

RESOLUCIÓ DE LA PRESIDÈNCIA NÚM. 09/2024, RELATIVA A L'APROVACIÓ DE LES MEMORIES TÈCNIQUES DELS EDIFICIS TCM2, TCM 3, TCM 6, OPEN SPACE I LOCALS COMERCIALS

Expedient ES_LA0011123_2024_EXP_19

El passat 26 de novembre de 2019, el Consell d'Administració de l'EPEL Parc TecnoCampus va aprovar la normativa d'assignació d'espais d'allotjament empresarial del Parc, sobre els quals l'EPEL Parc Tecnocampus disposa d'una concessió demanial:

- Locals comercials, ubicats als baixos de l'edifici TCM3.
- Espais d'allotjament empresarial als edificis TCM2 i TCM3, ubicats a les plantes primera a sisena de l'edifici TCM3 i de la planta segona a sisena de l'edifici TCM2.
- Espais d'allotjament a l'edifici TCM 6
- Edifici Balmes.

Cadascun d'aquests espais es regeix per un Reglament de funcionament intern únic, la normativa pròpia d'assignació descrita, diferents models contractuals i normes internes per a la gestió dels espais.

El model únic d'assignació d'espais del Parc s'estructura com segueix:

- a) Procés d'assignació comú, mitjançant una normativa única d'assignació d'espais, que regula els aspectes relacionats amb el marc general d'adjudicació, el procés d'assignació i la formalització dels contractes.
- b) Memòries tècniques d'edifici o espais singulars. Cada espai destinat a l'allotjament empresarial disposarà de la seva pròpia memòria tècnica. S'opta per separar per tal de simplificar la presentació de l'oferta, atès que cada edifici o espai ofereix diferents tipologies de locals, diferents nivells d'acabats, diferents nivells de serveis comuns. Les tarifes varien també segons edifici, així com els criteris de selecció de les empreses a allotjar.
- c) Normativa interna. Consisteix en el Reglament de funcionament intern únic, plans d'autoprotecció i emergència i mecanismes de coordinació empresarial.

En conseqüència, es presenten cinc memòries tècniques relatives a; (i) Edifici TCM2, (ii) Edifici TCM3, (iii) Edifici TCM6, (iv) espai Open Space i (v) Local comercial, on es descriuen els espais, serveis, dades tècniques, criteris de valoració, model del contracte, normativa, garanties i condicions dels serveis d'infraestructura, manteniment i neteja, entre d'altres.

En sessió del Consell d'Administració del dia 26 de novembre de 2019, es va delegar al president de l'EPEL Parc Tecnocampus l'aprovació i posterior gestió de les memòries tècniques.

Per tot l'anterior, en virtut de les competències que m'atorguen els Estatuts de l'EPEL Parc Tecnocampus, **RESOLC:**

PRIMER. Aprovar les cinc memòries tècniques relatives a; (i) Edifici TCM2, (ii) Edifici TCM3, (iii) Edifici TCM6, (iv) espai Open Space i (v) Local comercial del Parc TecnoCampus, les quals s'adjunten com annex.

SEGON. Procedir a la publicació del present acord pels mitjans que siguin escaients.

David Bote Paz
President de l'EPEL Parc Tecnocampus Mataró

MEMÒRIA TÈCNICA I DE SERVEIS DE L'EDIFICI TCM 2

INDEX

1.	Descripció general dels espais	2
2.	Locals oferts en arrendament.....	2
3.	Serveis inclosos en els preus dels espais i dades tècniques d’entrega	5
4.	Dades tècniques d’entrega dels espais.....	5
A.	Dimensions	5
B.	Acabats	6
C.	Instal·lacions	7
	Il·luminació oficines	7
	Instal·lacions de força	7
	Climatització	8
	Infraestructures de veu i dades.	8
5.	Preu dels espais objecte d’arrendament	9
6.	Serveis inclosos en el preu de lloguer.....	9
7.	Criteris de valoració	9
8.	Model de contracte	12
9.	Reglaments – Normativa interna dels espais.....	18
10.	Marc de garanties i condicions de servei del Parc.	18
	Serveis d’Infraestructures	19
	Serveis de vigilància i consergeria	19
	Manteniment i neteja	20

1. Descripció general dels espais

L'edifici TCM2 està situat a l'Avinguda d'Ernest Lluch, 32 de Mataró 08302.

Aquests espais estan configurats amb diversos espais privatis i altres espais comunitaris que donen servei a les empreses instal·lades, a banda dels passadissos, distribuïdors, vestíbuls i escales.

2. Locals oferts en arrendament

Els espais a arrendar als edificis TCM 2 són els següents:

Lot	Edifici	Planta	Local	m2 útils
1	TCM 2	segona	1	55,9
3	TCM 2	segona	3	29,8
4	TCM 2	segona	4	29,8
5	TCM 2	segona	5	22,9
6	TCM 2	segona	6	55,9
7	TCM 2	segona	7	29,8
8	TCM 2	segona	8	29,8
9	TCM 2	segona	9	29,8
12	TCM 2	segona	12	22,9
13	TCM 2	segona	13	29,8
14	TCM 2	segona	14	29,8
15	TCM 2	segona	15	22,9
16	TCM 2	segona	16	55,9
17	TCM 2	segona	17	29,8
18	TCM 2	segona	18	29,8
19	TCM 2	segona	19	29,8
20	TCM 2	segona	20	29,8
21	TCM 2	tercera	1	55,9
23	TCM 2	tercera	3	29,8
24	TCM 2	tercera	4	29,8
25	TCM 2	tercera	5	22,9
26	TCM 2	tercera	6	55,9
27	TCM 2	tercera	7	29,8
28	TCM 2	tercera	8	29,8
29	TCM 2	tercera	9	29,8
30	TCM 2	tercera	10	29,8
31	TCM 2	tercera	11	55,9
32	TCM 2	tercera	13	29,8
33	TCM 2	tercera	14	29,8
34	TCM 2	tercera	15	22,9
35	TCM 2	tercera	16	55,9

36	TCM 2	tercera	17	29,8
37	TCM 2	tercera	18	29,8
38	TCM 2	tercera	19	29,8
39	TCM 2	tercera	20	29,8
40	TCM 2	quarta	1	55,9
41	TCM 2	quarta	2	22,9
42	TCM 2	quarta	3	29,8
43	TCM 2	quarta	4	29,8
44	TCM 2	quarta	5	22,9
45	TCM 2	quarta	6	55,9
46	TCM 2	quarta	7	29,8
47	TCM 2	quarta	8	29,8
48	TCM 2	quarta	9	29,8
49	TCM 2	quarta	10	29,8
50	TCM 2	quarta	11	55,9
51	TCM 2	quarta	12	22,9
52	TCM 2	quarta	13	29,8
53	TCM 2	quarta	14	29,8
54	TCM 2	quarta	15	22,9
55	TCM 2	quarta	16	55,9
57	TCM 2	quarta	18	29,8
58	TCM 2	quarta	19	29,8
63	TCM 2	cinquena	3	29,8
64	TCM 2	cinquena	4	29,8
65	TCM 2	cinquena	5	22,9
66	TCM 2	cinquena	6	55,9
67	TCM 2	cinquena	7	29,8
68	TCM 2	cinquena	8	29,8
69	TCM 2	cinquena	9	29,8
70	TCM 2	cinquena	10	29,8
71	TCM 2	cinquena	11	55,9
72	TCM 2	cinquena	12	22,9
73	TCM 2	cinquena	13	29,8
74	TCM 2	cinquena	14	29,8
75	TCM 2	cinquena	15	29,8
76	TCM 2	cinquena	16	55,9
77	TCM 2	cinquena	17	29,8
78	TCM 2	cinquena	19	29,8
79	TCM 2	cinquena	20	29,8
80	TCM 2	sisena	1	55,9
81	TCM 2	sisena	3	29,8
82	TCM 2	sisena	4	49,8
83	TCM 2	sisena	5	28,6
84	TCM 2	sisena	6	55,9
85	TCM 2	sisena	7	29,8
86	TCM 2	sisena	8	38,3

87	TCM 2	sisena	9	29,8
88	TCM 2	sisena	10	29,8
89	TCM 2	sisena	11	55,9
90	TCM 2	sisena	12	39,7
91	TCM 2	sisena	13	39,7
92	TCM 2	sisena	14	29,8
93	TCM 2	sisena	15	22,9
94	TCM 2	sisena	16	55,9
95	TCM 2	sisena	17	29,8
96	TCM 2	sisena	18	29,8
97	TCM 2	sisena	19	29,8
98	TCM 2	sisena	20	29,8

Adicionalment l'edifici disposa dels següents espais comunitaris:

Codi	EDIFICI	PLANTA	LOCAL	M2 ÚTILS
Sala de reunions	TCM2	Primera	14	22,9
Sala de reunions	TCM2	Primera	18	29,8
Sala de reunions	TCM2	Primera	20.1	55,9
Menjador	TCM2	Primera	20.2	
Sala de reunions	TCM2	Segona	2	22,9
Menjador	TCM2	Segona	10	29,8
Menjador	TCM2	Segona	11	55,9
Sala de reunions	TCM2	Tercera	2	22,9
Sala de reunions	TCM2	Tercera	12	22,9
Sala de reunions	TCM2	Quarta	17	29,8
Menjador	TCM2	Quarta	20	29,8
Sala de reunions	TCM2	Cinquena	2	22,9
Sala de reunions	TCM2	Cinquena	18	29,8
Sala de reunions	TCM2	Sisena	2	22,9

3. Serveis inclosos en els preus dels espais i dades tècniques d'entrega

Serveis	Descripció
Instal·lacions	- Terra tècnic i fals sostre - Instal·lacions elèctriques: tant les escomeses de dades com les de veu i corrent tenen les corresponents caixes Akerman en número específic segons metratge del local. Aquestes caixes es poden desplaçar de forma gratuïta en la primera instal·lació. - Instal·lacions de climatització: aire fred i calent.
Accés a Xarxa	- Identificació d'usuaris - Xarxes VLAN i VPN d'accés a dades - Seguretat perimetral - Gestió de connectivitat switching i routing
Instal·lacions de veu i dades	50 Mb simètrics
Telefonia IP	- Centraleta Virtual amb gestió pròpia. 1 o 2 extensions, en funció del metratge del local. 2, 3 o 5 terminals IP, en funció del metratge del local.
Vigilància i consergeria	- Consergeria en horari d'atenció al públic: recepció de correspondència ordinària i recollida de certificats i paquets sota autorització expressa. - Senyalitzacions de l'empresa a l'edifici. - Vigilant nocturn i festius - Sistema CCTV en espais comuns i d'accés - Sistema de control d'accés per RFID
Manteniment i Neteja	Serveis de manteniment i neteja en les zones comunes.
Helpdesk	Servei de suport Helpdesk d'assistència remota
Comunitat	Accés als serveis de comunitat del Parc.
Aparcament	En cas que l'empresa arrenedi una superfície superior a 100 m2, s'inclourà en el preu del contracte, una plaça d'aparcament d'abonament mensual durant la vigència del contracte.

4. Dades tècniques d'entrega dels espais

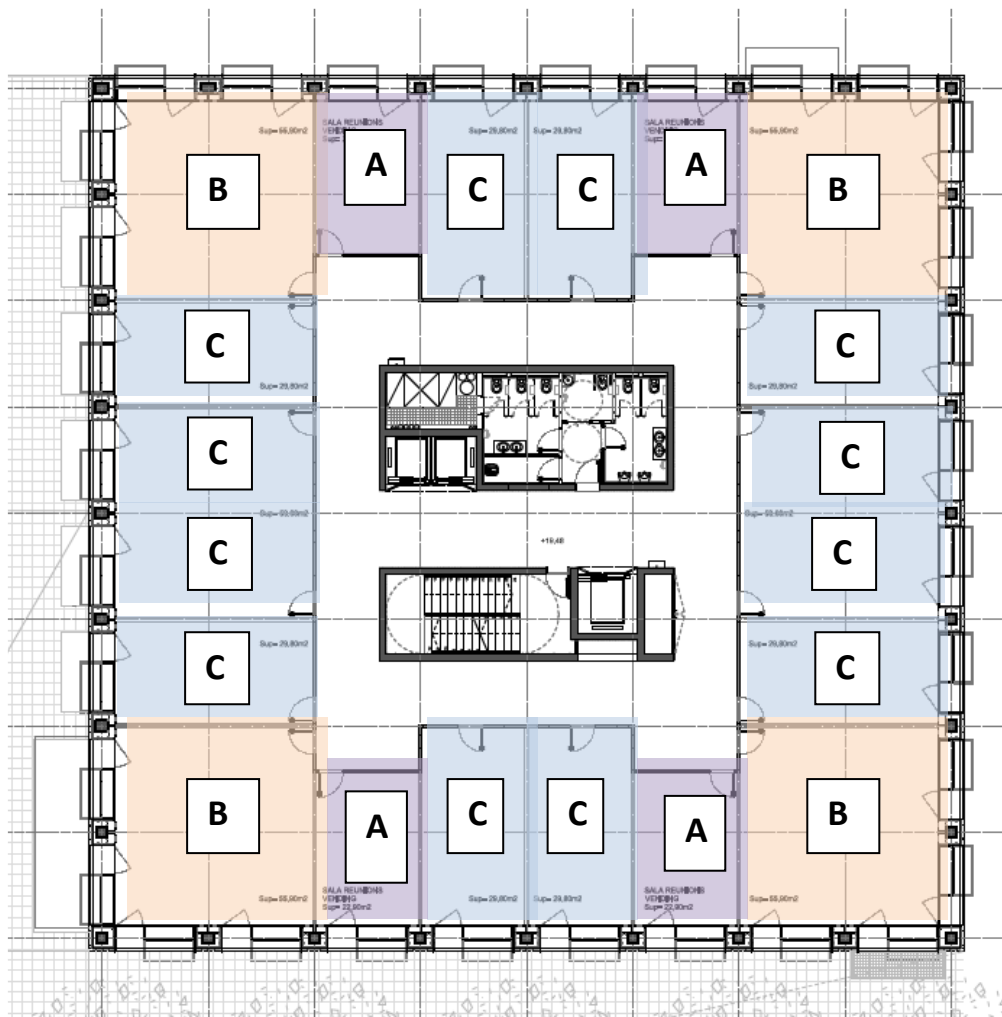
Els espais s'entregaran amb les característiques tècniques (dimensions, acabats i instal·lacions) detallats. No obstant, s'autoritzarà als assignataris a realitzar, si ho consideren convenient, treballs d'adequació interna de l'immoble.

A. Dimensions

L'espai de planta es divideix en 3 tipus de mòduls classificats per les seves dimensions i que són indivisibles:

Mòdul	Dimensió
Mòdul A	22,90 m2
Mòdul B	55,90 m2
Mòdul C	29,80 m2

Els mòduls es poden agrupar per formar espais més grans, d'acord amb la distribució en planta que es mostra a continuació. No obstant, les dimensions màximes que una empresa podrà adquirir en l'edifici TCM2 en la combinació d'un o més espais serà d'un màxim de 400 metres. En cas que l'empresa necessiti més espai, aquesta haurà d'optar a altres espais al TecnoCampus.



B. Acabats

Els paraments fixes de la compartimentació interior estan formats per envans de guix laminat amb estructura autoportant de xapa d'acer galvanitzat del tipus Fe Po 2 G, revestiment Z-275 o més.

La perfilaria de les finestres és d'alumini extruït segons norma UNE 38.337 amb aleació 6063-T5 i acabada lacada segons segell de qualitat QUALICOAT amb un gruix comprès entre 60 i 120 micres en color RAL a definir de la sèrie "FXI" de Technal o equivalent. Aquestes finestres estan equipades amb doble vidre ISOLAR GLAS, format per una lluna de control solar SOLARLUX

NEUTRO 62, a l'exterior, i una lluna laminar de seguretat MULTIPACT a l'interior, cambra d'aire deshidratada de 12 mm amb perfil separador d'alumini i doble segellat perimetral.

El terra tècnic és un paviment elevat de taulers aglomerat d'alta densitat recobert superior i inferiorment amb una safata d'acer galvanitzat amb acabat sintètics.

Els cels rasos són de plaques registrables de fibra mineral vista thermatex acustics SK de 600x1200x19mm.

C. Instal·lacions

Il·luminació oficines

Les oficines estan equipades amb lluminàries tipus Philips TBS 330 2xTL-5 28W/840 empotrables i pels passadissos, recepció i lavabos lluminàries Philips tipus Celino adossades Ref. TCS 680 1x35 W.

El nivell de lluminositat és de 500 lux per a oficines, 200 per a serveis i vestuaris i 150 per passadissos.

Totes les lluminàries que es troben a 3 metres de la façana, tenen balastres electrònics regulables que mitjançant una lluminària màster (on hi ha fotocèl·lula) es controlen totes aquestes.

Instal·lacions de força

A cada local hi ha instal·lat un quadre elèctric de derivació i tall, des d'on es fa la distribució de línies de força.

Pels llocs de treball d'oficines s'instal·len caixes de mecanismes de 3 mòduls, amb 2 bases d'endoll tipus Shucko, 2 bases d'endoll tipus Shucko de color vermell (sistema de seguretat) i previsió per a plaques de 4 connectors RJ-45 de cablejat estructurat.

El nombre de llocs de treball vindrà determinat pel tipus de mòdul:

Mòdul	Llocs de treball
Mòdul A	2
Mòdul B	5
Mòdul C	3

Es disposa d'un grup electrògens que alimentarà el quadre General d'Emergència. Aquest està dimensionat per donar servei als circuits considerats prioritaris del global de la instal·lació elèctrica. Existeixen dues commutacions de potència entre la xarxa i grup electrogen que en el cas de fallada del subministrament de xarxa es connectaria el grup electrogen.

El Sistema d'Alimentació Ininterrompuda (SAI), garanteix una alimentació continua i estabilitzada de la càrrega, fins i tot en cas de fallada total d'alimentació, subministrant energia estabilitzada, sense interrupció, per un període de temps preestablert. El servei de SAI s'utilitza

per alimentar tots aquells elements que necessitin, donades les seves característiques, d'una corrent estabilitzada i amb una garantia de continuïtat dels treballs.

Cada local disposa d'un comptador de consum de força individual.

Climatització

La climatització dels espais es fa amb un sistema centralitzat basat en el tub verd, que proporciona una energia tèrmica obtinguda amb sistemes de recuperació de calor i sostenible. El sistema funciona mitjançant dos circuits; un d'aigua calenta i un de freda, que conjuntament amb impulsors d'aire fancoil formaran el sistema.

El control de les zones de climatització es realitza amb termòstats dividits en els mòduls bàsic anteriorment citats.

Cada local disposa d'un mesurador d'energia tèrmica per la valoració del consum individual de clima.

Infraestructures de veu i dades.

Els espais estan connectats a una xarxa única del parc, per on es distribueixen els serveis de dades i veu subministrats pels mateix parc.

A més de la xarxa de coure, és disposa d'una xarxa única de WIFI, que permet l'accés a tots els serveis des de qualsevol punt del parc.

El nombre de punts d'accés a la xarxa en cada mòdul vindrà en funció dels llocs de treball, amb la quantia de dos punt RJ45 per cada lloc de treball.

