako bermearen kargutan. Hori nahikoa ez balitz kalteei aurre egiteko, diferentziagatik dagokion erreklamazioari ekingo zaio, Administrazioari eragindako kale eta galeren kalte-ordain posiblearen kalte barik.

Kasua bada, eraturako behin betiko bermearen bitartez gastu guztiak edo horien zatia ordaindu ahal izatea, esleipendunak luzaezineko hilabeteko epea edukiko du, hori bere hasierako eta jatorrizko egoeran berriro jartzeko. Kasua bada, hasierako eta jatorrizko egoeran berriro jartze hori ez bada burutzen horretarako emandako epe barruan, kontratuaren suntsiarazpena egokituko da.

Errentariaren betebeharra da jakinaraztea Audio Udalari eta ahalik eta arinen lokalean gerta litekeen edozein hondatze, Udalak neurriak egokiak hartu ahal izan ditzan bai hori konpontzeko, errentariaren kanpoko arrazoiengatik gertatu bada, edo bestela, berari eskatzeko hondatze hori berak konpon dezala.

#### **18. artikulua. Obra-lanak lokalean**

1-. Lokal eskabidearekin batera aurkeztutako txostenean adierazitako merkataritza, industria edo zerbitzu jarduerarako egokitzeko beharrezko diren obrak oro egin ahal izango dira, alde aurretik Audio 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, kontratua bukatzean, Udalak exijitu ahal izango du lokala bueltatu izan dakion errentamenduan laga zen kontserbazio egoera berdinean..

4-. Hobekuntza obra-lanak 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 diezaioke, kalte-ordainik jasotzeko eskubide gabe. Obrak jasaten dituen errentariak eskubidea izango du horien ondorioz lokalaren zer parte erabiltzea galarazten zaion, horren proportzioko errenta-murrizketa egin dakion.

#### **19. artikulua. Alokairua edo errentamendua ordaintzea**

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

#### **20. artikulua. Banako gastuak**

Errentariaren eta ez besteren kontura joango dira honako gastu hauek:

– Telefonoaren kontsumoaren ondoriozkoak, aseguruak, higiezinaren barruan kokatutako edo instalatutako bere jabetzako ondasunen ohiko mantentze-lanak eta birjarpena.

– Negozioari dagozkion zergak, arbitrioak, kontribuzioak eta gainerakoak edo negozio horren arrazoiagatik ezar lekizkiokeenak.

#### **21. artikulua. Lokalak duen 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, gordailuan eratu eta ordaindutako bermea konfiskatuta.

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 langileriarri eusten bazaie eta, pertsona fisiko edo juridikorik biltzen bada ere hartara, laugarren puntuan finkatutako baldintzak betetzen baditu (hautatze irizpide objektiboak).

#### **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. Xede horretarako, kontuan hartuko da hilabeteko guztirako zifra kopurua, bere zenbatekoan inolako hobaririk edo kenketarik egin barik. 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.

#### **23. artikulua. Zehapenak**

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.

#### **24. artikulua. Pertsona errentariaren erantzukizuna**

Enpresen haztegian bideratzen dituen jardueren ondorioz udalari nahiz besteri eragiten zaizkion kalte eta galera ororen erantzule alokairuaren titularra izango da, eta, aitzitik, Laudio Udalak ez du inongo erantzukizunik izango horretan.

**25. artikulua. Ebazpena**

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

- Bi hilabeteko errenta ez ordaintzeak.
- Jarduerari hitzartutako hilabeteko epean ez ekiteak.
- Jarduera behin betiko bertan behera uzteak.
- Alokaturako lokala, osorik ala parte bat, besteri laga, berraloka edo zergapetzeak.
- Errentariari lepora dakizkioken arrazoiengatik lokala bi hilabetetik gora itxita egoteak.
- Jarduera baimenik gabe aldatzeak.
- Errentariak araudi honetan, deialdiaren berariazko oinarrietan eta kontratuari aplikatzeoak diren gainerako arauetan ezarritako gainerako betebeharrak eta obligazioak ez betetzeak.

**26. artikulua. Aretoa libre uztea**

Errentariak bere gain hartu du obligazioa lokala hutsik, libre eta erabilgarri, udalaren eskuetan uzteko, kontratu amaieran edo suntsitzetakoan; nolahi, Audio Udala ahalmen duta geratu da, kontratua bete gabete kasuan, alokairua eta alokatutako lokal edo bere okupazioari dagozkion beste edozein eskubide iraungitzat jo eta aldarrikatzeko; ondorioz, Audio Udalak, edozein unetan, berreskura dezake bere jabetza, administrazio bidean, erabakiz eta egikaritzuz administrazio arloko kanporatzea lokala okupatuko lukeen maiz edo beste edozein tituluren indarrez, Tokiko Korporazioen Ondasunen Erregelamenduan jasotako arauekin bat.

**27. artikulua. Jurisdikzioa**

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

**28. artikulua. Datuen babesa**

Audio Udalak, Izaera Pertsonaleko Datuen Babeserako abenduaren 13ko 15/1999 Lege Organikoa betez, informatzen du ezen eskainiko diren datu pertsonalak erakunde honen jabetzapeko izaera pertsonaleko datuen fitxategi automatizatueta txertatuko direla; horien helburua bada, bere eskumenen esparruan, udal kudeaketako zeregin propioak egitea. Hala nahi baduzu, egikaritu ahal izango dituzu sarbide-, zuzentze-, ezabatze- eta aurkaratze-eskubideak Herritarren Arretarako Bulegoan.

Laudion, 2014ko urriaren 31n

*Alkatea*

*JON IÑAKI URKIXO ORUETA*

**ENPRESEN HAZTEGIA  
LABURPENA:****Aretoen eskaera  
alokairu araubide eta erregimenean  
Laudioko Tokiko Garapen Agentzian****Betebeharrak:**

- Lehenetasuna dute enpresa berritzaileak direnak, euren negozio estrategian lehenetsiz teknologiaren erabileratik abiatuta produktu, prozesu edo zerbitzuen garapenean.
- Lokal propiorik ez edukitzea jarduera bertan bideratu edo hedatzeko edo lokala eskasa geratu edo ezegokia bihurtua jarduera bertan garatzeko edo hedatzeko.
- Bi urte baino gehiago gabe iraun gabe izatea izena eman zuenetik EJZn jarduera horretarako edo antzeko beste baterako (hau da, lokala zein enpresa-proiektutarako eskatzen den ildo bereko beste baterako).
- Enpresa plan bideragarria eskura izatea, Audio Udalako Garapen Agentziak balioztatuta.
- Iritsi nahi den Tokiko Garapen Agentziaren haztegiko azpiegitura eta logistika ezaugarriekiko jarduera zilegi, etikoa eta egokia garatzea eta inolako ingurumenerako edo gizarte izaera aldetiko arriskurik bere baitan ez izatea.
- JEZean izena emanda eta egoitza fiskala Laudion izatea.

**Dokumentazioa**

- Instantzia / Eskabidea. Zinpeko aitortpena betebeharrak betetzeaz deialdian parte hartzeko pertsona fisikoaren zein juridikoaren, hala nola, kasua bada, horren bazkide handien aldetik.
- Gauzatu nahi den jardueraren enpresa plana.
- Pertsona sustatzaileen curriculum vitae-a.
- Gizarte Segurantzarekiko eta Foru Ogasunarekiko betebeharrak ordainduak direla egiaztatzen duen zinpeko aitortpena.
- Sektore Publikoko Kontratuen Legeko Testu Bateratua onartu zuen azaroaren 14ko 3/2011 Legegintzako Errege Dekretuko 60. Artikuluan jasotako kontratazio debeku egoeraren batean ez dagoela egiaztatzen duen zinpeko aitortpena.

**Zenbatekoa**

Prezioak enpresen haztegiko lokalak eskuratzeko prozedura arautzen duen Erregelamenduak edo Araudiak erabakitakoaren arabera.