Mòdul	Punts d'accés
Mòdul A	4
Mòdul B	10
Mòdul C	6

5. Preu dels espais objecte d'arrendament

5.1 El preu de l'assignació es correspon al preu de l'arrendament que consta a la pàgina web de Parc TecnoCampus.

5.2 Els referits preus s'estableixen com a fixes, no essent susceptibles d'alça per part dels licitadors.

6. Serveis inclosos en el preu de lloguer

El pagament del preu del lloguer per part dels assignataris els hi donarà el dret d'ús pacífic de la possessió del/s local/s assignats, així com, de gaudir dels següents serveis dins la Comunitat TecnoCampus:

- Participació en sessions de networking, informatives, business corner, esmorzars i esdeveniments.
- Accés al pàrquing TecnoCampus amb tarifes preferencials.
- Accés als recursos i espais del centre de congressos amb dret a descomptes.
- Presència al web TecnoCampus com empresa vinculada al parc empresarial TecnoCampus i accés a la seva Intranet com a usuari de ple dret i a tots els serveis allà previstos.
- Connexió amb el Talent Universitari i oportunitat de cooperació universitària.
- Comunicació i posicionament.
- Serveis avançats de finançament.
- Serveis de suport a la Internacionalització.
- Serveis i programes de les xarxes de Parcs tecnològics i de la Innovació.

7. Criteris de valoració

Per l'assignació dels espais de lloguer objecte de la normativa d'assignació s'aplicaran els següents barems de puntuació en funció de la informació rebuda d'acord al procés indicat:

Criteris	Punts
1.- Pertànyer a un sectors prioritari per Parc TecnoCampus TIC, Salut, Tèxtil, Eficiència energètica i/o enginyeries innovadores. La definició del sector vindrà delimitada en funció de la correspondència de la classificació del CNAE de l'empresa, IAE i la classificació sectorial comuna que estableix la comissió tècnica de l'Associació de Parcs Tecnològics d'Espanya (APTE). Es valorarà que l'empresa s'identifiqui amb un d'aquests sectors prioritaris, el seu pes en el sector o la seva capacitat de complementar aquest sector.	25
2.- Incorporació d'elements innovadors i millores tecnològiques en el desenvolupament de l'activitat central.	20

Serà objecte de valoració la descripció realitzada pel licitador relativa a tecnologies i/o innovació aplicada per a l'èxit del model de negoci. Es valorarà que l'empresa incorpori en la seva activitat central un alt nivell d'innovació en els seus productes i serveis, que disposi de tecnologies pròpies o que tingui una trajectòria contrastable d'activitats de recerca en centres tecnològics o amb altres agents similars, especialment amb aquells de l'entorn de coneixement i innovació de l'ecosistema Tecnocampus. Es tindrà en compte principalment activitats de: - Investigació bàsica i desenvolupament tecnològic competitiu, amb indicació de patents sol·licitades, registrades o protecció de Tecnologia pròpia - Projectes de desenvolupament de nous productes i serveis o innovació en activitats de gestió i producció. - Participació en projectes regionals, nacionals o europeus de recerca i desenvolupament.																			
3.- Nivell d'interacció amb els centres universitaris Tecnocampus. Es valorarà el nivell d'interacció que l'empresa licitadora té actualment amb els centres universitaris Tecnocampus, així com la potencialitat que pugui tenir en el futur: - Col·laboracions realitzades amb els centres universitaris Tecnocampus en els darrers 3 anys (projectes de fi de carrera, becaris, convenis de col·laboració, contractes de pràctiques, contractes de recerca, etc.) - Desenvolupar un projecte d'emprenedoria provinent dels centres universitaris Tecnocampus o de la incubadora de Tecnocampus. - Generar continguts de valor vinculats al coneixement de les escoles universitàries Tecnocampus.	20																		
4.- Impacte de l'activitat sobre el territori. En funció dels espais a ocupar segons metratge, es valoraran els següents aspectes: <table border="0" data-bbox="268 1480 1201 1832"> <thead> <tr> <th>Subcriteri</th><th>Punts</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4.1. Nombre de treballadors en plantilla.</td><td>[10]</td></tr> <tr> <td>Fins a 5 treballadors (3 punts)</td><td></td></tr> <tr> <td>Entre 5-10 treballadors (5 punts)</td><td></td></tr> <tr> <td>Entre 10-20 treballadors (8 punts)</td><td></td></tr> <tr> <td>Més de 20 treballadors (10 punts)</td><td></td></tr> <tr> <td>4.2. Previsió de l'evolució de la plantilla en els propers 3 anys.</td><td>[5]</td></tr> <tr> <td>4.3. Percentatge de titulats universitaris en plantilla.</td><td>[5]</td></tr> <tr> <td>4.4. Visió global de negoci, orientació i penetració del projecte en el mercat internacional, i incorporació a la cadena de proveïdors local</td><td>[5]</td></tr> </tbody> </table>	Subcriteri	Punts	4.1. Nombre de treballadors en plantilla.	[10]	Fins a 5 treballadors (3 punts)		Entre 5-10 treballadors (5 punts)		Entre 10-20 treballadors (8 punts)		Més de 20 treballadors (10 punts)		4.2. Previsió de l'evolució de la plantilla en els propers 3 anys.	[5]	4.3. Percentatge de titulats universitaris en plantilla.	[5]	4.4. Visió global de negoci, orientació i penetració del projecte en el mercat internacional, i incorporació a la cadena de proveïdors local	[5]	20
Subcriteri	Punts																		
4.1. Nombre de treballadors en plantilla.	[10]																		
Fins a 5 treballadors (3 punts)																			
Entre 5-10 treballadors (5 punts)																			
Entre 10-20 treballadors (8 punts)																			
Més de 20 treballadors (10 punts)																			
4.2. Previsió de l'evolució de la plantilla en els propers 3 anys.	[5]																		
4.3. Percentatge de titulats universitaris en plantilla.	[5]																		
4.4. Visió global de negoci, orientació i penetració del projecte en el mercat internacional, i incorporació a la cadena de proveïdors local	[5]																		
5. Milliores: Serà objecte de valoració	15																		

• Projectes que incorporen aspectes d'RSO (Responsabilitat Social de les Organitzacions) dins les seves companyies, en els aspectes econòmic, social i medioambiental. • Empreses que pugui justificar que la seva cadena de valor estigui fonamentada en principis de l'economia circular o bé que hagin instaurat bones pràctiques amb principis fonamentals de sostenibilitat i respecte ambiental. • Haver rebut el reconeixement com spin-off d'una universitat catalana. • Provenir d'un altre Parc Empresarial. • Estar constituïda per investigadors d'algun dels Centres Universitaris Tecnocampus de la seva activitat investigadora i realitzar una activitat empresarial que se sustenta en solucions tecnològiques pròpies. • Implicació en els Consells de Grau dels Centres Universitaris Tecnocampus. • Tenir origen en un projecte final de carrera. • La vinculació i/o implicació amb entitats de la ciutat	
Total	100

8. Model de contracte

CONTRACTE ENTRE PARC TECNOCAMPUS I [...] PER L'ARRENDAMENT DEL LOCAL [...] DE LA PLANTA [...] DE L'EDIFICI TCM[...]

REUNITS

D'una part, el Sr. Josep Lluís Checa López, l'ARRENDADOR, amb DNI núm. 40883139H, en nom i representació de l'Entitat Pública Empresarial Parc Tecnocampus Mataró, amb domicili a efectes de notificacions a la ciutat de Mataró, a l'Avinguda d'Ernest Lluch, 32.

I de l'altra part, el Sr. [...], l'ARRENDATARI, amb DNI núm. [...], amb domicili a efectes de notificacions a Av. Ernest Lluch, número 32 de Mataró.

INTERVENEN

El primer en nom i representació de la **ENTITAT PÚBLICA EMPRESARIAL PARC TECNOCAMPUS MATARÓ** (en endavant, '**Parc TecnoCampus**'), amb el mateix domicili del seu representant i proveïda de CIF Q0801443C, la qual va ser constituïda per acord de Ple de l'Ajuntament de Mataró el 11 de desembre de 2006, publicat al Butlletí oficial de la província de 14 de desembre de 2006. El compareixent actua en virtut del seu nomenament com a Director General per acord del Consell d'Administració de l'entitat de data 13 de setembre de 2018.

El segon en nom i representació de [...], amb el mateix domicili que el seu representant i proveïda de NIF [...], la qual va ser constituïda mitjançant escriptura pública atorgada pel Notari de [...], en data [...], sota el número [...] del seu protocol i inscrita al registre mercantil de [...] al Tom [...], Foli [...], Full [...], Inscripció [...]. El compareixent actua en la seva condició d'administrador únic en virtut dels poders notariais atorgats en l'escriptura de constitució esmentada.

Ambdues parts, en la qualitat en què actuen, es reconeixen recíprocament capacitat d'obrar necessària per atorgar el present document i a tal efecte

EXPOSEN

I.- Que, en virtut dels acords del Ple de l'Ajuntament de Mataró en sessions de 3 de maig de 2007 i 8 de maig de 2008, Parc TecnoCampus, és titular d'una concessió demanial a la illa delimitada per l'Avinguda Maresme, Avinguda Ernest Lluch, Passeig de la Marina i Carrer Tordera.

II.- Que sobre la finca registral objecte de concessió demanial s'ha construït un complex edificatori que consta, entre d'altres, dels edificis anomenats Torre TCM2 i TCM3.

III.- Que en reunió del Consell d'Administració del Parc TecnoCampus de data 26 de Novembre de 2019 es va prendre, entre d'altres, l'acord d'iniciar el procediment per l'assignació dels contractes d'arrendament a tercers dels locals dels edificis TCM2, aprovant la corresponent normativa d'assignació.

IV.- Finalitzat el procés d'assignació dels espais disponibles es creà una llista d'espera per atendre aquelles sol·licituds procedents d'empreses o persones interessades en instal·lar-se en els locals que havien quedat deserts, en les mateixes condicions establertes a la normativa de referència.

V.- Que l'empresa [...] està interessada en instal·lar-se al TCM [...], havent presentat la documentació administrativa requerida per Parc TecnoCampus.

VI.- Que, en virtut de tot allò exposat, les parts compareixents subscriuen el present contracte d'arrendament de local de negoci, en base a les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte.

El present contracte té per objecte l'arrendament del local [...] de la planta [...] de l'edifici TCM [...], de [...]m2, ubicat a l'avinguda Ernest Lluch 32, de Mataró i amb la referència cadastral següent [...].

Mitjançant aquest acte, l'arrendatari manifesta conèixer i acceptar l'estat de conservació i manteniment dels locals.

Segona.- Destinació.

L'arrendatari destinarà el local arrendat a l'activitat de [...], quedant expressament prohibida la realització de qualsevol altra activitat diferent a la indicada durant la vigència d'aquest contracte d'arrendament.

En aquest sentit, l'arrendatari s'obliga a instal·lar la seva activitat en el local que resulti assignat en el termini màxim de tres mesos a comptar des de la data de signatura d'aquest document.

Tercera.- Durada.

S'estableix un termini inicial de duració del contracte de 5 anys a comptar des del dia [...], establint una durada mínima obligatòria de 1 any. L'incompliment d'aquest termini obligatori comportarà una penalitat equivalent a l'import de la fiança legal. A partir del primer any, l'arrendatària comunicarà, si escau, la seva voluntat de resoldre anticipadament el contracte amb una antelació mínima de dos mesos. En aquest cas no hi haurà cap mena d'indemnització per resolució anticipada.

En aquest acte es fa lliurament a la part arrendatària de les claus i la possessió dels locals objecte d'arrendament.

Quarta.- Renda.

La part arrendatària s'obliga a satisfer, com a preu o renda, la quantitat mensual de [...]€, més el corresponent IVA. La renda inclou les despeses generals dels espais comuns.

La part arrendatària abonarà el preu de la renda per avançat, l'1 al 5 de cada mes, mitjançant domiciliació bancària al compte número [...] titularitat de l'arrendatari. En cas de canvi del compte de domiciliació, l'arrendatari s'obliga a notificar a l'arrendadora, amb una antelació mínima de 15 dies, el canvi de compte corrent i facilitant el nou número, establint subsidiàriament i en darrer lloc el domicili social de l'arrendadora, quin domicili consta a l'encapçalament, per a efectuar el pagament de la renda.

Qualsevol rebut que sigui retornat per l'entitat bancària on l'arrendatari hagi domiciliat el pagament, tindrà un recàrrec sobre l'import a liquidar del primer paràgraf d'aquest pacte en

concepte de despeses bancàries de devolució i posterior tramitació que generi, excepte per aquelles causes que siguin imputables a l'arrendadora en la tramitació de l'indicat rebut.

Cinquena.- Actualització de la renda.

La renda s'actualitzarà en funció de la variació percentual que experimenti l'índex de Preus al Consum en els dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització. La primera revisió es **realitzarà al mes de Gener de 20[...]**, aplicant l'índex experimentat durant els dotze mesos immediatament anteriors. Les successives actualitzacions es faran cada 1 de gener.

La renda actualitzada serà exigible a partir del mes següent a aquell en què l'arrendadora notifiqui a l'arrendatari per escrit aquest increment i on s'indicarà a més el percentatge d'alteració aplicat i on s'adjuntarà finalment, si així ho exigís l'arrendatària, l'oportú certificat de l'Institut Nacional d'Estadística o bé la indicació o referència del Butlletí Oficial en el qual s'hagi publicat. Serà vàlida la notificació feta per nota en el rebut de la mensualitat precedent.

El retard en aplicar la revisió no implicarà cap renúncia o caducitat a la mateixa.

Sisena.- Obligació de pagament.

L'arrendatari s'obliga a satisfer les rendes mensuals que li siguin girades a partir de la signatura del present contracte.

Setena.- Impostos.

L'Arrendatari està obligat a satisfer els impostos i taxes que puguin gravar el local, així com els augments que puguin sorgir, d'ara en endavant, per qualsevol nou impost o per augment en el tipus o en les bases de qualsevol impost o tribut que gravi la finca objecte del contracte.

Parc TecnoCampus repercutirà mensualment sobre l'arrendatària la quota de l'IBI corresponent al local arrendat.

Parc TecnoCampus repercutirà sobre els arrendataris la quota corresponent a la taxa per la recollida de brossa seguint un criteri d'imputació segons metres quadrats directes contractats.

Així mateix, es repercutiran els augments que puguin sorgir, d'ara en endavant, per qualsevol nou impost que substitueixi o complementi l'actual IBI o per augment en el tipus o en les bases d'aquest, així com la quota corresponent de l'IVA (Impost sobre el Valor Afegit) al tipus que correspongui en cada moment. De la mateixa manera es repercutiran també els augments que puguin sorgir, d'ara en endavant, per qualsevol nova taxa que substitueixi o complementi l'actual taxa de recollida de brossa.

Així mateix l'arrendatari haurà de fer-se càrrec del pagament de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentals, en cas de que meriti.

Vuitena.- Obres al local.

L'arrendatari no podrà realitzar en el local arrendat obres que afectin als elements estructurals o de caràcter comú, com poden ser les façanes exteriors o interior, sense permís exprés i per escrit de l'arrendadora.

Aquesta norma servirà també per a la resta d'elements i instal·lacions dels locals arrendats. L'arrendatària s'obliga a mantenir les instal·lacions del local en perfecte estat d'ús.

No obstant l'arrendadora autoritza en aquest acte a l'arrendatari a condicionar el local per adaptar-lo al desenvolupament de l'activitat pel qual s'ha llogat, assumint exclusivament

L'arrendatari les despeses que s'originin per aquest concepte. En aquest sentit, es podran realitzar canvis estètics i decoratius als espais interiors dels mòduls sempre que aquests no afectin a l'estètica externa de l'edifici. Per a tots aquells elements instal·lats en l'interior de les oficines que puguin afectar a l'estètica externa, caldrà utilitzar els models estàndards establerts per TecnoCampus.

L'arrendatari, un cop finalitzat el contracte d'arrendament per qualsevol causa, haurà de lliurar l'espai en les mateixes condicions en que se li va entregar i no tindrà dret a cap indemnització per les possibles obres i/o instal·lacions que hagi pogut realitzar en el local.

Novena.- Autoritzacions i llicències.

L'arrendatari es compromet a obtenir i mantenir quantes llicències, permisos i autoritzacions siguin necessaris per al desenvolupament de la seva activitat i exonera a Parc TecnoCampus de responsabilitat per aquest concepte davant els organismes competents.

Desena.- Subministraments.

Els subministraments dels locals són comunitaris, si bé el consum dels mateixos seran objecte de repercussió a cada arrendatari, en proporció als seus consums.

Onzena.- Reparacions.

Seràn a càrrec exclusiu de l'arrendatari les petites reparacions que exigeixi el desgast produït per l'ús ordinari dels locals i de les seves instal·lacions, restant obligat a adoptar totes les mesures convenients i necessàries per tal d'evitar danys.

Seràn igualment a càrrec de l'arrendatari totes les reparacions que hagin de realitzar-se per danys causats pel mateix, o persones que en depenguin, a l'edifici o locals arrendats, pel mal ús o negligència.

L'arrendatària comunicarà a l'arrendadora tan aviat com sigui possible la necessitat de fer altres reparacions necessàries per conservar el local en les condicions adients per a l'ús a què es destina.

Dotzena.- Accés.

L'arrendatari permetrà que l'arrendadora o la persona que aquesta designi accedeixin, previ avís, als locals arrendats a fi de poder verificar que es compleix amb allò que s'estableix a la clàusula anterior.

Per tal de garantir la seguretat de les instal·lacions i l'accés al local arrendat, EPEL Parc Tecnocampus facilita, claus electròniques per accedir a les instal·lacions. Els arrendataris hauran de mantenir informat a EPEL Parc Tecnocampus, durant tota la vigència del contracte, sobre canvis de la seva organització a efecte de mantenir actualitzat el Llistat d'Accés.

Tretzena.- Subarrendament i cessió de contracte.

L'arrendatari únicament podrà subarrendar, en tot o en part, el local arrendat prèvia autorització expressa i escrita per part de l'arrendador. En cas de que l'arrendatari incomplís aquesta condició, l'arrendadora podria resoldre el contracte

Igualment amb renúncia a allò que disposa l'article 32 de la LAU, l'arrendatari no està facultat, i pel que correspongui, renuncia a cedir o traspasar els locals o contracte, sense el consentiment exprés i escrit de l'arrendadora.

No s'entendrà cessió el canvi produït en la persona de l'arrendatari per conseqüència de la fusió, transformació o escissió de la societat arrendatària.

Catorzena.- Danys a terceres persones.

L'arrendatari es fa directament responsable de tots els danys que pugui ocasionar, ja sigui per exercici de l'activitat que realitza, ja sigui per altres causes no relacionades amb l'esmentada activitat. En aquest sentit eximeix de tota responsabilitat a Parc TecnoCampus i a l'Ajuntament de Mataró per tots aquells danys que es puguin produir des de la firma del present contracte i fins a la finalització dels mateix.

A tals efectes, l'arrendatari queda obligat subscriure una pòlissa de responsabilitat civil que cobreixi els danys a tercers i a mantenir-la durant tota la vigència de l'arrendament.

Quinzena.- Indemnització per finalització del contracte.

L'arrendatari renuncia de forma expressa a qualsevol tipus d'indemnització que li pugui correspondre ja sigui per resolució anticipada, ja sigui per finalització del termini pactat d'acord amb allò que disposa l'article 34 de la LAU o per qualsevol altre concepte.

L'arrendatari s'obliga a complir les normes de règim intern sobre el funcionament del complex que estableixi l'arrendador.

Setzena.- Fiança.

L'arrendatari ha dipositat l'import de [...], equivalents a dues mensualitats de renda, en concepte de fiança legal, mitjançant pagament en efectiu.