**Araudia**

- 29/1994 Legea, azaroaren 21ekoa, Hiri Alokairuena.
- Lokalak esleitzeko prozedura eta horien errentamenduen eta alokairuen araubide juridikoa erregulaten duten oinarriak.
- Deialdia (ALHAO).

### Oharrak

Esleipenean lehenetasuna izango dute oinarri teknologikodun estrategiak dituzten enpresa berritzaileak. Adibideak:

- **Ikus-entzunezkoen sektorea:** ikus-entzunezko produktuak ekoiztu, banatu eta erakustea.
- **IKTen sektorea:** sektore informatikoarekin lotura estu eta berariazkoa duten produktu, prozesu edo zerbitzuak: aplikazio mugigarrien garapena, iturri irekietako aplikazioen garapena, e-merkataritzako plataformen garapena...
- **Gizarte eta osasun sektoreak:** IKTekin zerikusia izanik, osasunerako eta ongizaterako sorturiko produktu, prozesu edo zerbitzuak.
- **Eraikuntzaren sektorea:** IKTekin zerikusia izanik, etxebizitzentzako eta eraikuntzarako ondasun eta zerbitzuen ekoizpena: garapen domutiko 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, bideo jolasak,...) eduki digitalak sortzea, aisialdi- eta kultura-konsumoa (zonalde komertzialak, museoak, korrika eta ibiltzeko guneak 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 iraungarria, energia berriztagarriak...

**I ERANSKINA**

**ENPRESEN HAZTEGIA  
LOKAL ETA ARETOEN ESKAERA ALOKAIRU ARAUBIDE ETA  
ERREGIMENEAN LAUDIOKO TOKIKO GARAPEN AGENTZIAN**

**ESKABIDEA**

Jauna / Andrea: .....

NAN..... Telefonoa: .....email: .....

Zein enpresaren ordezkartzan: .....

Helbidea: .....

IFK: ..... Alta JEZ: ..... Web: .....

**AZALPENA**

Jakin dudanez, Audio Udalak enpresen haztegia martxan jarri du eta bere lokal eta aretoetara sarbidea arautzen duen Erregelamendua ere. Eskabide honi erantsita aurkezten dut aipatu den Erregelamendu horretako 7. puntuan eskatutako dokumentazioa.

Beti-ere, eskatzaileak exijitutako baldintza eta betebeharrak guztiak betetzen dituela ulertuta, hona aurkeztu dudana

**ESKAERA**

Aurreko eta goiko guzti hori kontuan hartua izan eta Audio Udalak bere enpresen haztegian alokairuan dituen lokal bat esleitua izan dakion.

Horixe da eskatu dudana.

Audio, 201..(e)ko .....ren ....a.

Sinadura

**ENPRESEN HAZTEGIA****Lokal eta aretoen eskaera alokairu araubide eta erregimenean Laudioko Tokiko Garapen Agentzian****Irisgarritasun plana.**

1. Enpresaren laburpen laburra eta historia.
2. Giza baliabideak.
3. Merkataritza arloa eta merkatuaren egoera.
4. Produkzio prozesua edo zerbitzuaren antolamendua.
5. Data plana, kronograma.
6. Ekonomia-finantza arloa.
7. Lege arloko aspektuak.
8. Emaizta eta ondorioak.
9. enpresen haztegia arautzen duen Udal Araudi edo Erregelamenduko 8. artikuluan jasota datozen irizpideak argitzeko eta azaltzeko eranskinak.

**Enpresaren laburpen laburra.**

- 1.1. Negozioaren ideia eta talde sustatzailea. Enpresako arlo funtzionalen definizioa (organigrama)
- 1.2. Eskaintzen den produktuaren edo zerbitzuaren definizioa. Konpetentzia eta lehiakideekiko aspektu diferentzialak.
- 1.3. Enpresaren egungo egoera (erantsi azken urteko emaitzen kontua eta datozen bi urteotarako aurreikuspenak).
2. Giza baliabideak:  
Enpresen zentroan lan egingo duten enpresako kideen zehaztasunak (prestakuntza eta esperientzia, erantxi C.V.)
3. Merkataritza arloa eta merkatuaren egoera.
  - 3.1. Produktu edo zerbitzuaren definizio zehatza-.Abantaila konpetitiboak.
    - 3.1.1. Enpresako produktu edo zerbitzuaren edukia, funtsa edo muina.
    - 3.1.2. Produktu/zerbitzuaren abantaila konpetitiboak. Konpetentzia eta lehiaren azterketa laburra.
    - 3.1.3. Produktu/zerbitzuak izan lezakeen bilakaera (posiblea).
  - 3.2. Merkatuaren azterketa.
    - 3.2.1. Merkatuaren ezaugarriak, joerak.
    - 3.2.2. Bezeroaren profila (ezaugarriak: adina, sexua, maila ekonomikoa, ohiturak, helbidea, e.a.)
    - 3.2.3. Produktu/zerbitzuak asetzen dituen beharrianak.
  - 3.3. Enpresaren kokaleku eta lokalizazioa enpresen zentroan, kokapenaren justifikazioa, eragin eremuak, lokaleko espazioaren banaketa, e.a.
4. Produkzio eta eragiketa plana.

- 4.1. Zerbitzuaren prestazio edo egin beharreko eragiketen prozesuaren ezaugarriak (zehaztuz enpresak berak egingo dituenak eta azpikontratu egingo dituenak).
- 4.2. "Zereginen sekuentzia" planifikazioa (lehengaiak ekartzen dizkiguten hornitzaileengandik edo input-etatik hasi eta bezeroari bidaltzeko prest dagoen amaierako produktura arte).
- 4.3. Enpresen zentroan behar diren baliabideak.
  - 4.3.1. Lokal, areto eta instalazioak.
  - 4.3.2. Ekipo teknikoak.
  - 4.3.3. Giza baliabideak (zenbat enplegatu, behar duten prestakuntza eta esperientzia, hautatzeko sistema, egin beharreko kontratu motak, zerbitzuak azpikontratatu beharra, e.a.)
  - 4.3.4. Lehengaiak. Hornitzaileak (biltegian beharrezkoak diren eduki beharreko gutxieneko zenbatekoak, hornitzaile ezberdinen analisia, e.a.). Zehaztu ea herrikoak edo eskualdekoak diren, hala hornitzaileak nola lehengaiak.
  - 4.3.5. Kalitate neurriak, laneko arriskuen eta ingurumen prebentzioa. (Horrelakorik izateko kasuan)
5. Data plana, kronograma.
  - 5.1. Enpresaren helburuak enpresen zentroan epe ertainera.
  - 5.2. Enpresaren helburuak enpresen zentroan epe luzera.
6. Ekonomia-finantza arloko plana.
  - 6.1. Azken urteko edo ekitaldiko emaitzen kontua.
  - 6.2. Azken urteko edo ekitaldiko enpresaren balantzea.
  - 6.3. Inbertsioen plana enpresen zentroan.
7. Enpresari eragiten dioten aspektu legalak, enpresen forma juridikoa, e.a.
8. Emaitza eta ondorioak.
9. Irizpideak baloratu ahal izateko, puntu guztiak argitzeko eta azaltzeko eranskinak.

**II ERANSKINA  
ZINPEKO AITORPENA**

Jauna / Andrea: ....., NAN: ..... ordezkatu  
duen enpresaren izena: ....., IFZ: ....., helbidea: Laudio,  
..... kalea, xx zenbakia; aitortzen dut ordezkatzan dudana enpresa ez eta ni neure  
ere ez ez gaudela sartuta Sektore Publikoko Kontratuen Legeko 49. artikuluan jasotako  
inolako kontratatze debekuen barruan.

Guzti hori, neuk ziurtatuta, Laudio, (data)

Data eta Sinadura.