En cas que l'arrendatari renunciés al contracte d'arrendament abans que hagi transcorregut el termini d'UN ANY d'obligat compliment a comptar des de l'inici del contracte, la fiança dipositada quedarà en poder de l'arrendadora, sense cap dret a reclamació per aquest concepte, en concepte de penalitat per danys i perjudicis.

Dissetena.- Renúncia al dret d'adquisició preferent.

Amb expressa renúncia per les parts contractants a allò que disposa l'article 31 de la LAU es convé que en cas de venda, cessió, aportació a societat i, en general en supòsit de qualsevol transmissió del complex edificatori del que formen part els locals objecte d'arrendament, l'arrendatari no tindrà el dret d'adquisició sobre els mateixos.

Divuitena.- Causes d'extinció del contracte.

Són causes de resolució del contracte:

- El transcurs del termini pactat, sense necessitat de requeriment previ.
- Manca de pagament de la renda establerta.
- Manca de pagament de la fiança o de la seva actualització.
- Cessió o subarrendament del local arrendat, sense autorització expressa i escrita de l'arrendador.
- Desenvolupament d'activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

- Destinació per part de l'arrendatari del/s local/s arrendat/s a una activitat diferent a l'establerta a la clàusula segona del present contracte.
- La realització per part de l'arrendatari d'obres als local/s que modifiquin els elements estructurals o comuns sense el previ consentiment de l'arrendadora.
- Qualsevol altre incompliment de les obligacions contingudes en el present document.

Dinovenena.- Legislació aplicable.

El present contracte té caràcter civil i es regirà per les clàusules previstes en el present document. En tot allò no establert en les clàusules i prescripcions indicades, el present contracte es regirà per Llei 29/1994, de 24 de novembre, dels Arrendaments Urbans i, supletòriament, el Codi Civil.

Vintena.- Resolució per sentència judicial.

En el cas què el present contracte sigui resolt per sentència judicial per causa imputable a l'arrendatària, bé per manca de pagament de la renda o per incompliment d'alguna altra de les clàusules del contracte, l'arrendadora retindrà i farà seva en concepte de penalització com a mínim la fiança prestada. Sense perjudici d'això, l'arrendador podrà reclamar els altres danys i perjudicis que se li hagin causat.

En cas que l'arrendadora hagi d'emprendre accions judicials contra la part arrendatària motivat per l' incompliment d'alguna clàusula contractual, i les accions judicials siguin favorables a la par arrendadora, l'arrendatària vindrà obligada a rescabalar les despeses d'honoraris d'advocat i procurador, encara que pel procediment judicial seguit no sigui obligatòria la intervenció d'aquests professionals segons la Llei rituària civil.

Vint-i-unena.- Dades de caràcter personal**1 Legitimació de les parts**

Ambdues parts tractaran les dades personals dels representants, així com de la resta de les persones que intervinguin a la relació jurídica amb la finalitat de complir amb els drets i obligacions contingudes en el present contracte d'arrendament i en les disposicions que estableix el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i la lliure circulació d'aquestes dades i a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal i garantia dels drets digitals. El tractament d'aquestes dades queda legitimat per l'execució del present contracte.

Les dades proporcionades es conservaran mentre es mantingui la relació del contracte o durant el temps necessari per a complir amb les obligacions legals i atendre les possibles responsabilitats que es poguessin derivar del compliment de la finalitat per a la que les dades van ser recollides. Les dades no es cediran a tercers excepte en els casos en que existeixi una obligació legal. Així mateix, no es realitzaran transferències internacionals de dades.

Les persones interessades podran exercir els seus drets d'accés, rectificació, supressió de dades, així com sol·licitar la portabilitat de les dades, que es limiti el tractament o a oposar-se al mateix, mitjançant escrit a cada una de les parts a través de la direcció mencionada en l'encapçalament del contracte o a través del correu electrònic; rgpd@tecnocampus.cat. Així mateix, les persones interessades tindran dret a presentar una reclamació davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades.

2 Tractament de dades per l'accés. Informació sobre protecció de dades:

Responsable del Tractament: FUNDACIÓ TECNOCAMPUS MATARÓ-MARESME, amb NIF G62034111 i domicili Avinguda d'Ernest Lluch, 32 - TCM1 08302 Mataró (Barcelona), delegat de protecció de dades rgpd@tecnocampus.cat

Finalitat: Gestió del control d'accés a l'edifici i d'altres funcions relacionades amb la vigilància i la seguretat.

Legitimació: La base que legitima el tractament de les dades de caràcter personal és l'interès públic, en virtut de l'article 6.1.e) del RGPD.

Conservació: Les dades no es conservaran més temps del necessari per a les quals han estat demanades, excepte que hi hagi una obligació legal.

Destinatari: Les dades no es cediran a tercers excepte en els casos en que existeixi una obligació legal o consentiment exprés.

Drets: La persona interessada podrà exercir els seus drets d'accés, rectificació i supressió (Dret a l'oblit), limitació de les dades, portabilitat de les dades i oposició, enviant una carta adreçada a la Secretaria General de la Fundació Tecnocampus Mataró-Maresme (Avinguda d'Ernest Lluch, 32. 08302 Mataró) o correu electrònic a l'adreça electrònica rgpd@tecnocampus.cat , així com presentar una reclamació davant l'Autoritat Catalana de Protecció de Dades.

3.

Per deixar constància i, en prova de conformitat, signen el present document totes les parts en la data de les respectives signatures electròniques, comptant com a data d'efectes l'esmentada a la clàusula tercera.

Parc TecnoCampus

[...]

.....
Director General

[...]
Administrador

9. Reglaments – Normativa interna dels espais

El procés d'assignació comú, es realitzarà mitjançant una normativa única d'assignació d'espais, que regularà els aspectes relacionats amb el marc general d'adjudicació, el procés d'assignació i la formalització dels contractes, aprovada pel Consell d'Administració, reunit el 26 de novembre de 2019.

Tanmateix, s'estarà al "REGLAMENT DE FUNCIONAMENT INTERN DEL CENTRE D'ALLOTJAMENT EMPRESARIAL DEL PARC TECNOCAMPUS MATARÓ- MARESME." -Aprovat pel Consell d'Administració, reunit el 23 de maig de 2024.

10. Marc de garanties i condicions de servei del Parc.

Serveis d'Infraestructures

Per a les oficines situades en l'edifici TCM 2, el contracte d'arrendament permet a l'arrendatària a beneficiar-se d'un seguit de serveis d'accés a Xarxa, Internet, Telefonia IP, vigilància, consergeria i manteniment, en les concretes condicions que es detallen a continuació.

No obstant, Parc TecnoCampus es reserva el dret de modificar aquests serveis en qualsevol moment en funció de les relacions comercials del Parc TecnoCampus amb els proveïdors que els subministren o a canvis de qualsevol altre naturalesa que afectin a la seva prestació.

A nivell informatiu, es recull a continuació el llistat de serveis:

i. Serveis d'accés a Xarxa:

- Es prestarà un servei d'identificació d'usuari mitjançant un sistema de LDAP o Active Directory. Aquest sistema permetrà implementar serveis personalitzats a l'usuari.
- S'assigna a l'empresa una VLAN amb un rang de 255 IPs privades.
- L'empresa disposarà d'un perfil VPN que li permetrà accedir a la seva xarxa de forma remota.
- TecnoCampus posa a disposició de la xarxa un sistema de firewall per garantir la seguretat externa.
- TecnoCampus gestiona, monitoritza i manté tots els equipaments de switching i routing de la xarxa.
- L'accés a Internet es garanteix amb un cabal limitat a 50Mb simètrics a cada empresa.

ii. Serveis de Telefonia IP

En funció del tipus de mòdul contractat, s'assigna el següent paquet de telefonia .

Oficina 22,90m ²	1 número de telèfon i dos terminals telefònics
Oficina 29,80m ²	1 número de telèfon i tres terminals telefònics
Oficina 55,90 m ²	2 números de telèfon i 5 terminals telefònics
Oficina de més de 55,90 m ²	Números de telèfon i un nombre de terminals proporcional als m ² de l'oficina.

Serveis de vigilància i consergeria

a. Servei de consergeria

La consergeria de l'edifici es presta de forma continuada per un auxiliar de serveis en horari de dilluns a divendres laborables de 8 a 22 hores, i els dissabtes de 8 a 14 hores.

b. Servei de vigilància

Aquest servei es presta en les següents condicions a tot el conjunt del Parc (edifici universitari i edificis empresarials): està format per un vigilant 24 hores de dilluns a diumenge.

c. Mitjans tecnològics i de control de seguretat de les instal·lacions del Parc

El parc disposa d'un sistema de CCTV de totes les zones comunes, que queda sota el control del servei de vigilància contractat com a element de reforç a les seves funcions.

El Parc TecnoCampus disposa d'un sistema de detecció d'intrusió de totes les zones comuns.

El sistema de control d'accés a l'edifici és mitjançant targetes de tecnologia RFID i donarà accés a les oficines. Fora de l'horari de consergeria, permetrà l'accés a l'edifici desconnectant el sistema de detecció d'intrusió.

Manteniment i neteja

1.Servei Manteniment

El servei de manteniment inclou el manteniment dels espais comuns (recepció, nucli de les dues torres i lavabos) i les instal·lacions amb les que s'entreguen les oficines del TCM 2 a les empreses arrendatàries. Es fa constar que s'exclou de manera expressa totes aquelles instal·lacions i obres que l'empresa faci sobre el local arrendat un cop entregades les claus per part de Parc TecnoCampus.

Instal·lacions objecte del servei:

I. . Instal·lacions elèctriques i enllumenat.

L'àmbit d'aplicació és el de tota la instal·lació elèctrica de baixa tensió, des de la línia d'enllaç amb l'escomesa de la companyia subministradora, fins a les bases d'endoll i la totalitat de les canalitzacions, l'enllumenat, punts de llum, llums inclosos, tant de servei com d'emergència. Es consideren també tot tipus de quadres generals i de distribució, xarxes de terra i proteccions de les instal·lacions.

II. . Instal·lacions del sistema de ventilació i climatització

Comprèn tots els sistemes d'aire condicionat aire/fred/calor que es descriuen en l'apartat corresponen del pla de manteniment de Parc TecnoCampus.

III. . Instal·lacions de fontaneria i clavegueram

Comprèn totes les instal·lacions generals de fontaneria, l'eixatem, les instal·lacions sanitàries, els elements del clavegueram, desguassos, baixants i arquetes que siguin propis dels immobles.

IV. . Instal·lacions de detecció i protecció contra incendis

Comprèn tota la xarxa d'instal·lacions de seguretat contra la intrusió.

V. . Instal·lacions de veu, dades i control centralitzat

Comprèn les xarxes de veu i dades i punts de treballs per a les connexions amb sistemes informàtics, de TV, domòtica, megafonia, etc. Queden excloses les instal·lacions pròpies de la telefonia i similars adscrites a d'altres empreses.

El servei de manteniment contempla tres tipus de prestacions:

(1) Manteniment preventiu. Treballs necessaris per a assegurar la continuïtat del servei i retardar al màxim possible el temps de deteriorament dels equips.

(2) Manteniment normatiu. Determinat per la normativa legal vigent.

(3) Manteniment correctiu. Actuacions no sistemàtiques amb la finalitat de corregir una anomalia rere una revisió de manteniment preventiu. Tipologia establerta:

Urgents: Termini màxim de primera intervenció: 8 hores

Termini màxim de resolució: 24 hores

Normals: Termini màxim de primera intervenció: 2 dies laborables

Termini màxim de resolució: 4 dies laborables

Programables: (a programar per al mes següent).

La definició detallada de cada tipus d'incidència estarà en funció de la situació crítica que generi. El cap del servei corresponent definirà les característiques d'aquestes situacions.

2. Servei de Neteja

El servei afecta els espais comuns (passadissos, recepció, nucli de les dues torres, lavabos i sales de reunions).

L'horari de la neteja de les torres d'oficines es realitzarà de dilluns a divendres a la franja horària compresa des de les 19 hores a les 8 hores del matí, de tal manera que no interfereixi en l'activitat del Parc. No obstant, durant el dia es mantindrà un servei permanent de neteja per a la realització de repassos i manteniments

Garanties i condicions dels serveis i manteniments del Parc TecnoCampus

A i B. Serveis d'accés a xarxa i Internet i telefonia IP:

Aquests servei té com objecte subministrar accés a la infraestructura de xarxa de les espais d'oficina del Parc, accés a Internet i servei de telefonia si s'escau.

Queden exclosos d'aquest servei totes les instal·lacions i equips que hagin realitzat o instal·lats els arrendataris. El servei consisteix en accés a Internet, per tant no es garanteix cap altre servei que l'arrendatària pugui instal·lar sobre aquesta línia.

Garanties de servei ("SLA")

El Servei estarà actiu 24 hores al dia, els 7 dies de la setmana, en cas d'averia o fallida, es garanteix el restabliment del servei en les següents condicions:

Disponibilitat del servei

Disponibilitat del servei	Objectiu de disponibilitat
Accés a Xarxa, Internet i Telefonia	99,6 %
Desviació del servei	Penalització
99,6% - 99,2%	10% del cost proporcional de la línia
99,2% - 98,8%	30% del cost proporcional de la línia
Inferior al 99,8%	50% del cost proporcional de la línia

El percentatge de penalització es calcularà en proporció al cabdal assignat al llogater en relació al cabdal total subministrat per l'operador i al cost d'aquest subministrament en el moment de la incidència. Aquestes penalitzacions constitueixen una clàusula penal que substitueix qualsevol altre indemnització derivada del mal funcionament o interrupció, i saldarà totalment qualsevol dany i perjudici a l'arrendatària, directe o indirecte (a títol d'exemples no limitatius; pèrdues de beneficis, ingressos, oportunitats de negoci, etc).

Davant una eventual incidència, l'usuari informará als serveis tècnics del Parc, que la classificaran com a greu o com a no greu. El temps de resposta i resolució serà:

Qualificació	No Greu	Greu		
Dies	Resposta	Resolució	Resposta	Resolució
Dies laborals de 8h a 18h	2h	12h	1h	4h
Dies festius i laborals de 18h a 8h	NBD	NBD+12h	4h	8h

Aquest temps de resposta en poden veure afectat per la necessitat de material per fer la reparació, en aquest cas i en funció del termini de lliurament dels proveïdors, la resolució serà parcial per evitar danys majors, fins realitzar la reparació definitiva amb el subministrament de material.

Parc TCM podrà interrompre el servei per realitzar tasques de manteniment, millores o reparacions. Aquestes tasques es realitzaran de la forma més ràpida possible i sempre que sigui possible en horari de mínima afectació. L'arrendatària accepta la necessitat de consentir aquestes interrupcions i Parc TCM, qui sempre ho comunicarà prèviament a l'arrendatària, no estarà obligada a compensar per aquestes interrupcions.

Limitacions d'ús i responsabilitat

El servei està limitat a l'ús per part de l'arrendatari, qui no el podrà cedir ni compartir amb altres usuaris. Parc TCM es reserva la potestat d'establir els usuaris i les claus que consideri necessàries per garantir el correcte ús del servei, així com demanar les dades identificatives necessàries a les empreses.

Els usuaris es comprometen a fer un ús del servei conforme a la llei, al contracte, a l'ordre públic i als costums generals acceptats. No farà ús de l'accés a Internet per difondre continguts il·legals, amenaçants, violents, abusius o qualsevol altre que pugui ser causant de delictes.

Serà responsabilitat del client qualsevol repercussió legal que es derivi d'un ús il·lícit o inapropiat dels serveis de Xarxa, Internet i Telefonia IP.

Serveis de manteniment

Davant una eventual incidència, l'usuari informará a Parc TCM, qui la classificarà com a greu o no greu pels serveis tècnics del Parc. El temps de resposta i resolució serà el següent:

Qualificació	No Greu	Greu		
Dies	Resposta	Resolució	Resposta	Resolució
Dies laborals de 8h a 22h	2	8	1	4
Dies festius i laborals de 22h a 8h	NBD	8	4	8

Aquest temps de resposta en podrà veure afectat per la necessitat de material per fer front a la reparació, en aquest cas i en funció del termini de lliurament dels proveïdors, la resolució serà parcial per evitar danys majors, fins realitzar la reparació definitiva amb el subministrament de material.

Les averies o intervencions que estiguin motivades per equips, instal·lacions o operacions realitzades per l'usuari, serà facturades segons tarifes de preus vigents de serveis tècnics. Si l'averia pot esperar i no

afecta al funcionament general de les instal·lacions, es lliurarà un pressupost abans de fer la reparació i aquesta haurà de ser acceptat de forma prèvia.

Parc TCM podrà interrompre el servei per realitzar tasques de manteniment, millores o reparacions. Aquestes tasques es realitzaran de la forma més ràpidament possible i sempre que sigui possible en horari de mínima afectació. El Client accepta la necessitat de consentir aquestes interrupcions i que Parc TCM, sempre amb comunicació prèvia, no estarà obligada a compensar per les mateixes.

Limitacions d'ús i responsabilitat

Els subministraments seran d'ús exclusiu per l'espai contractat. Parc TCM es reserva el dret de suspendre

el servei si es detecta un ús inadequat del subministrament.

Els serveis de subministraments de clima i electricitat, estan especificats per a ús d'oficines. Parc TCM no es farà responsable del perjudici que pugui causar una interrupció dels serveis, que afectin a equips d'explotació o servei de negoci, com servidors i equips informàtics amb serveis crítics. Serà responsabilitat de l'usuari establir els mecanismes de seguretat i garantia de servei sobre aquestes instal·lacions (a caràcter informatiu no limitatiu, alguns exemples; estabilitzadors elèctrics, SAI's, refrigeració específica de màquines, etc).

MEMÒRIA TÈCNICA I DE SERVEIS DE L'EDIFICI TCM 3

INDEX

Contingut	
1.	Descripció general dels espais..... 2
2.	Locals oferts en arrendament 2
3.	Serveis inclosos en els preus dels espais i dades tècniques d’entrega 3
4.	Dades tècniques d’entrega dels espais 3
A.	Dimensions..... 3
B.	Acabats 4
C.	Instal·lacions..... 5
	Il·luminació oficines..... 5
	Instal·lacions de força..... 5
	Climatització 6
	Infraestructures de veu i dades..... 6
5.	Preu dels espais objecte d’arrendament 6
6.	Serveis inclosos en el preu de lloguer 6
7.	Criteris de valoració..... 7
8.	Model de contracte 8
9.	Reglaments – Normativa interna dels espais..... 14
10.	Marc de garanties i condicions de servei del Parc 15
	Serveis d’Infraestructures 15
	Serveis de vigilància i consergeria 15
	Manteniment 16

1. Descripció general dels espais

L'edifici TCM3 es situa a l'Avinguda d'Ernest Lluch, 32 de Mataró 08302.

Aquests espais estan configurats amb diversos espais privatis i els espais que donen servei a les empreses instal·lades, com ara passadissos, distribuïdors, vestíbuls i escales.

2. Locals oferts en arrendament

Els espais a arrendar als edificis TCM3 són els següents:

Lot	Edifici	Planta	Local	m2 útils
99	TCM3	Primera	1	195,15
100	TCM3	Primera	2	203,15
101	TCM3	Primera	3	206,15
102	TCM3	Primera	4	206,15
103	TCM3	Segona	1	195,15
104	TCM3	Segona	2	203,15
105	TCM3	Segona	3	206,15
106	TCM3	Segona	4.1	90,45
107	TCM3	Segona	4.2	115,7
108	TCM3	Tercera	1	195,15
109	TCM3	Tercera	2	203,15
110	TCM3	Tercera	3.1	115,7
111	TCM3	Tercera	3.2	90,45
112	TCM3	Tercera	4	206,15
113	TCM3	Quarta	1	195,15
114	TCM3	Quarta	2	203,15
115	TCM3	Quarta	3.1	115,7
116	TCM3	Quarta	3.2	90.45
127	TCM3	Cinquena	1	195,15
128	TCM3	Cinquena	2	203,15
129	TCM3	Cinquena	3	206,15
130	TCM3	Cinquena	4	206,15
131	TCM3	Sisena	1	195,15
132	TCM3	Sisena	2	203,15
133	TCM3	Sisena	3	206,15
134	TCM3	Sisena	4	206,15

Adicionalment l'edifici disposa dels següents espais comunitaris:

Codi	EDIFICI	PLANTA	LOCAL	M2 ÚTILS
Menjador	TCM2	Segona	10	29,8
Menjador	TCM2	Segona	11	55,9
Menjador	TCM2	Quarta	20	29,8

3. Serveis inclosos en els preus dels espais i dades tècniques d'entrega

Serveis	Descripció
Instal·lacions	- Terra tècnic i fals sostre - Instal·lacions elèctriques fins a l'entrada del local. - Instal·lacions de climatització: aire fred i calent.
Accés a Xarxa	- Identificació d'usuaris - Xarxes VLAN i VPN d'accés a dades. - Seguretat perimetral
Instal·lacions de veu i dades	50 Mb simètrics instal·lats a l'entrada del local.
Vigilància i consergeria	- Consergeria en horari d'atenció al públic: recepció de correspondència ordinària i recollida de certificats i paquets sota autorització expressa. - Senyalitzacions de l'empresa a l'edifici. - Vigilant nocturn i festius - Sistema CCTV en espais comuns i d'accés - Sistema de control d'accés per RFID
Manteniment i Neteja	Serveis de manteniment i neteja en les zones comunes
Helpdesk	Servei de suport Helpdesk d'assistència remota
Comunitat	Accés als serveis de comunitat del Parc.
Aparcament	En cas que l'empresa arrendi una superfície superior a 196 m2, s'inclourà en el preu del contracte, una plaça d'aparcament d'abonament mensual per cada 196 m2 durant la vigència del contracte.

4. Dades tècniques d'entrega dels espais

Els espais s'entregaran amb les característiques tècniques (dimensions, acabats i instal·lacions) detallats. No obstant, s'autoritzarà als adjudicataris a realitzar, si ho consideren convenient, treballs d'adequació interna de l'immoble.

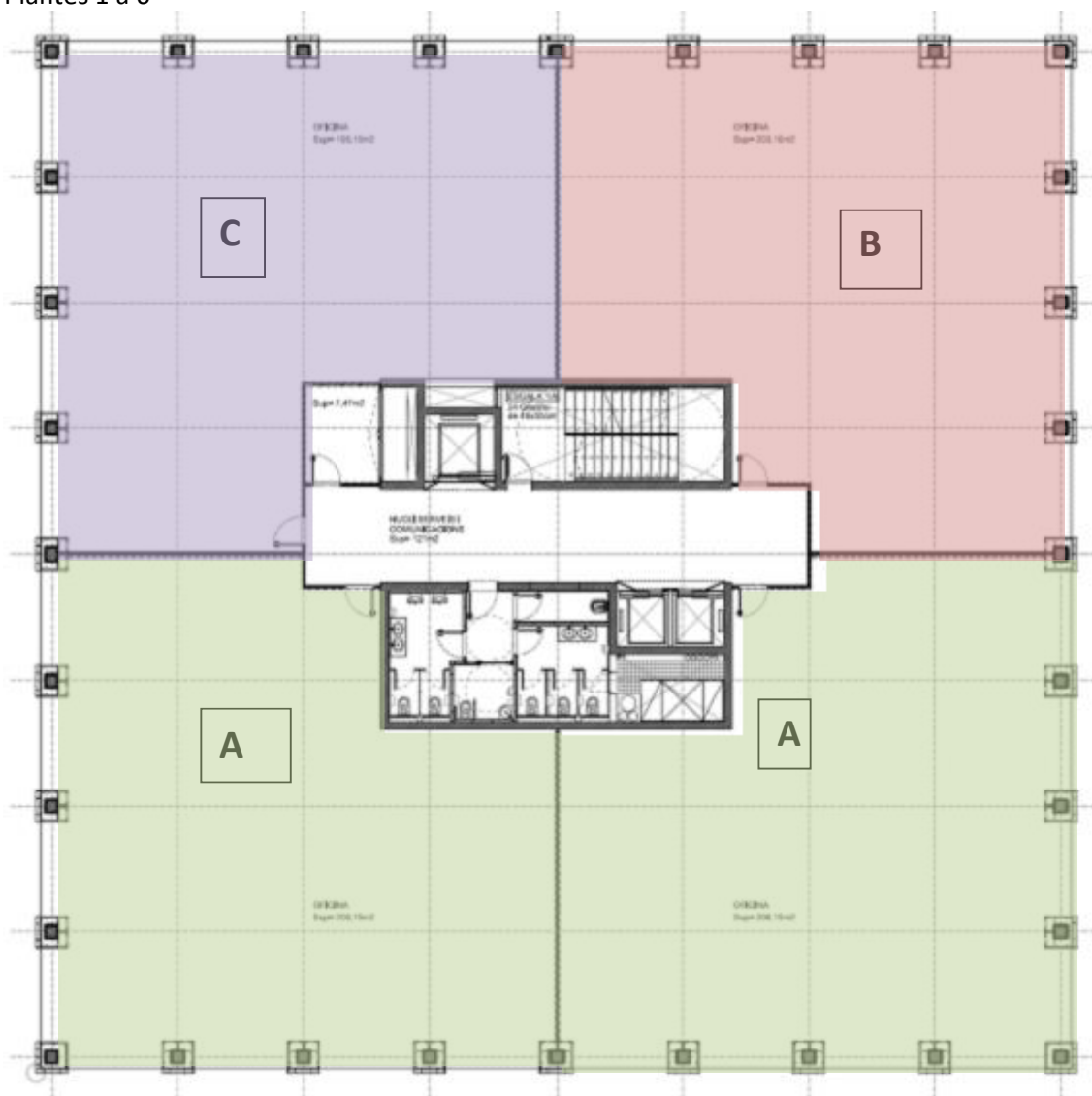
A. Dimensions

L'espai de planta es divideix en 3 tipus de mòduls, classificats per les seves dimensions.

Mòdul	Dimensió
Mòdul A	206,15 m ²
Mòdul B	203,15 m ²
Mòdul C	195,15 m ²

Els mòduls es poden agrupar per formar espais més grans, amb la següent distribució en planta:

Plantes 1 a 6



B. Acabats

Els paraments fixes de la compartimentació interior estaran formats per envans de guix laminat amb estructura autoportant de xapa d'acer galvanitzat del tipus Fe Po 2 G, revestiment Z-275 o més.

La perfil·laria de les finestres ser·à d'alumini extruït segons norma UNE 38.337 amb aleació 6063-T5 i acabada lacada segons segell de qualitat QUALICOAT amb un gruix comprés entre 60 y 120 micres en color RAL a definir de la sèrie "FXI" de Technal o equivalent.

Aquestes finestres aniran equipades amb "Doble vidre ISOLAR GLAS, format per una lluna de control solar SOLARLUX NEUTRO 62, a l'exterior, i una lluna laminar de seguretat MULTIPACT a l'interior, cambra d'aire deshidratada de 12 mm amb perfil separador d'alumini i doble segellat perimetral.

El terra tècnic ser·à un paviment elevat de taulers aglomerat d'alta densitat recobert superior i inferiorment amb una safata d'acer galvanitzat SENSE ACABATS.

Els cels rasos seran de plaques registrables de fibra mineral vista thermatex acustics SK de 600x1200x19mm.

C. Instal·lacions

Il·luminació oficines

Per les oficines s'han previst lluminàries tipus Philips TBS 330 2xTL-5 28W/840 empotrables i pels passadissos, recepció i lavabos lluminàries Philips tipus Celino adossades Ref. TCS 680 1x35 W.

El nivell de lluminositat és de 500 lux per a oficines, 200 per a serveis i vestuaris i 150 per passadissos.

Totes les lluminàries que es troben a 3 metres de la façana, tindran balastres electrònics Regulables que es controlaran mitjançant una lluminària màster.

Instal·lacions de força

A cada locals s'instal·larà un quadre elèctric de derivació i tall des de on es farà la distribució de línies de força. La instal·lació dels llocs de treball seran a càrrec del llogater.

Es disposarà d'un grup electrògens que alimentarà el quadre General d'Emergència. Estarà dimensionat per donar servei als circuits considerats prioritaris del global de la instal·lació elèctrica. Existiran dues commutacions de potència entre la xarxa i grup electrogen que en el cas de fallada del subministrament de xarxa es connectaria el grup electrogen.

El Sistema d'Alimentació Ininterrompuda (SAI), garanteix una alimentació continua i estabilitzada de la càrrega, fins i tot en cas de fallada total d'alimentació, subministrant energia estabilitzada, sense interrupció, per un període de temps preestablert.

El servei de SAI s'utilitzarà per alimentar tots aquells elements que necessitin, donades les seves característiques, d'una corrent estabilitzada i amb una garantia de continuïtat dels treballs.

Cada local disposarà d'un comptador de consum de força individual.

Climatització

La climatització dels espais es farà amb un sistema centralitzat basat en el tub verd, que proporcionarà una energia tèrmica obtinguda amb sistemes de recuperació de calor i sostenible. El sistema funciona mitjançant dos circuits; un d'aigua calenta i un de freda, que conjuntament amb impulsors d'aire fancoil formaran el sistema.

El control de les zones de climatització es realitzarà amb termòstats dividits en els mòduls bàsic anteriorment citats.

Cada local disposarà d'un mesurador d'energia tèrmica pel la valoració del consum individual de clima.

Infraestructures de veu i dades.

Els espais es connectaran a la xarxa única del parc, per on es distribuiran els serveis de dades i veu subministrats pels mateix parc.

A més de la xarxa de coure, és disposarà d'una xarxa única de WIFI, que permetrà l'accés a tots els serveis des de qualsevol punt del parc.

Es disposarà d'un patchpanel de planta, on arribarà la xarxa i des de on el llogater haurà de fer la instal·lació dels punts de xarxa en els espais de treball.

El paquet bàsic donarà dret al següent nombre de punts de xarxa.

Mòdul	Punts d'accés
Mòdul A	34
Mòdul B	34
Mòdul C	34

5. Preu dels espais objecte d'arrendament

5.1.- El preu d'assignació es correspon al preu de l'arrendament que consta a la pàgina web de Parc Tecnocampus.

5.2 Els referits preus s'estableixen com a fixes, no essent susceptibles d'alça per part dels licitadors.

6. Serveis inclosos en el preu de lloguer

El pagament del preu del lloguer per part dels assignataris els hi donarà el dret d'ús pacífic de la possessió del/s local/s assignats, així com, de gaudir dels següents serveis dins la Comunitat Tecnocampus:

- Participació en sessions de networking, informatives, business corner, esmorzars i esdeveniments.
- Accés al pàrquing Tecnocampus amb tarifes preferencials.

- Accés als recursos i espais del centre de congressos amb dret a descomptes.
- Presència al web TCM com empresa vinculada al parc empresarial Tecnocampus i accés a la seva Intranet com a usuari de ple dret i a tots els serveis allà previstos.
- Col·laboració amb la Borsa de Talent.
- Comunicació i posicionament.
- Serveis avançats de finançament.
- Serveis de suport a la Internacionalització.
- Serveis i programes de les xarxes de Parcs tecnològics i de la Innovació.

7. Criteris de valoració

Per l'adjudicació dels espais de lloguer objecte de la normativa d'assignació s'aplicaran els següents barems de puntuació en funció de la informació rebuda d'acord al procés indicat:

Criteris	Punts
1.- Pertànyer a un sectors prioritari per Parc Tecnocampus (TIC, Salut, Tèxtil, Eficiència energètica i/o enginyeries innovadores. La definició del sector vindrà delimitada en funció de la correspondència de la classificació del CNAE de l'empresa, IAE i la classificació sectorial comuna que estableix la comissió tècnica de l'Associació de Parcs Tecnològics d'Espanya (APTE). Es valorarà que l'empresa s'identifiqui amb un d'aquests sectors prioritaris, el seu pes en el sector o la seva capacitat de complementar aquest sector.	25
2.- Incorporació d'elements innovadors i millores tecnològiques en el desenvolupament de l'activitat central. Serà objecte de valoració la descripció realitzada pel licitador relativa a tecnologies i/o innovació aplicada per a l'èxit del model de negoci. Es valorarà que l'empresa incorpori en la seva activitat central un alt nivell d'innovació en els seus productes i serveis, que disposi de tecnologies pròpies o que tingui una trajectòria contrastable d'activitats de recerca en centres tecnològics o amb altres agents similars, especialment amb aquells de l'entorn de coneixement i innovació de l'ecosistema Tecnocampus. Es tindrà en compte principalment activitats de: - Investigació bàsica i desenvolupament tecnològic competitiu, amb indicació de patents sol·licitades, registrades o protecció de Tecnologia pròpia - Projectes de desenvolupament de nous productes i serveis o innovació en activitats de gestió i producció. - Participació en projectes regionals, nacionals o europeus de recerca i desenvolupament.	20
3.- Nivell d'interacció amb els centres universitaris Tecnocampus.	20

Es valorarà el nivell d'interacció que l'empresa licitadora té actualment amb els centres universitaris Tecnocampus, així com la potencialitat que pugui tenir en el futur: - Col·laboracions realitzades amb els centres universitaris Tecnocampus en els darrers 3 anys (projectes de fi de carrera, becaris, convenis de col·laboració, contractes de pràctiques, contractes de recerca, etc.) - Desenvolupar un projecte d'emprenedoria provinent dels centres universitaris Tecnocampus o de la incubadora de Tecnocampus. - Generar continguts de valor vinculats al coneixement de les escoles universitàries Tecnocampus.																			
4.- Impacte de l'activitat sobre el territori. En funció dels espais a ocupar segons metratge, es valoraran els següents aspectes: <table border="0"> <thead> <tr> <th>Subcriteri</th><th>Punts</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4.1. Nombre de treballadors en plantilla.</td><td>[10]</td></tr> <tr> <td>Fins a 5 treballadors (3 punts)</td><td></td></tr> <tr> <td>Entre 5-10 treballadors (5 punts)</td><td></td></tr> <tr> <td>Entre 10-20 treballadors (8 punts)</td><td></td></tr> <tr> <td>Més de 20 treballadors (10 punts)</td><td></td></tr> <tr> <td>4.2. Previsió de l'evolució de la plantilla en els propers 3 anys.</td><td>[5]</td></tr> <tr> <td>4.3. Percentatge de titulats universitaris en plantilla.</td><td>[5]</td></tr> <tr> <td>4.4. Visió global de negoci, orientació i penetració del projecte en el mercat internacional, i incorporació a la cadena de proveïdors local</td><td>[5]</td></tr> </tbody> </table>	Subcriteri	Punts	4.1. Nombre de treballadors en plantilla.	[10]	Fins a 5 treballadors (3 punts)		Entre 5-10 treballadors (5 punts)		Entre 10-20 treballadors (8 punts)		Més de 20 treballadors (10 punts)		4.2. Previsió de l'evolució de la plantilla en els propers 3 anys.	[5]	4.3. Percentatge de titulats universitaris en plantilla.	[5]	4.4. Visió global de negoci, orientació i penetració del projecte en el mercat internacional, i incorporació a la cadena de proveïdors local	[5]	20
Subcriteri	Punts																		
4.1. Nombre de treballadors en plantilla.	[10]																		
Fins a 5 treballadors (3 punts)																			
Entre 5-10 treballadors (5 punts)																			
Entre 10-20 treballadors (8 punts)																			
Més de 20 treballadors (10 punts)																			
4.2. Previsió de l'evolució de la plantilla en els propers 3 anys.	[5]																		
4.3. Percentatge de titulats universitaris en plantilla.	[5]																		
4.4. Visió global de negoci, orientació i penetració del projecte en el mercat internacional, i incorporació a la cadena de proveïdors local	[5]																		
5. Millores: Serà objecte de valoració • Projectes que incorporen aspectes d'RSO (Responsabilitat Social de les Organitzacions) dins les seves companyies, en els aspectes econòmic, social i medioambiental. • Empreses que pugui justificar que la seva cadena de valor estigui fonamentada en principis de l'economia circular o bé que hagin instaurat bones pràctiques amb principis fonamentals de sostenibilitat i respecte ambiental. • Haver rebut el reconeixement com spin-off d'una universitat catalana. • Provenir d'un altre Parc Empresarial. • Estar constituïda per investigadors d'algun dels Centres Universitaris Tecnocampus de la seva activitat investigadora i realitzar una activitat empresarial que se sustenta en solucions tecnològiques pròpies. • Implicació en els Consells de Grau dels Centres Universitaris Tecnocampus. • Tenir origen en un projecte final de carrera. • La vinculació i/o implicació amb entitats de la ciutat	15																		
Total	100																		

8. Model de contracte

CONTRACTE ENTRE PARC TECNOCAMPUS I [...] PER L'ARRENDAMENT DEL LOCAL [...] DE LA PLANTA [...] DE L'EDIFICI TCM [...]**REUNITS**

D'una part, el Sr. Josep Lluís Checa López, l'ARRENDADOR, amb DNI núm. 40883139H, en nom i representació de l'Entitat Pública Empresarial Parc Tecnocampus Mataró, amb domicili a efectes de notificacions a la ciutat de Mataró, a l'Avinguda d'Ernest Lluch, 32.

I de l'altra part, el Sr. [...], l'ARRENDATARI, amb DNI núm. [...], amb domicili a efectes de notificacions a Av. Ernest Lluch, número 32 de Mataró.

INTERVENEN

El primer en nom i representació de la **ENTITAT PÚBLICA EMPRESARIAL PARC TECNOCAMPUS MATARÓ** (en endavant, '**Parc TecnoCampus**'), amb el mateix domicili del seu representant i proveïda de CIF Q0801443C, la qual va ser constituïda per acord de Ple de l'Ajuntament de Mataró el 11 de desembre de 2006, publicat al Butlletí oficial de la província de 14 de desembre de 2006. El compareixent actua en virtut del seu nomenament com a Director General per acord del Consell d'Administració de l'entitat de data 13 de setembre de 2018.

El segon en nom i representació de [...], amb el mateix domicili que el seu representant i proveïda de NIF [...], la qual va ser constituïda mitjançant escriptura pública atorgada pel Notari de [...], en data [...], sota el número [...] del seu protocol i inscrita al registre mercantil de [...] al Tom [...], Foli [...], Full [...], Inscripció [...]. El compareixent actua en la seva condició d'administrador únic en virtut dels poders notariais atorgats en l'escriptura de constitució esmentada.

Ambdues parts, en la qualitat en què actuen, es reconeixen recíprocament capacitat d'obrar necessària per atorgar el present document i a tal efecte

EXPOSEN

I.- Que, en virtut dels acords del Ple de l'Ajuntament de Mataró en sessions de 3 de maig de 2007 i 8 de maig de 2008, Parc TecnoCampus, és titular d'una concessió demanial a la illa delimitada per l'Avinguda Maresme, Avinguda Ernest Lluch, Passeig de la Marina i Carrer Tordera.

II.- Que sobre la finca registral objecte de concessió demanial s'ha construït un complex edificatori que consta, entre d'altres, dels edificis anomenats Torre TCM2 i TCM3.

III.- Que en reunió del Consell d'Administració del Parc TecnoCampus de data 10 de maig de 2017 es va prendre, entre d'altres, l'acord d'aprovar la normativa per l'adjudicació dels contractes d'arrendament a tercers dels locals dels edificis TCM2 i TCM3, aprovant la corresponent normativa i licitació. Aquesta normativa es va modificar per acord del mateix òrgan de govern de data 30 de maig de 2018.

IV.- Finalitzada la licitació es creà una llista d'espera per atendre aquelles sol·licituds procedents d'empreses o persones interessades en instal·lar-se en els locals que havien quedat deserts, en les mateixes condicions establertes als plecs de la licitació.

V.- Que l'empresa [...] està interessada en instal·lar-se al TCM[...], havent presentat la documentació administrativa requerida per Parc TecnoCampus.

VI.- Que, en virtut de tot allò exposat, les parts compareixents subscriuen el present contracte d'arrendament de local de negoci, en base a les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte.

El present contracte té per objecte l'arrendament del local [...] de la planta [...] de l'edifici TCM [...], de [...]m2, ubicat a l'avinguda Ernest Lluch 32, de Mataró i amb la referència cadastral següent [...].

Mitjançant aquest acte, l'arrendatari manifesta conèixer i acceptar l'estat de conservació i manteniment dels locals.

Segona.- Destinació.

L'arrendatari destinarà el local arrendat a l'activitat de [...], quedant expressament prohibida la realització de qualsevol altra activitat diferent a la indicada durant la vigència d'aquest contracte d'arrendament.

En aquest sentit, l'arrendatari s'obliga a instal·lar la seva activitat en el local que resulti adjudicat en el termini màxim de tres mesos a comptar des de la data de signatura d'aquest document.

Tercera.- Durada.

S'estableix un termini inicial de duració del contracte de 5 anys a comptar des del dia [...], establint una durada mínima obligatòria de 1 any. L'incompliment d'aquest termini obligatori comportarà una penalitat equivalent a l'import de la fiança legal. A partir del primer any, l'arrendatària comunicarà, si escau, la seva voluntat de resoldre anticipadament el contracte amb una antelació mínima de dos mesos. En aquest cas no hi haurà cap mena d'indemnització per resolució anticipada.

En aquest acte es fa lliurament a la part arrendatària de les claus i la possessió dels locals objecte d'arrendament.

Quarta.- Renda.

La part arrendatària s'obliga a satisfer, com a preu o renda, la quantitat mensual de [...]€, més el corresponent IVA. La renda inclou les despeses generals dels espais comuns.

La part arrendatària abonarà el preu de la renda per avançat, l'1 al 5 de cada mes, mitjançant domiciliació bancària al compte número [...] titularitat de l'arrendatari. En cas de canvi del compte de domiciliació, l'arrendatari s'obliga a notificar a l'arrendadora, amb una antelació mínima de 15 dies, el canvi de compte corrent i facilitant el nou número, establint subsidiàriament i en darrer lloc el domicili social de l'arrendadora, quin domicili consta a l'encapçalament, per a efectuar el pagament de la renda.

Qualsevol rebut que sigui retornat per l'entitat bancària on l'arrendatari hagi domiciliat el pagament, tindrà un recàrrec sobre l'import a liquidar del primer paràgraf d'aquest pacte en concepte de despeses bancàries de devolució i posterior tramitació que generi, excepte per aquelles causes que siguin imputables a l'arrendadora en la tramitació de l'indicat rebut.

Cinquena.- Actualització de la renda.

La renda s'actualitzarà en funció de la variació percentual que experimenti l'índex de Preus al Consum en els dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització. La primera revisió es **realitzarà al mes de Gener de 20[...]**, aplicant l'índex experimentat durant els dotze mesos immediatament anteriors. Les successives actualitzacions es faran cada 1 de gener.

La renda actualitzada serà exigible a partir del mes següent a aquell en què l'arrendadora notifiqui a l'arrendatari per escrit aquest increment i on s'indicarà a més el percentatge d'alteració aplicat i on s'adjuntarà finalment, si així ho exigís l'arrendatària, l'oportú certificat de l'Institut Nacional d'Estadística o bé la indicació o referència del Butlletí Oficial en el qual s'hagi publicat. Serà vàlida la notificació feta per nota en el rebut de la mensualitat precedent.

El retard en aplicar la revisió no implicarà cap renúncia o caducitat a la mateixa.

Sisena.- Obligació de pagament.

L'arrendatari s'obliga a satisfer les rendes mensuals que li siguin girades a partir de la signatura del present contracte.

Setena.- Impostos.

L'Arrendatari està obligat a satisfer els impostos i taxes que puguin gravar el local, així com els augments que puguin sorgir, d'ara en endavant, per qualsevol nou impost o per augment en el tipus o en les bases de qualsevol impost o tribut que gravi la finca objecte del contracte.

Parc TecnoCampus repercutirà mensualment sobre l'arrendatària la quota de l'IBI corresponent al local arrendat.

Parc TecnoCampus repercutirà sobre els arrendataris la quota corresponent a la taxa per la recollida de brossa seguint un criteri d'imputació segons metres quadrats directes contractats.

Així mateix, es repercutiran els augments que puguin sorgir, d'ara en endavant, per qualsevol nou impost que substitueixi o complementi l'actual IBI o per augment en el tipus o en les bases d'aquest, així com la quota corresponent de l'IVA (Impost sobre el Valor Afegit) al tipus que correspongui en cada moment. De la mateixa manera es repercutiran també els augments que puguin sorgir, d'ara en endavant, per qualsevol nova taxa que substitueixi o complementi l'actual taxa de recollida de brossa.

Així mateix l'arrendatari haurà de fer-se càrrec del pagament de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentals, en cas de que meriti.

Vuitena.- Obres al local.

L'arrendatari no podrà realitzar en el local arrendat obres que afectin als elements estructurals o de caràcter comú, com poden ser les façanes exteriors o interior, sense permís exprés i per escrit de l'arrendadora.

Aquesta norma servirà també per a la resta d'elements i instal·lacions dels locals arrendats. L'arrendatària s'obliga a mantenir les instal·lacions del local en perfecte estat d'ús.

No obstant l'arrendadora autoritza en aquest acte a l'arrendatari a condicionar el local per adaptar-lo al desenvolupament de l'activitat pel qual s'ha llogat, assumint exclusivament l'arrendatari les despeses que s'originin per aquest concepte. En aquest sentit, es podran realitzar canvis estètics i decoratius als espais interiors dels mòduls sempre que aquests no afectin a l'estètica externa de l'edifici. Per a tots aquells elements instal·lats en l'interior de les oficines que puguin afectar a l'estètica externa, caldrà utilitzar els models estàndards establerts per TecnoCampus.

L'arrendatari, un cop finalitzat el contracte d'arrendament per qualsevol causa, haurà de lliurar l'espai en les mateixes condicions en que se li va entregar i no tindrà dret a cap indemnització per les possibles obres i/o instal·lacions que hagi pogut realitzar en el local.

Novena .- Autoritzacions i llicències.

L'arrendatari es compromet a obtenir i mantenir quantes llicències, permisos i autoritzacions siguin necessaris per al desenvolupament de la seva activitat i exonera a Parc TecnoCampus de responsabilitat per aquest concepte davant els organismes competents.

Desena.- Subministraments.

Els subministraments dels locals són comunitaris, si bé el consum dels mateixos seran objecte de repercussió a cada arrendatari, en proporció als seus consums.

Onzena.- Reparacions.

Seràn a càrrec exclusiu de l'arrendatari les petites reparacions que exigeixi el desgast produït per l'ús ordinari dels locals i de les seves instal·lacions, restant obligat a adoptar totes les mesures convenients i necessàries per tal d'evitar danys.

Seràn igualment a càrrec de l'arrendatari totes les reparacions que hagin de realitzar-se per danys causats pel mateix, o persones que en depenguin, a l'edifici o locals arrendats, pel mal ús o negligència.

L'arrendatària comunicarà a l'arrendadora tan aviat com sigui possible la necessitat de fer altres reparacions necessàries per conservar el local en les condicions adients per a l'ús a què es destina.

Dotzena.- Accés.

L'arrendatari permetrà que l'arrendadora o la persona que aquesta designi accedeixin, previ avís, als locals arrendats a fi de poder verificar que es compleix amb allò que s'estableix a la clàusula anterior.

Per tal de garantir la seguretat de les instal·lacions i l'accés al local arrendat, EPEL Parc Tecnocampus facilita, claus electròniques per accedir a les instal·lacions. Els arrendataris hauran de mantenir informat a EPEL Parc Tecnocampus, durant tota la vigència del contracte, sobre canvis de la seva organització a efecte de mantenir actualitzat el Llistat d'Accés.

Tretzena.- Subarrendament i cessió de contracte.

L'arrendatari únicament podrà subarrendar, en tot o en part, el local arrendat prèvia autorització expressa i escrita per part de l'arrendador. En cas de que l'arrendatari incomplís aquesta condició, l'arrendadora podria resoldre el contracte

Igualment amb renúncia a allò que disposa l'article 32 de la LAU, l'arrendatari no està facultat, i pel que correspongui, renuncia a cedir o traspasar els locals o contracte, sense el consentiment exprés i escrit de l'arrendadora.

No s'entendrà cessió el canvi produït en la persona de l'arrendatari per conseqüència de la fusió, transformació o escissió de la societat arrendatària.

Catorzena.- Danys a terceres persones.

L'arrendatari es fa directament responsable de tots els danys que pugui ocasionar, ja sigui per exercici de l'activitat que realitza, ja sigui per altres causes no relacionades amb l'esmentada activitat. En aquest sentit eximeix de tota responsabilitat a Parc TecnoCampus i a l'Ajuntament de Mataró per tots aquells danys que es puguin produir des de la firma del present contracte i fins a la finalització dels mateix.

A tals efectes, l'arrendatari queda obligat subscriure una pòlissa de responsabilitat civil que cobreixi els danys a tercers i a mantenir-la durant tota la vigència de l'arrendament.

Quinzena.- Indemnització per finalització del contracte.

L'arrendatari renuncia de forma expressa a qualsevol tipus d'indemnització que li pugui correspondre ja sigui per resolució anticipada, ja sigui per finalització del termini pactat d'acord amb allò que disposa l'article 34 de la LAU o per qualsevol altre concepte.

L'arrendatari s'obliga a complir les normes de règim intern sobre el funcionament del complex que estableixi l'arrendador.

Setzena.- Fiança.

L'arrendatari ha dipositat l'import de [...], equivalents a dues mensualitats de renda, en concepte de fiança legal, mitjançant pagament en efectiu.

En cas que l'arrendatari renunciés al contracte d'arrendament abans que hagi transcorregut el termini d'UN ANY d'obligat compliment a comptar des de l'inici del contracte, la fiança dipositada quedarà en poder de l'arrendadora, sense cap dret a reclamació per aquest concepte, en concepte de penalitat per danys i perjudicis.

Dissetena.- Renúncia al dret d'adquisició preferent.

Amb expressa renúncia per les parts contractants a allò que disposa l'article 31 de la LAU es convé que en cas de venda, cessió, aportació a societat i, en general en supòsit de qualsevol transmissió del complex edificatori del que formen part els locals objecte d'arrendament, l'arrendatari no tindrà el dret d'adquisició sobre els mateixos.

Divuitena.- Causes d'extinció del contracte.

Són causes de resolució del contracte:

- El transcurs del termini pactat, sense necessitat de requeriment previ.
- Manca de pagament de la renda establerta.
- Manca de pagament de la fiança o de la seva actualització.
- Cessió o subarrendament del local arrendat, sense autorització expressa i escrita de l'arrendador.
- Desenvolupament d'activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.
- Destinació per part de l'arrendatari del/s local/s arrendat/s a una activitat diferent a l'establerta a la clàusula segona del present contracte.
- La realització per part de l'arrendatari d'obres als local/s que modifiquin els elements estructurals o comuns sense el previ consentiment de l'arrendadora.
- Qualsevol altre incompliment de les obligacions contingudes en el present document.

Dinovena.- Legislació aplicable.

El present contracte té caràcter civil i es regirà per les clàusules previstes en el present document. En tot allò no establert en les clàusules i prescripcions indicades, el present contracte es regirà per Llei 29/1994, de 24 de novembre, dels Arrendaments Urbans i, supletòriament, el Codi Civil.

Vintena.- Resolució per sentència judicial.

En el cas que el present contracte sigui resolt per sentència judicial per causa imputable a l'arrendatària, bé per manca de pagament de la renda o per incompliment d'alguna altra de les clàusules del contracte, l'arrendadora retindrà i farà seva en concepte de penalització com a mínim la fiança prestada. Sense perjudici d'això, l'arrendador podrà reclamar els altres danys i perjudicis que se li hagin causat.

En cas que l'arrendadora hagi d'emprendre accions judicials contra la part arrendatària motivat per l'incompliment d'alguna clàusula contractual, i les accions judicials siguin favorables a la par arrendadora, l'arrendatària vindrà obligada a rescabalar les despeses d'honoraris d'advocat i procurador, encara que pel procediment judicial seguit no sigui obligatòria la intervenció d'aquests professionals segons la Llei rituària civil.

Vint-i-unena.- Dades de caràcter personal

1 Legitimació de les parts

Ambdues parts tractaran les dades personals dels representants, així com de la resta de les persones que intervinguin a la relació jurídica amb la finalitat de complir amb els drets i obligacions contingudes en el present contracte d'arrendament i en les disposicions que estableix el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i la lliure circulació d'aquestes dades i a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal i garantia dels drets digitals. El tractament d'aquestes dades queda legitimat per l'execució del present contracte.

Les dades proporcionades es conservaran mentre es mantingui la relació del contracte o durant el temps necessari per a complir amb les obligacions legals i atendre les possibles responsabilitats que es poguessin derivar del compliment de la finalitat per a la que les dades van ser recollides. Les dades no es cediran a tercers excepte en els casos en que existeixi una obligació legal. Així mateix, no es realitzaran transferències internacionals de dades.

Les persones interessades podran exercir els seus drets d'accés, rectificació, supressió de dades, així com sol·licitar la portabilitat de les dades, que es limiti el tractament o a oposar-se al mateix, mitjançant escrit

a cada una de les parts a través de la direcció mencionada en l'encapçalament del contracte o a través del correu electrònic; rgpd@tecnocampus.cat. Així mateix, les persones interessades tindran dret a presentar una reclamació davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades.

2 Tractament de dades per l'accés. Informació sobre protecció de dades:

Responsable del Tractament: FUNDACIÓ TECNOCAMPUS MATARÓ-MARESME, amb NIF G62034111 i domicili Avinguda d'Ernest Lluch, 32 - TCM1 08302 Mataró (Barcelona), delegat de protecció de dades rgpd@tecnocampus.cat

Finalitat: Gestió del control d'accés a l'edifici i d'altres funcions relacionades amb la vigilància i la seguretat.

Legitimació: La base que legitima el tractament de les dades de caràcter personal és l'interès públic, en virtut de l'article 6.1.e) del RGPD.

Conservació: Les dades no es conservaran més temps del necessari per a les quals han estat demanades, excepte que hi hagi una obligació legal.

Destinatari: Les dades no es cediran a tercers excepte en els casos en que existeixi una obligació legal o consentiment exprés.

Drets: La persona interessada podrà exercir els seus drets d'accés, rectificació i supressió (Dret a l'oblit), limitació de les dades, portabilitat de les dades i oposició, enviant una carta adreçada a la Secretaria General de la Fundació Tecnocampus Mataró-Maresme (Avinguda d'Ernest Lluch, 32. 08302 Mataró) o correu electrònic a l'adreça electrònica rgpd@tecnocampus.cat , així com presentar una reclamació davant l'Autoritat Catalana de Protecció de Dades.

Per deixar constància i, en prova de conformitat, signen el present document totes les parts en la data de les respectives signatures electròniques, comptant com a data d'efectes l'esmentada a la clàusula tercera.

Parc TecnoCampus

[...]

Director General

[...]
Administrador

9. Reglaments – Normativa interna dels espais

El procés d'assignació comú, es realitzarà mitjançant una normativa única d'assignació d'espais, que regularà els aspectes relacionats amb el marc general d'adjudicació, el procés d'assignació i la formalització dels contractes, aprovada pel Consell d'Administració, reunit el 26 de novembre de 2019.

Tanmateix, s'estarà al "REGLAMENT DE FUNCIONAMENT INTERN DEL CENTRE D'ALLOTJAMENT EMPRESARIAL DEL PARC TECNOCAMPUS MATARÓ- MARESME." -Aprovat pel Consell d'Administració, reunit el 23 de maig de 2024.

10. Marc de garanties i condicions de servei del Parc

Serveis d'Infraestructures

Per a les oficines situades en l'edifici TCM 3, el contracte d'arrendament permet a l'arrendatària a beneficiar-se d'un seguit de serveis d'accés a Xarxa, Internet, vigilància, consergeria i manteniment, en les concretes condicions que es detallen a continuació.

No obstant, Parc TecnoCampus es reserva el dret de modificar aquests serveis en qualsevol moment en funció de les relacions comercials del Parc TecnoCampus amb els proveïdors que els subministren o a canvis de qualsevol altre naturalesa que afectin a la seva prestació.

A nivell informatiu, es recull a continuació el llistat de serveis:

i. Serveis d'accés a Xarxa:

- Es prestarà un servei d'identificació d'usuari mitjançant un sistema de LDAP o Active Directory. Aquest sistema permetrà implementar serveis personalitzats a l'usuari.
- S'assigna a l'empresa una VLAN amb un rang de 255 IPs privades.
- L'empresa disposarà d'un perfil VPN que li permetrà accedir a la seva xarxa de forma remota.
- TecnoCampus posa a disposició de la xarxa un sistema de firewall per garantir la seguretat externa.
- L'accés a Internet es garanteix amb un cabal limitat a 50Mb simètrics a cada empresa.

ii. Serveis de Telefonia IP

Els espais de TCM3 no tenen assignat cap paquet de telefonia.

Serveis de vigilància i consergeria

a. Servei de consergeria

La consergeria de l'edifici es presta de forma continuada per un auxiliar de serveis en horari de dilluns a divendres laborables de 8 a 22 hores, més els dissabtes de 8 a 14 hores.

b. Servei de vigilància

Aquest servei es presta en les següents condicions a tot el conjunt del Parc (edifici universitari i edificis empresarials): està format per un vigilant 24 hores de dilluns a diumenge.

c. Mitjans tecnològics i de control de seguretat de les instal·lacions del Parc

El parc disposa d'un sistema de CCTV de totes les zones comunes, que queda sota el control del servei de vigilància contractat com a element de reforç a les seves funcions. El Parc TCM disposa d'un sistema de detecció d'intrusió de totes les zones comunes.

El sistema de control d'accés a l'edifici és mitjançant targetes de tecnologia RFID. Fora de l'horari de consergeria, permetrà l'accés a l'edifici desconnectant el sistema de detecció d'intrusió.

Manteniment i neteja

1.Servei Manteniment

El servei de manteniment inclou el manteniment dels espais comuns (recepció, nucli de les dues torres i lavabos) i les instal·lacions amb les que s'entreguen les oficines del TCM 2 a les empreses arrendatàries. Es fa constar que s'exclou de manera expressa totes aquelles instal·lacions i obres que l'empresa faci sobre el local arrendat un cop entregades les claus per part de Parc TCM.

Instal·lacions objecte del servei:

I. . Instal·lacions elèctriques i enllumenat.

L'àmbit d'aplicació és el de tota la instal·lació elèctrica de baixa tensió, des de la línia d'enllaç amb l'escomesa de la companyia subministradora, fins a les bases d'endoll i la totalitat de les canalitzacions, l'enllumenat, punts de llum, llums inclosos, tant de servei com d'emergència. Es consideren també tot tipus de quadres generals i de distribució, xarxes de terra i proteccions de les instal·lacions.

II. . Instal·lacions del sistema de ventilació i climatització

Comprèn tots els sistemes d'aire condicionat aire/fred/calor que es descriuen en l'apartat corresponen del pla de manteniment de Parc TCM.

III. . Instal·lacions de fontaneria i clavegueram

Comprèn totes les instal·lacions generals de fontaneria, l'eixatem, les instal·lacions sanitàries, els elements del clavegueram, desguassos, baixants i arquetes que siguin propis dels immobles.

IV. . Instal·lacions de detecció i protecció contra incendis

Comprèn tota la xarxa d'instal·lacions de seguretat contra la intrusió.

V. . Instal·lacions de veu, dades i control centralitzat

Comprèn les xarxes de veu i dades i punts de treballs per a les connexions amb sistemes informàtics, de TV, domòtica, megafonia, etc. Queden excloses les instal·lacions pròpies de la telefonia i similars adscrites a d'altres empreses.

El servei de manteniment contempla tres tipus de prestacions:

(1) Manteniment preventiu. Treballs necessaris per a assegurar la continuïtat del servei i retardar al màxim possible el temps de deteriorament dels equips.

(2) Manteniment normatiu. Determinat per la normativa legal vigent.

(3) Manteniment correctiu. Actuacions no sistemàtiques amb la finalitat de corregir una anomalia rere una revisió de manteniment preventiu. Tipologia establerta:

Urgents: Termini màxim de primera intervenció: 8 hores

Termini màxim de resolució: 24 hores

Normals: Termini màxim de primera intervenció: 2 dies laborables

Termini màxim de resolució: 4 dies laborables

Programables: (a programar per al mes següent).

La definició detallada de cada tipus d'incidència estarà en funció de la situació crítica que generi. El cap del servei corresponent definirà les característiques d'aquestes situacions.

2. Servei de Neteja

El servei afecta els espais comuns (passadissos, recepció, nucli de les dues torres, lavabos i sales de reunions). I l'horari de la neteja de les torres d'oficines es realitzarà de dilluns a divendres a la franja horària compresa des de les 19 hores a les 8 hores del matí, de tal manera que no interfereixi en l'activitat del Parc. No obstant, durant el dia es mantindrà un servei permanent de neteja per a la realització de repassos i manteniments.

Garanties i condicions dels serveis i manteniments del Parc TecnoCampus

A i B. Serveis d'accés a xarxa i Internet i telefonia IP:

Aquests servei té com objecte subministrar accés a la infraestructura de xarxa de les espais d'oficina del Parc, accés a Internet i servei de telefonia si s'escau.

Queden exclosos d'aquest servei totes les instal·lacions i equips que hagin realitzat o instal·lats els arrendataris. El servei consisteix en accés a Internet, per tant no es garanteix cap altre servei que l'arrendatària pugui instal·lar sobre aquesta línia.

Garanties de servei ("SLA")

El Servei estarà actiu 24 hores al dia, els 7 dies de la setmana, en cas d'averia o fallida, es garanteix el restabliment del servei en les següents condicions:

Disponibilitat del servei

Disponibilitat del servei	Objectiu de disponibilitat
Accés a Xarxa, Internet i Telefonia	99,6 %
Desviació del servei	Penalització
99,6% - 99,2%	10% del cost proporcional de la línia
99,2% - 98,8%	30% del cost proporcional de la línia
Inferior al 99,8%	50% del cost proporcional de la línia

El percentatge de penalització es calcularà en proporció al cabdal assignat al llogater en relació al cabdal total subministrat per l'operador i al cost d'aquest subministrament en el moment de la incidència. Aquestes penalitzacions constitueixen una clàusula penal que substitueix qualsevol altre indemnització derivada del mal funcionament o interrupció, i saldarà totalment qualsevol dany i perjudici a l'arrendatària, directe o indirecte (a títol d'exemples no limitatius; pèrdues de beneficis, ingressos, oportunitats de negoci, etc).

Davant una eventual incidència, l'usuari informará als serveis tècnics del Parc, que la classificaran com a greu o com a no greu. El temps de resposta i resolució serà:

Qualificació	No Greu	Greu		
Dies	Resposta	Resolució	Resposta	Resolució
Dies laborals de 8h a 18h	2h	12h	1h	4h
Dies festius i laborals de 18h a 8h	NBD	NBD+12h	4h	8h

Aquest temps de resposta en poden veure afectat per la necessitat de material per fer la reparació, en aquest cas i en funció del termini de lliurament dels proveïdors, la resolució serà parcial per evitar danys majors, fins realitzar la reparació definitiva amb el subministrament de material.

Parc TCM podrà interrompre el servei per realitzar tasques de manteniment, millores o reparacions. Aquestes tasques es realitzaran de la forma més ràpida possible i sempre que sigui possible en horari de mínima afectació. L'arrendatària accepta la necessitat de consentir aquestes interrupcions i Parc TCM, qui sempre ho comunicarà prèviament a l'arrendatària, no estarà obligada a compensar per aquestes interrupcions.

Limitacions d'ús i responsabilitat

El servei està limitat a l'ús per part de l'arrendatari, qui no el podrà cedir ni compartir amb altres usuaris. Parc TCM es reserva la potestat d'establir els usuaris i les claus que consideri necessàries per garantir el correcte ús del servei, així com demanar les dades identificatives necessàries a les empreses.

Els usuaris es comprometen a fer un ús del servei conforme a la llei, al contracte, a l'ordre públic i als costums generals acceptats. No farà ús de l'accés a Internet per difondre continguts il·legals, amenaçants, violents, abusius o qualsevol altre que pugui ser causant de delictes.

Serà responsabilitat del client qualsevol repercussió legal que es derivi d'un ús il·lícit o inapropiat dels serveis de Xarxa, Internet i Telefonia IP.

Serveis de manteniment

Davant una eventual incidència, l'usuari informará a Parc TCM, qui la classificarà com a greu o no greu pels serveis tècnics del Parc. El temps de resposta i resolució serà el següent:

Qualificació	No Greu	Greu		
Dies	Resposta	Resolució	Resposta	Resolució
Dies laborals de 8h a 22h	2	8	1	4
Dies festius i laborals de 22h a 8h	NBD	8	4	8

Aquest temps de resposta en podrà veure afectat per la necessitat de material per fer front a la reparació, en aquest cas i en funció del termini de lliurament dels proveïdors, la resolució serà parcial per evitar danys majors, fins realitzar la reparació definitiva amb el subministrament de material.

Les averies o intervencions que estiguin motivades per equips, instal·lacions o operacions realitzades per l'usuari, serà facturades segons tarifes de preus vigents de serveis tècnics. Si l'averia pot esperar i no

afecta al funcionament general de les instal·lacions, es lliurarà un pressupost abans de fer la reparació i aquesta haurà de ser acceptat de forma prèvia.

Parc TCM podrà interrompre el servei per realitzar tasques de manteniment, millores o reparacions. Aquestes tasques es realitzaran de la forma més ràpidament possible i sempre que sigui possible en horari de mínima afectació. El Client accepta la necessitat de consentir aquestes interrupcions i que Parc TCM, sempre amb comunicació prèvia, no estarà obligada a compensar per les mateixes.

Limitacions d'ús i responsabilitat

Els subministraments seran d'ús exclusiu per l'espai contractat. Parc TCM es reserva el dret de suspendre

el servei si es detecta un ús inadequat del subministrament.

Els serveis de subministraments de clima i electricitat, estan especificats per a ús d'oficines. Parc TCM no es farà responsable del perjudici que pugui causar una interrupció dels serveis, que afectin a equips d'explotació o servei de negoci, com servidors i equips informàtics amb serveis crítics. Serà responsabilitat de l'usuari establir els mecanismes de seguretat i garantia de servei sobre aquestes instal·lacions (a caràcter informatiu no limitatiu, alguns exemples; estabilitzadors elèctrics, SAI's, refrigeració específica de màquines, etc).

MEMÒRIA TÈCNICA I DE SERVEIS DE L'EDIFICI TCM 6

INDEX

1.	Descripció general dels espais	2
2.	Locals oferts en arrendament.....	2
3.	Serveis inclosos en els preus dels espais i dades tècniques d'entrega	3
4.	Dades tècniques d'entrega dels espais.....	3
A.	Dimensions	3
B.	Instal·lacions	4
5.	Preu dels espais objecte d'arrendament	7
6.	Serveis inclosos en el preu de lloguer.....	7
7.	Criteris de valoració	7
8.	Model de contracte	10
9.	Reglaments – Normativa interna dels espais.....	15
10.	Marc de garanties i condicions de servei del Parc.	25
	Serveis d'Infraestructures.....	25
	Serveis de vigilància i consergeria.....	26
	Manteniment.....	Error! Marcador no definido.
	Garanties i condicions dels serveis i manteniments del Parc TecnoCampus	28

Descripció general dels espais

L'edifici TCM6 es situa al Carrer Antoni Macià i Fonoll, 23 de Mataró 08302. Espai per empreses de l'Àrea de la Salut, principalment.

Aquests espais estan configurats amb diversos espais privatis i altres espais comunitaris i de laboratori d'ús compartit, que donen servei a les empreses instal·lades, a banda dels passadissos, distribuïdors, vestíbuls i escales.

Locals oferts en arrendament

Els espais a arrendar als edificis TCM 6 són els següents:

codi	Edifici	Planta	Local	m2 útils
144	TCM6	3	Espai LAB 1	68
145	TCM6	3	Espai LAB 2	68
146	TCM6	3	Espai LAB 3	75
147	TCM6	2	Oficina 3	179'19

Adicionalment l'edifici disposa de laboratoris i menjador d'ús compartit. El laboratori podrà ser utilitzat per altres empreses i institucions en els termes que es preveu a la normativa annexa (reglament intern).

Codi	EDIFICI	PLANTA	LOCAL	M2 ÚTILS
Laboratori Comú	TCM6	Tercera	4	26,5
Menjador	TCM7	Tercera	5	18

Serveis inclosos en els preus dels espais i dades tècniques d'entrega

Serveis	Descripció
Instal·lacions	Terra tècnic Instal·lacions elèctriques fins a l'entrada del local. Instal·lacions de climatització: aire fred i calent.
Accés a Xarxa	Identificació d'usuaris Xarxes VLAN i VPN d'accés a dades Seguretat perimetral Gestió de connectivitat switching i routing
Instal·lacions de veu i dades	508 Mb simètrics instal·lats a l'entrada del local.
Vigilància i consergeria	Consergeria en horari d'atenció al públic: recepció de correspondència ordinària i recollida de certificats i paquets sota autorització expressa. Senyalitzacions de l'empresa a l'edifici. Vigilant nocturn i festius Sistema CCTV en espais comuns i d'accés Sistema de control d'accés per RFID
Manteniment i Neteja	Serveis de manteniment i neteja en les zones comunes
Helpdesk	Servei de suport Helpdesk d'assistència remota
Comunitat	Accés als diferents serveis de comunitat del Parc.
Espai de treball comú	Les empreses instal·lades i externes autoritzades podran utilitzar l'espai i equipament de treball comú de 26 metres quadrats amb el següent equipament mínim: Armaris para materials Mesa de balances Nevera i congelador -20°C Balança Alta precisió Balança normal Centrifuga gran Agua miliQ Bany ultrasons

Dades tècniques d'entrega dels espais

Els espais s'entregaran amb les característiques tècniques (dimensions, acabats i instal·lacions) detallats. No obstant, s'autoritzarà als assignataris a realitzar, si ho consideren convenient, treballs d'adequació interna de l'immoble.

Dimensions

L'espai de planta es divideix en 2 tipus de mòduls classificats per les seves dimensions i que són indivisibles:

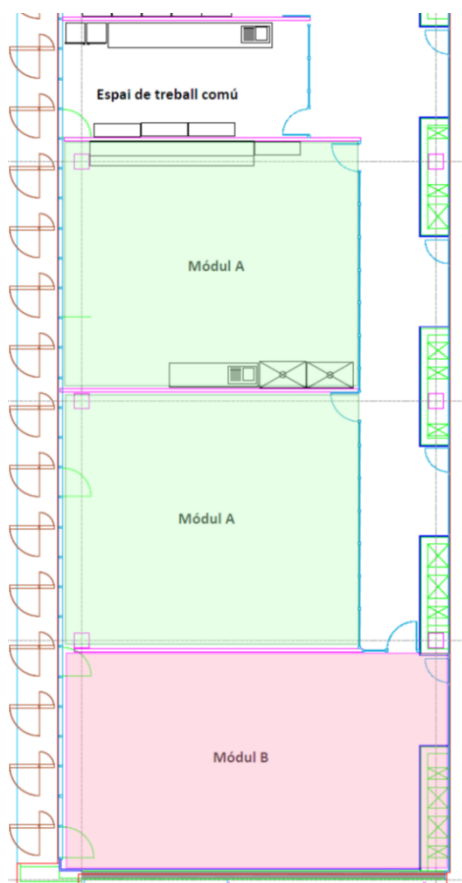
Mòdul Dimensió

Mòdul A 68m2

Mòdul B 75 m2

Espais comuns 26m2

Els mòduls es poden agrupar per formar espais més grans, d'acord amb la distribució en planta que es mostra a continuació. No obstant, les dimensions màximes que una empresa podrà adquirir en l'edifici TCM6 en la combinació d'un o més espais serà d'un màxim de 211 metres. En cas que l'empresa necessiti més espai, aquesta haurà d'optar a altres espais al Tecnocampus. Pel cas dels espais comuns no es pot realitzar cap modificació.



Els paraments fixes de la compartimentació interior estaran formats per envans de guix laminat amb estructura autoportant de xapa d'acer galvanitzat.

La perfilaria de les finestres serà d'alumini extruït segons norma UNE 38.337 amb aleació 6063-T5 i acabada lacada segons segell de qualitat QUALICOAT amb un gruix comprés entre 60 y 120 micres en color RAL a definir de la sèrie "FXI" de Technal o equivalent.

El terra tècnic serà un paviment elevat de taulers aglomerat d'alta densitat recobert superior i inferiorment amb material de PVC.

El sostre estarà acabat en formigó pintat.

Instal·lacions

Il·luminació oficines

Per les oficines s'han previst lluminàries de LED, en lluminàries lineals amb nivell de lluminositat és de 500 lux per a oficines, 200 per a serveis i passadissos.

Totes les lluminàries que es troben a 3 metres de la façana, tindran balastres electrònics Regulables que es controlaran mitjançant una lluminària màster.

Instal·lacions de força

A cada locals s'instal·larà un quadre elèctric de derivació i tall. Des de on es farà la distribució de línies de força. La instal·lació dels llocs de treball seran a càrrec del llogater.

Es disposarà d'un grup electrògens que alimentarà el quadre General d'Emergència. Estarà dimensionat per donar servei als circuits considerats prioritari del global de la instal·lació elèctrica. Existiran dues commutacions de potència entre la xarxa i grup electrogen que en el cas de fallada del subministrament de xarxa es connectaria el grup electrogen.

Cada local disposarà d'un comptador de consum de força individual.

Climatització

La climatització dels espais es farà amb un sistema centralitzat basat en el tub verd, que proporcionarà una energia tèrmica obtinguda amb sistemes de recuperació de calor i sostenible. El sistema funciona mitjançant dos circuits; un d'aigua calenta i un de freda, que conjuntament amb impulsors d'aire fancoil, formaran el sistema.

El control de les zones de climatització es realitzarà amb termòstats dividits en els mòduls bàsic anteriorment citats.

Cada local disposarà d'un mesurador d'energia tèrmica pel la valoració del consum individual de clima.

Infraestructures de veu i dades.

Els espais es connectaran a la xarxa única del parc, per on es distribuiran els serveis de dades i veu subministrats pels mateix parc.

A més de la xarxa de coure, és disposarà d'una xarxa única de WIFI, que permetrà l'accés a tots els serveis des de qualsevol punt del parc.

Es disposarà d'un patchpanel de planta, on arribarà la xarxa i des de on el llogater haurà de fer la instal·lació dels punts de xarxa en els espais de treball.

El paquet bàsic donarà dret al següent nombre de punts de xarxa.

Mòdul	Punts d'accés
Mòdul A	10

1. Preu dels espais objecte d'arrendament

5.1 El preu de l'assignació es correspon al preu de l'arrendament que consta a la pàgina web de Parc Tecnocampus:

5.2 Els referits preus s'estableixen com a fixes, no essent susceptibles d'alça per part dels licitadors.

2. Serveis inclosos en el preu de lloguer

El pagament del preu del lloguer per part dels assignataris els hi donarà el dret d'ús pacífic de la possessió del/s local/s assignats, així com, de gaudir dels següents serveis dins la Comunitat Tecnocampus:

- Participació en sessions de networking, informatives, business corner, esmorzars i esdeveniments.
- Accés al pàrquing Tecnocampus amb tarifes preferencials.
- Lloguer d'espais del centre de congressos amb dret a descomptes.
- Presència al web TCM com empresa vinculada al parc empresarial TecnoCampus i accés a la seva Intranet com a usuari de ple dret i a tots els serveis allà previstos.
- Col·laboració amb la Borsa de Talent.
- Comunicació i posicionament.
- Serveis avançats de finançament.
- Serveis de suport a la Internacionalització.
- Serveis i programes de les xarxes de Parcs tecnològics i de la Innovació.

3. Criteris de valoració

7.1 Per a l'assignació dels espais d'arrendament objecte d'aquesta normativa s'aplicaran els següents barems de puntuació:

Criteris	Punts
1.-Pertànyer a un sectors prioritari en l'àmbit salut, benestar o connexos La definició del sector vindrà delimitada en funció de la descripció de l'activitat aportada.	20
2.- Incorporació d'elements innovadors i millores tecnològiques en el desenvolupament de l'activitat central. Serà objecte de valoració la descripció realitzada pel licitador relativa a tecnologies i/o innovació aplicada per a l'èxit del model de negoci. Es valorarà que l'empresa incorpori en la seva activitat central un alt nivell d'innovació en els seus productes i serveis, que disposi de tecnologies pròpies o que tingui una trajectòria contrastable d'activitats de recerca en centres específics o amb altres agents	25

similars, especialment amb aquells de l'entorn de coneixement i innovació de l'ecosistema Tecnocampus. Es tindrà en compte principalment activitats de: Investigació bàsica i desenvolupament tecnològic competitiu, amb indicació de patents sol·licitades, registrades o protecció de Tecnologia pròpia Projectes de desenvolupament de nous productes i serveis o innovació en activitats de gestió i producció. Participació en projectes regionals, nacionals o europeus de recerca i desenvolupament.																	
3.- Nivell d'interacció amb els centres universitaris, parc Tecnocampus o de recerca pública. Es valorarà el nivell d'interacció que l'empresa licitadora té actualment amb els centres universitaris Tecnocampus i al parc Tecnocampus, així com la potencialitat que pugui tenir en el futur: Col·laboracions realitzades amb els centres universitaris en els darrers 3 anys (projectes de fi de carrera, becaris, convenis de col·laboració, contractes de pràctiques, contractes de recerca, etc.) Haver estat allotjat al parc, empresa que estigui allotjada al parc o una empresa nouvinguda que complementi l'activitat que desenvolupa una empresa ja ubicada al parc. Desenvolupar un projecte d'emprenedoria provinent dels centres universitaris, especialment de Catalunya o de programes d'incubació/acceleració vinculats al sector i subsectors prioritaris per aquesta licitació. Generar continguts de valor vinculats al coneixement de les escoles universitàries del Tecnocampus.	20																
4.- Impacte de l'activitat sobre el territori. En funció dels espais a ocupar segons metratge, es valoraran els següents aspectes: <table border="0"> <thead> <tr> <th>Subcriteri</th><th>Punts</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.1. Nombre de treballadors en plantilla.</td><td>[5]</td></tr> <tr> <td>Fins a 3 treballadors (2 punts)</td><td></td></tr> <tr> <td>Entre 4-7 treballadors (3 punts)</td><td></td></tr> <tr> <td>Més de 8-10 treballadors (5 punts)</td><td></td></tr> <tr> <td>2.2. Previsió de l'evolució de la plantilla en els propers 3 anys.</td><td>[5]</td></tr> <tr> <td>2.3. Percentatge de titulats universitaris o doctors en plantilla.</td><td>[5]</td></tr> <tr> <td>2.4. Visió global de negoci, orientació i penetració del projecte en el mercat internacional.</td><td>[5]</td></tr> </tbody> </table>	Subcriteri	Punts	2.1. Nombre de treballadors en plantilla.	[5]	Fins a 3 treballadors (2 punts)		Entre 4-7 treballadors (3 punts)		Més de 8-10 treballadors (5 punts)		2.2. Previsió de l'evolució de la plantilla en els propers 3 anys.	[5]	2.3. Percentatge de titulats universitaris o doctors en plantilla.	[5]	2.4. Visió global de negoci, orientació i penetració del projecte en el mercat internacional.	[5]	20
Subcriteri	Punts																
2.1. Nombre de treballadors en plantilla.	[5]																
Fins a 3 treballadors (2 punts)																	
Entre 4-7 treballadors (3 punts)																	
Més de 8-10 treballadors (5 punts)																	
2.2. Previsió de l'evolució de la plantilla en els propers 3 anys.	[5]																
2.3. Percentatge de titulats universitaris o doctors en plantilla.	[5]																
2.4. Visió global de negoci, orientació i penetració del projecte en el mercat internacional.	[5]																
5. Millores: Serà objecte de valoració: Projectes que incorporen aspectes d'RSO (Responsabilitat Social de les Organitzacions) dins les seves companyies, en els aspectes econòmic, social i mediambiental.	15																

Empreses que puguin justificar que la seva cadena de valor estigui fonamentada en principis de l'economia circular o bé que hagin instaurat bones pràctiques amb principis fonamentals de sostenibilitat i respecte ambiental. Haver rebut el reconeixement com spin-off d'una universitat. Provenir o haver estat en un altre Parc Científic i/o de recerca i Innovació. Estar constituïda per investigadors d'algun dels Centres Universitaris Tecnocampus de la seva activitat investigadora i realitzar una activitat empresarial que se sustenti en solucions tecnològiques pròpies. Implicació en els Consells de Grau dels Centres Universitaris Tecnocampus. Haver obtingut finançament públic regional, estatal o europeu pel desenvolupament del seu producte.	
Total	100

7.2.- Criteris de preferència en cas d'igualtat de proposicions:

En cas d'igualtat de proposicions més avantatjoses des del punt de vista dels criteris objectius d'assignació, s'assignarà el contracte a la proposició que resulti d'aplicar els següents criteris de preferència:

- 1r) A favor de les proposicions presentades per empreses que en el moment de presentació de l'oferta tinguin en la seva plantilla un número de treballadors amb discapacitats superior al 2% i en funció del percentatge.
- 2n) En cas de seguir persistint l'empat després d'aplicar el criteri precedents, es decidirà l'assignació, entre elles, per sorteig.

4. Model de contracte

CONTRACTE ENTRE PARC TECNOCAMPUS I [...] PER L'ARRENDAMENT DEL LOCAL [...] DE L'EDIFICI TCM6

Mataró, [...] de [...] de 2020

REUNITS

D'una part, el Sr. Josep Lluís Checa López, l'ARRENDADOR, amb DNI núm. 40883139H, en nom i representació de l'Entitat Pública Empresarial Parc TecnoCampus Mataró, amb domicili a efectes de notificacions a la ciutat de Mataró, a l'Avinguda d'Ernest Lluch, 32.

I de l'altra part, l'ARRENDATARI, Sr. [...], amb DNI núm. [...], amb domicili a efectes de notificacions a Av. Ernest Lluch, número 32 de Mataró.

INTERVENEN

El primer en nom i representació de la ENTITAT PÚBLICA EMPRESARIAL PARC TECNOCAMPUS MATARÓ (en endavant, 'Parc TecnoCampus'), amb el mateix domicili del seu representant i proveïda de CIF Q0801443C, la qual va ser constituïda per acord de Ple de l'Ajuntament de Mataró el 11 de desembre de 2006, publicat al Butlletí oficial de la província de 14 de desembre de 2006. El compareixent actua en virtut del seu nomenament com a Director General per acord del Consell d'Administració de l'entitat de data 13 de setembre de 2018.

El segon en nom i representació de [...], amb el mateix domicili que el seu representant i proveïda de NIF [...], la qual va ser constituïda mitjançant escriptura pública atorgada pel Notari de [...], en data [...], sota el número [...] del seu protocol i inscrita al registre mercantil de [...] al Tom [...], Foli [...], Full [...], Inscripció [...]. El compareixent actua en la seva condició d'administrador únic en virtut dels poders notariaus atorgats en l'escriptura de constitució esmentada.

Ambdues parts, en la qualitat en què actuen, es reconeixen recíprocament capacitat d'obrar necessària per atorgar el present document i a tal efecte

EXPOSEN

I.- Que en reunió del Consell d'Administració del Parc TecnoCampus de data 26 de novembre de 2019 es va prendre, entre d'altres, l'acord d'iniciar el procediment per l'assignació dels contractes d'arrendament a tercers dels locals de l'edifici TCM6, aprovant la corresponent normativa d'assignació.

II.- Finalitzat el procés d'assignació dels espais disponibles es creà una llista d'espera per atendre aquelles sol·licituds procedents d'empreses o persones interessades en instal·lar-se en els locals que havien quedat deserts, en les mateixes condicions establertes a la normativa d'assignació.

III.- Que l'empresa [...] està interessada en instal·lar-se al TCM[...], havent presentat la documentació administrativa requerida per Parc TecnoCampus.

IV.- Que, en virtut de tot allò exposat, les parts compareixents subscriuen el present contracte d'arrendament de local de negoci, en base a les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte.

El present contracte té per objecte l'arrendament del local [...] de la planta [...] de l'edifici TCM 6, de [...]m2, ubicat al passatge Antoni Macià i Fonoll número 23.

Mitjançant aquest acte, l'arrendatari manifesta conèixer i acceptar l'estat de conservació i manteniment dels locals.

Segona.- Destinació.

L'arrendatari destinarà el local arrendat a l'activitat de [...], quedant expressament prohibida la realització de qualsevol altra activitat diferent a la indicada durant la vigència d'aquest contracte d'arrendament.

En aquest sentit, l'arrendatari s'obliga a instal·lar la seva activitat en el local que resulti assignat en el termini màxim de tres mesos a comptar des de la data de signatura d'aquest document.

Tercera.- Durada.

S'estableix un termini inicial de duració del contracte de 5 anys a comptar des de la data de la signatura d'aquest document per les parts, establint una durada mínima obligatòria de 1 any. L'incompliment d'aquest termini obligatori comportarà una penalitat equivalent a l'import de la fiança legal. A partir del primer any, l'arrendatària comunicarà, si escau, la seva voluntat de resoldre anticipadament el contracte amb una antelació mínima de dos mesos. En aquest cas no hi haurà cap mena d'indemnització per resolució anticipada.

En aquest acte es fa lliurament a la part arrendatària de les claus i la possessió dels locals objecte d'arrendament.

Quarta.- Renda.

La part arrendatària s'obliga a satisfer, com a preu o renda, la quantitat mensual de [...]€, més el corresponent IVA. La renda inclou les despeses generals dels espais comuns.

La part arrendatària abonarà el preu de la renda per avançat, l'1 al 5 de cada mes, mitjançant domiciliació bancària al compte número [...] titularitat de l'arrendatari. En cas de canvi del compte de domiciliació, l'arrendatari s'obliga a notificar a l'arrendadora, amb una antelació mínima de 15 dies, el canvi de compte corrent i facilitant el nou número, establint subsidiàriament i en darrer lloc el domicili social de l'arrendadora, quin domicili consta a l'encapçalament, per a efectuar el pagament de la renda.

Qualsevol rebut que sigui retornat per l'entitat bancària on l'arrendatari hagi domiciliat el pagament, tindrà un recàrrec sobre l'import a liquidar del primer paràgraf d'aquest pacte en concepte de despeses bancàries de devolució i posterior tramitació que generi, excepte per aquelles causes que siguin imputables a l'arrendadora en la tramitació de l'indicat rebut.

Cinquena.- Actualització de la renda.

La renda s'actualitzarà en funció de la variació percentual que experimenti l'índex de Preus al Consum en els dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització. La primera revisió es realitzarà al mes de Gener de 2021, aplicant l'índex experimentat durant els dotze mesos immediatament anteriors. Les successives actualitzacions es faran cada 1 de gener.

La renda actualitzada serà exigible a partir del mes següent a aquell en què l'arrendadora notifiqui a l'arrendatari per escrit aquest increment i on s'indicarà a més el percentatge

d'alteració aplicat i on s'adjuntarà finalment, si així ho exigís l'arrendatària, l'oportú certificat de l'Institut Nacional d'Estadística o bé la indicació o referència del Butlletí Oficial en el qual s'hagi publicat. Serà vàlida la notificació feta per nota en el rebut de la mensualitat precedent.

El retard en aplicar la revisió no implicarà cap renúncia o caducitat a la mateixa.

Sisena.- Obligació de pagament.

L'arrendatari s'obliga a satisfer les rendes mensuals que li siguin girades a partir de la signatura del present contracte.

Setena.- Impuestos.

L'Arrendatari està obligat a satisfer els impostos i taxes que puguin gravar el local, així com els augments que puguin sorgir, d'ara en endavant, per qualsevol nou impost o per augment en el tipus o en les bases de qualsevol impost o tribut que gravi la finca objecte del contracte.

Parc TecnoCampus repercutirà mensualment sobre l'arrendatària la quota de l'IBI corresponent al local arrendat.

Així mateix, es repercutiran els augments que puguin sorgir, d'ara en endavant, per qualsevol nou impost que substitueixi o complementi l'actual IBI o per augment en el tipus o en les bases d'aquest, així com la quota corresponent de l'IVA (Impost sobre el Valor Afegit) al tipus que correspongui en cada moment. De la mateixa manera es repercutiran també els augments que puguin sorgir, d'ara en endavant, per qualsevol nova taxa que substitueixi o complementi l'actual taxa de recollida de brossa.

Així mateix l'arrendatari haurà de fer-se càrrec del pagament de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentals, en cas de que meriti.

Vuitena.- Obres al local.

L'arrendatari no podrà realitzar en el local arrendat obres que afectin als elements estructurals o de caràcter comú, com poden ser les façanes exteriors o interior, sense permís exprés i per escrit de l'arrendadora.

Aquesta norma servirà també per a la resta d'elements i instal·lacions dels locals arrendats. L'arrendatària s'obliga a mantenir les instal·lacions del local en perfecte estat d'ús.

No obstant l'arrendadora autoritza en aquest acte a l'arrendatari a condicionar el local per adaptar-lo al desenvolupament de l'activitat pel qual s'ha llogat, assumint exclusivament l'arrendatari les despeses que s'originin per aquest concepte. En aquest sentit, es podran realitzar canvis estètics i decoratius als espais interiors dels mòduls sempre que aquests no afectin a l'estètica externa de l'edifici. Per a tots aquells elements instal·lats en l'interior de les oficines que puguin afectar a l'estètica externa, caldrà utilitzar els models estàndards establerts per TecnoCampus.

L'arrendatari, un cop finalitzat el contracte d'arrendament per qualsevol causa, no tindrà dret a cap indemnització per les possibles obres i/o instal·lacions que hagi pogut realitzar en el local.

Novena .- Autoritzacions i llicències.

L'arrendatari es compromet a obtenir i mantenir quantes llicències, permisos i autoritzacions siguin necessaris per al desenvolupament de la seva activitat i exonera a Parc TecnoCampus de responsabilitat per aquest concepte davant els organismes competents.

Desena.- Subministraments.

Els subministraments dels locals són comunitaris, si bé el consum dels mateixos seran objecte de repercussió a cada arrendatari, en proporció als seus consums.

Onzena.- Reparacions.

Serán a càrrec exclusiu de l'arrendatari les petites reparacions que exigeixi el desgast produït per l'ús ordinari dels locals i de les seves instal·lacions, restant obligat a adoptar totes les mesures convenients i necessàries per tal d'evitar danys.

Serán igualment a càrrec de l'arrendatari totes les reparacions que hagin de realitzar-se per danys causats pel mateix, o persones que en depenguin, a l'edifici o locals arrendats, pel mal ús o negligència.

L'arrendatària comunicarà a l'arrendadora tan aviat com sigui possible la necessitat de fer altres reparacions necessàries per conservar el local en les condicions adients per a l'ús a què es destina.

Dotzena.- Accés.

L'arrendatari permetrà que l'arrendadora o la persona que aquesta designi accedeixin, previ avís, als locals arrendats a fi de poder verificar que es compleix amb allò que s'estableix a la clàusula anterior.

Tretzena.- Subarrendament i cessió de contracte.

L'arrendatari únicament podrà subarrendar, en tot o en part, el local arrendat prèvia autorització expressa i escrita per part de l'arrendador. En cas de que l'arrendatari incomplís aquesta condició, l'arrendadora podria resoldre el contracte

Igualment amb renúncia a allò que disposa l'article 32 de la LAU, l'arrendatari no està facultat, i pel que correspongui, renuncia a cedir o traspassar els locals o contracte, sense el consentiment exprés i escrit de l'arrendadora.

No s'entendrà cessió el canvi produït en la persona de l'arrendatari per conseqüència de la fusió, transformació o escissió de la societat arrendatària.

Catorzena.- Danys a terceres persones.

L'arrendatari es fa directament responsable de tots els danys que pugui ocasionar, ja sigui per exercici de l'activitat que realitza, ja sigui per altres causes no relacionades amb l'esmentada activitat. En aquest sentit eximeix de tota responsabilitat a Parc TecnoCampus i a l'Ajuntament de Mataró per tots aquells danys que es puguin produir des de la firma del present contracte i fins a la finalització dels mateix.

A tals efectes, l'arrendatari queda obligat subscriure una pòlissa de responsabilitat civil que cobreixi els danys a tercers i a mantenir-la durant tota la vigència de l'arrendament.

Quinzena.- Indemnització per finalització del contracte.

L'arrendatari renuncia de forma expressa a qualsevol tipus d'indemnització que li pugui correspondre ja sigui per resolució anticipada, ja sigui per finalització del termini pactat d'acord amb allò que disposa l'article 34 de la LAU o per qualsevol altre concepte.

L'arrendatari s'obliga a complir les normes de règim intern sobre el funcionament del complex que estableixi l'arrendador.

Setzena.- Fiança.

L'arrendatari ha dipositat l'import de [...], equivalents a dues mensualitats de renda, en concepte de fiança legal, mitjançant pagament en efectiu.

En cas que l'arrendatari renunciés al contracte d'arrendament abans que hagi transcorregut el termini d'UN ANY d'obligat compliment a comptar des de l'inici del contracte, la fiança dipositada quedarà en poder de l'arrendadora, sense cap dret a reclamació per aquest concepte, en concepte de penalitat per danys i perjudicis.

Dissetena.- Renúncia al dret d'adquisició preferent.

Amb expressa renúncia per les parts contractants a allò que disposa l'article 31 de la LAU es convé que en cas de venda, cessió, aportació a societat i, en general en supòsit de qualsevol transmissió del complex edificatori del que formen part els locals objecte d'arrendament, l'arrendatari no tindrà el dret d'adquisició sobre els mateixos.

Divuitena.- Causes d'extinció del contracte.

Són causes de resolució del contracte:

- El transcurs del termini pactat, sense necessitat de requeriment previ.
- Manca de pagament de la renda establerta
- Manca de pagament de la fiança o de la seva actualització.
- Cessió o subarrendament del local arrendat, sense autorització expressa i escrita de l'arrendador.
- Desenvolupament d'activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.
- Destinació per part de l'arrendatari del/s local/s arrendat/s a una activitat diferent a l'establerta a la clàusula segona del present contracte.
- La realització per part de l'arrendatari d'obres als local/s que modifiquin els elements estructurals o comuns sense el previ consentiment de l'arrendadora.
- Qualsevol altre incompliment de les obligacions contingudes en el present document.

Dinovenena.- Legislació aplicable.

El present contracte té caràcter civil i es regirà per les clàusules previstes en el present document, per la normativa que va regir el procediment d'assignació dels espais els quals queden annexats al present instrument com a part integrant del mateix. En tot allò no establert en les clàusules i prescripcions indicades, el present contracte es regirà per Llei 29/1994, de 24 de novembre, dels Arrendaments Urbans i, supletòriament, el Codi Civil.

Vintena.- Resolució per sentència judicial.

En el cas que el present contracte sigui resolt per sentència judicial per causa imputable a l'arrendatària, bé per manca de pagament de la renda o per incompliment d'alguna altra de les clàusules del contracte, l'arrendadora retindrà i farà seva en concepte de penalització com a mínim la fiança prestada. Sense perjudici d'això, l'arrendador podrà reclamar els altres danys i perjudicis que se li hagin causat.

En cas que l'arrendadora hagi d'emprendre accions judicials contra la part arrendatària motivat per l'incompliment d'alguna clàusula contractual, i les accions judicials siguin favorables a la par arrendadora, l'arrendatària vindrà obligada a rescabalar les despeses d'honoraris d'advocat i

procurador, encara que pel procediment judicial seguit no sigui obligatòria la intervenció d'aquests professionals segons la Llei rituària civil.

Vint-i-unena.- Dades de caràcter personal

Les dades de caràcter personal que faciliti l'empresa assignatària a Parc TecnoCampus, necessàries per a la formalització d'aquest contracte, seran tractades de conformitat amb l'establert a la legislació vigent en protecció de dades.

Amb la signatura d'aquest contracte, l'arrendatària manifesta el seu acord a que les seves dades personals siguin incloses en el fitxer automatitzat "Empreses allotjades" del qual n'és titular Parc Tecnocampus Mataró, amb domicili Av. Ernest Lluch 32, 08302 Mataró (Barcelona), l'activitat del qual és la gestió del parc científic i de la innovació Tecnocampus, per tal de que les seves dades puguin ser utilitzades per amb la finalitat de gestionar el seu contracte d'arrendament així com per enviar-los informació sobre activitats i esdeveniments de suport a l'empresa organitzats per Parc Tecnocampus.

Aquestes dades podran ser cedides a tercers en aquells casos en què sigui necessari per al compliment de les obligacions legalment establertes.

L'arrendatària en qualsevol moment podrà exercir els seus drets d'accés, rectificació, supressió i oposició, per la qual cosa haurà de remetre un escrit identificat amb la referència "Protecció de Dades", en el qual s'acompanyi una fotocòpia del document nacional d'identitat del titular dels dades, i en el qual consti la petició en què es concreta la sol·licitud, una adreça a efectes de notificacions, data i signatura, a la següent adreça electrònica rgdp@tecnocampus.cat, o bé mitjançant una carta pre-franquejada adreçada a la Secretaria General de Parc Tecnocampus Mataró (Avinguda d'Ernest Lluch, 32 Edifici Universitari, 08302 Mataró). Igualment, si no pogués exercir de manera satisfactòria els drets aquí enumerats, l'arrendatària podrà presentar una reclamació davant de l'Autoritat Catalana de Protecció de Dades (www.apdcat@gencat.cat), C/ Rosselló 214, Esc A 1er 1ª (08008) Barcelona.

Parc TecnoCampus es compromet al compliment de la seva obligació de secret de les dades de caràcter personal i al seu deure de guardar-les i adoptarà les mesures necessàries per a evitar la seva alteració, pèrdua, manipulació o accés no autoritzat, tractament o accés no autoritzat, en funció en tot moment de l'estat de la tecnologia.

Per deixar constància i, en prova de conformitat, els compareixents firmen el present document, per duplicat i a un sol efecte, en la data i lloc a dalt esmentats.

Parc TecnoCampus

[...]

Josep Lluís Checa López
Director General

[...]
Administrador

5. Reglaments – Normativa interna dels espais

**NORMES DE FUNCIONAMENT INTERN DELS ESPAIS PER EMPRESES I DE
LABORATORI DEL TCM6 - PARC TECNOCAMPUS MATARÓ- MARESME
(Aprovat pel... el ... del ... de 20...)**

**TÍTOL I
Disposicions generals**

1. Objecte

És objecte de les presents normes la regulació del funcionament intern de l'espai per empreses i de laboratori de l'espai TCM 6 del Parc Tecnocampus Mataró-Maresme, pel que fa a vigilància interna, higiene i seguretat, així com la tranquil·litat de l'edifici i dels seus usuaris, tant a les zones d'ús privat com les d'ús comú i, més en general, la bona convivència dels usuaris i el funcionament normal dels serveis comunitaris.

2. Abast de les normes

Les presents normes obliguen i vinculen jurídicament a la Entitat Pública Empresarial Tecnocampus, com a arrendador del local, i a totes aquelles persones usuàries que, per la seva condició d'assignatari de qualsevol dels locals de què consta l'espai, n'hagin acceptat els efectes, sense restricció o reserva. Les persones usuàries seran responsables a tots els efectes de les presents normes, dels actes i dels fets de tota persona aliena a l'edifici que hi accedeixi per acció o omissió dels susdits usuaris.

L'abast físic del present reglament comprèn els espais identificats a l'edifici del TCM 6 per allotjar empreses en règim de lloguer, be en locals d'oficina be en les Laboratoris, com de la resta d'espais de l'edifici TCM 6 ocupats per empreses que s'acullen al règim d'adhesió al Parc Tecnocampus, ubicat entre els carrers Passatge Adolf Comerón, carrer Jaume Vicens Vives, Carrer Caldes d'Estrac i carretera Barcelona de Mataró.

Article 3. Òrgan gestor

A efectes del present reglament, l'arrendador dels locals, l'entitat pública empresarial Parc TCM, en endavant, TecnoCampus, és el titular de explotació de l'Espai TCM6 i com a tal, actua com a entitat gestora dels espais arrendats i té cura i vetlla pel condicionament i correcte funcionament d'instal·lacions i equipaments d'ús comunitari. Serà responsabilitat del TecnoCampus:

- a) Fixar i percebre les tarifes del servei
- b) La cura i condicionament dels bens adscrits al servei
- c) Gestionar, organitzar i prestar el servei.
- d) Aprovar i modificar el present reglament.
- e) Reconèixer la condició d'usuari del servei.

Totes les comunicacions adreçades al titular hauran de ser trameses al correu electrònic parc@tecnocampus.cat.

Article 4. De la condició d'usuari

Tenen la condició d'usuari del TCM6 les persones físiques i jurídiques que exerceixen la seva activitat de forma estable, total o parcialment, en qualsevol dels espais definits

en la tipologia assenyalada a l'article 2 i que hagin signat a tal efecte un conveni o contracte amb TecnoCampus.

TÍTOL II

Espais i Serveis del TCM6

Article 5.-Finalitat del servei

Els servei té com a finalitat bàsica proporcionar una sèrie d'oficines, laboratoris i espais comuns, habilitats per a la ubicació d'empreses. TecnoCampus també prestarà serveis logístics relacionats amb les infraestructures i els equipaments, segons es detalla a l'article següent.

Article 6.- Els serveis

TecnoCampus posa a disposició de les persones usuàries una cartera de productes i serveis amb la següent tipologia:

- - Serveis Empresarials, segons el detall regulat a l'Annex I d'aquest reglament, en els següents àmbits:
 1. Participació activa a la Comunitat Empresarial del Tecnocampus, amb accés als serveis i activitats que posa a disposició.
 2. Suport en la connexió amb al talent universitari i les oportunitats de cooperació universitària.
 3. Suport en la comunicació i posicionament de les empreses en els mitjans i xarxes.
 4. Suport en l'accés a programes i serveis de finançament, públic o privat.
 5. Suport en programes d'internacionalització.
 6. Accés als recursos d'espais de congressos i per la realització d'esdeveniments empresarials de gran format.
 7. Aparcament Tecnocampus.
 8. Participació i accés als recursos i serveis desenvolupats des de les Xarxes de Parcs Tecnològics regionals, estatals o Internacionals de les que Tecnocampus és soci.
 - Serveis tecnològics, segons el detall regulat a la memòria tècnica de l'espai.
 - Serveis Logístics relacionats amb les infraestructures i els equipaments, segons el detall regulat a la memòria tècnica de l'espai

TÍTOL III

Règim intern

Article 7.- De la relació entre les persones usuàries i TCM

Les relacions entre TecnoCampus i les persones usuàries es regularan mitjançant contracte privat d'arrendament, la memòria tècnica de l'edifici o espai singular i el procediment que va regir la seva assignació, dels qual aquest reglament en serà part integrant.

Article 8.- Destinació dels espais

Les persones usuàries únicament podran utilitzar les oficines per dur a terme les activitats compreses en el contracte o conveni i no podran ocupar de forma temporal o permanent altres espais identificats al TCM6 a banda del mòduls i dels espais d'ús comú, sense consentiment de TecnoCampus.

L'ús de l'espai respectarà en tot cas les condicions establertes en els contractes o convenis i en les normes d'assignació dels espais, no essent possible el canvi de l'activitat sense el consentiment previ de TecnoCampus.

En tots els casos, la capacitat màxima de llocs de treball als mòduls quedarà limitada segons normativa vigent, actualment recollida al Reial decret 486/1997, de 14 d'abril, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut en els llocs de treball

Igualment s'incideix en la prohibició de l'ús de qualsevol tipus de producte inflamable, nociu, tòxic o perillós en els mòduls i altres espais del complex, fora dels espais de laboratori habilitats expressament per aquesta tasca.

Es prohibeix fumar en qualsevol espai físic objecte d'arrendament i espais comuns dins l'abast del present Reglament.

Article 9.- Deure de conservació dels espais.

Les persones usuàries hauran d'usar i conservar, amb la deguda diligència, l'oficina o espais assignats i tots els elements comuns del TCM6. Els desperfectes que es produeixin en els mòduls i altres espais per negligència dels usuaris, hauran de ser reparats per ells.

La negativa a reparar els danys produïts facultarà a TecnoCampus a fer la reparació d'aquests i repercutir les despeses que aquesta reparació li representi a la persona usuària.

Tanmateix s'agrairà a les persones usuàries que comuniquin a TecnoCampus qualsevol avaria o deficiència que es produeixi a les instal·lacions, ja sigui en el seu mòdul o en els espais comuns.

TecnoCampus recollirà l'avís/comunicació/i actuarà amb la màxima diligència i celeritat per resoldre la incidència.

Correspondrà a cada persona usuària la neteja i manteniment de les oficines adjudicades, així com vetllar per les bones condicions d'ús dels espais comuns.

Article 10.- Obres a l'oficina

Per realitzar qualsevol tipus de reforma dels espais assignats per TecnoCampus en els diferents mòduls i adequar-los a llurs necessitats particulars, les persones usuàries hauran de sol·licitar la prèvia autorització de TecnoCampus. Les despeses que generin dites reformes aniran a càrrec de les persones usuàries. Quan aquestes reformes afectin a les instal·lacions elèctriques o de clima de l'oficina, caldrà presentar a

TecnoCampus per al seu vist-i-plau, un projecte tècnic signat per un professional autoritzat. Per la resta d'espais de l'edifici ocupats per empreses s'estarà a les condicions establertes en els seus propis contractes de propietat o de lloguer.

Per poder connectar qualsevol dispositiu a la xarxa TecnoCampus caldrà autorització i certificació dels equips tècnics de TecnoCampus, per garantir l'estabilitat i seguretat de les xarxes de telecomunicacions del Parc.

Es podran realitzar canvis estètics i decoratius als espais interiors o exteriors dels mòduls, no podent afectar a la resta d'usuaris de l'edifici ni a les normes generals establertes en la normativa general de la Junta de propietaris.

Finalitzada l'estada de la persona usuària al mòdul, aquesta haurà de retornar les claus, deixant l'espai en les mateixes condicions de conservació i decoració en que li va ser lliurat.

Article 11. Llicències

Les persones usuàries estan obligades a obtenir i mantenir quantes llicències, permisos i autoritzacions siguin necessaris per al desenvolupament de la seva activitat, així com respectar totes les normes de seguretat i de prevenció de riscos laborals establertes en la legislació vigent.

Article 12.- Assegurança

Les persones usuàries dels espais tenen l'obligació de tenir concertades pòlisses d'assegurances amb un capital adequat al risc potencial que, com a mínim, cobreixi els riscos següents:

- a. Danys propis
- b. Responsabilitat civil davant de tercers
- c. Els possibles danys que es puguin causar en elements comuns del TECNOCAMPUS 6

TecnoCampus ha assegurat el conjunt dels espais assignats en règim de lloguer de l'immoble contractant les següents assegurances, que es relacionen de manera enunciativa i no limitativa (a) incendis, (b) danys per aigua i fum, (c) riscos extraordinaris i (d) responsabilitat civil.

Article 13.- Senyalètica

TecnoCampus confeccionarà i col·locarà de manera gratuïta una placa amb el nom i anagrama de l'assignatari, segons model normalitzat. Serà ubicada a l'entrada de l'edifici, en el lloc específic destinat a tal efecte per a tots els usuaris. En cas que, amb posterioritat a aquesta primera placa, l'usuari modifiqui el seu nom o anagrama, es fa responsable de col·locar una nova placa amb el contingut actualitzat i segons el model normalitzat, que serà a càrrec seu.

Article 14.- Accés a l'edifici

Les entrades principals a l'edifici romandran obertes de dilluns a divendres, ambdós inclusivament, els 12 mesos de l'any, en dies laborables de 8h a 20h, respectant els festius de caràcter nacional, autonòmic o local. Fora d'aquestes franges horàries i en els dies

festius, les alarmes de l'edifici quedaran connectades i només tindran accés als edificis les persones autoritzades amb el sistema que s'estableixi. Aquestes hauran de seguir el protocol de seguretat i desactivació d'alarmes, si cal, que proporcioni TecnoCampus, on s'indicarà les portes i vies d'entrada a l'edifici i la seqüència d'accés.

L'accés rodat de vehicles al aparcament de l'edifici es realitza, mitjançant rampa des de la planta baixa, pel carrer Jaume Vicenç Vives número 10. Aquest accés disposa de dos jocs de portes, interior i exteriors. Les exteriors situades a l'inici de la rampa d'accés, estaran obertes en l'horari establert al paràgraf primer d'aquest article, les interiors situades a nivell de planta -1, s'obriran i es tancaran mitjançant els corresponents comandaments a distància.

Serà responsabilitat de TecnoCampus mantenir informat als usuaris d'aquest protocols i dels usuaris fer un ús correcte i respectar les normes de seguretat, essent obligatori la comunicació de qualsevol incidència al personal de seguretat del parc per poder garantir la idoneïtat del sistema.

Es preveu l'existència del servei de consergeria per la gestió ordinària dels serveis bàsics de l'edifici.

Article 15.- Seguretat

Tecnocampus i les persones usuàries vetllaran per la seguretat de l'edifici, fent-se responsables, en la mesura que els hi pertorqui, de que les portes i accessos a aquests equipaments, restin tancades fora de l'horari d'atenció al públic indicats en l'article anterior.

Tecnocampus disposa de sistemes de seguretat activa basats en vigilància perimetral i de seguretat passiva mitjançant sistemes de videovigilància de les zones comuns, passadissos i entrades. En cap cas aquests sistemes afectaran als espais privats arrendats per les persones usuàries.

Les persones usuàries s'acullen al Pla d'Autoprotecció de l'edifici gestionat per PUMSA al que Tecnocampus s'ha adherit, responsabilitzant-se de mantenir-se informats del seu contingut i d'informar del mateix als seus treballadors i treballadores. Serà responsabilitat de Tecnocampus proporcionar el contingut del Pla a les persones usuàries i informar de tots els canvis que el puguin afectar, així com de totes les proves o simulacres de seguretat que s'executin en compliment de les prescripcions recollides al Pla.

Article 16.- Pla d'emergències i Prevenció de Riscos Laborals.

L'edifici disposa d'un pla específic d'emergència i d'autoprotecció. Tots els inquilins estan obligats a disposar del seu propi pla intern d'emergència i de prevenció de riscos laborals, coordinat amb el pla de l'edifici, d'acord amb les obligacions que la legislació vigent imposa.

Article 17.- Sorolls.

Les persones usuàries han de realitzar les seves activitats evitant al màxim els sorolls, i molèsties que se'n poguessin derivar, tant a les seves oficines i laboratoris com als

espais comuns, amb l'obligació d'aplicar en tot moment les mesures correctores que s'estableixi en aquest reglament i normativa d'usos de l'edifici.

Article 18.- Residus

És responsabilitat de les persones usuàries, la gestió dels seus propis residus generats per la seva activitat. Els residus especials seran tractats, segons normativa aplicable i tipologia de laboratori, per una empresa externa especialitzada en la seva recollida i gestió. El procés de gestió de residus serà susceptible d'auditories externes per l'arrendador quan es cregui oportú.

La Comunitat de l'edifici disposa d'una zona comú per dipositar residus convencionals amb l'objecte de realitzar el seu posterior tractament, aquest espai es localitza a la planta -1.

Article 19.- Espais comuns

Tenen la consideració d'espais comuns la recepció general, els passadissos, els distribuïdors i les sales de reunions que s'hagin posat a disposició, així com l'office i espais de lleure, els quals hauran d'utilitzar-se conforme a la seva destinació.

Tecnocampus posa a disposició de les empreses una eina per tal de gestionar la reserva i ús de les sales de reunions a la Intranet d'Empreses. No es podrà ocupar sales sense fer prèviament la reserva a través de l'eina facilitada.

En fer ús de les sales, les persones usuàries garantiran els següents punts:

- Mantenir net l'espai.
- No deixar cap element que no formi part de l'equipament de la sala.
- Mantenir l'ordre a la sala, deixant al mateix lloc on es trobava el mobiliari i infraestructures de la mateixa. Tampoc es permetrà moure mobiliari d'una sala a un altre sense el consentiment de TecnoCampus.
- No fer un ús abusiu de les sales de reunions.
- Respectar els horaris en els que s'ha reservat l'espai.

Article 20. Ús de l'espai de laboratori

- En relació als espais comuns de laboratori està compost dels recursos que detallem a continuació així com de la seves normes d'ús específiques

a) Recursos

- Armari per materials
- Taula de Balances
- Nevera i congelador -20°C
- Balança Alta precisió
- Balança normal
- Centrífuga gran
- Agua MiliQ
- Bany Ultrasons

Aquests recursos, com a norma general, han d'estar sempre ubicats al lloc original, nets i ordenats. En cas que es necessiti moure la seva ubicació s'ha de sol·licitar per escrit amb la corresponent justificació.

b) Normes d'ús específic

- Pel que fa els Armaris per materials s'ha de tenir especial cura en vetllar pel seu tancament. A més a més, recomanem etiquetar-los anotant data entrada, caducitat i un gomet de color. El gomet de color (verd, groc, vermell) indicarà el grau de perillositat del material i a l'interior de la porta de l'armari, es llistarà els diferents materials que incorpora cada color.
- Qualsevol producte que es detecti malmès o caducat així com qualsevol incidència detectada a les màquines i/o materials s'ha de donar avís en la major immediatesa possible.
- Els usuaris del laboratori són les empreses allotjades als espais privatis de laboratori i aquelles empreses que tinguin contracte de serveis per aquest espai.
- Els usuaris seran responsables de vetllar per la seva correcta utilització i, en general de tots els aspectes tan tècnics com metodològics relacionats amb el laboratori amb la finalitat de minimitzar possibles riscos.
- L'accés a aquest espai comú implica l'acceptació plena i sense reserves per part de l'usuari d'aquesta normativa.
- El laboratori tindrà un control d'accés només a les persones autoritzades d'acord amb els contractes vigents.
- Els usuaris del laboratori seran avisats amb antelació davant la suspensió de serveis per qüestions tècniques i/o de manteniment.
- Els usuaris disposaran de les normes tècniques i de funcionament pròpies del laboratori així com de les modificacions que es produeixin.
- Els usuaris estan obligats a fer ús correcte del laboratori que afavoreixi en tot moment el bon funcionament del mateix sense perjudicar a altres usuaris sense entorpir el seu ús de forma ordinària.
- L'usuari està obligat a fer un bon ús de la informació rebuda a través del laboratori sobre altres usuaris, respectant la confidencialitat d'altres informacions així com també dels materials allà dipositats.
- Està totalment prohibit generar fums, gasos i vapors fora de les cabines de ventilació perquè poden provocar que salti l'alarma d'incendis o poden provocar que els fums, gasos i vapors entrin en el sistema de clima i s'escampin per tota la zona que dona cobertura els fancoils del clima.

TÍTOL IV
Drets i Obligacions

Article 21.- Obligacions de Tecnocampus:

- Assegurar els riscos que li pertoquen, i contractar l'assegurança corresponent.
- Vetllar per la seguretat de TecnoCampus en general, mantenint els sistemes de vigilància activa i passiva de que disposa.
- Mantenir el correcte funcionament de les instal·lacions.
- Mantenir els serveis a disposició de les persones usuàries.
- Facilitar espais d'interrelació entre empreses i/o Tecnocampus.

Article 22.- Facultats de Parc Tecnocampus:

En el cas dels espais llogats per Tecnocampus:

- Accedir a les oficines, en presència de personal de l'empresa, amb la finalitat de poder supervisar el compliment de les obligacions que s'estableixen en aquest reglament.
- En cas d'urgència o de força major, TecnoCampus podrà accedir al mòdul a fi d'atendre reparacions o aplicar les mesures que siguin necessàries.

Per la resta d'espais del TCM6:

- Fer constar les empreses instal·lades en les publicacions i els materials de difusió i informació que Tecnocampus porti a terme per qualsevol mitjà.

Article 23.- Drets de la persones usuàries

- Gaudir del servei d'acord amb les prescripcions del present reglament.
- Instar a Parc TecnoCampus en el compliment de les seves obligacions.
- Formular reclamacions i queixes pel servei.
- Utilitzar la imatge del Parc en la seva documentació sempre i quan respectin els criteris i normativa d'ús.

Article 24.- Obligacions de les persones usuàries:

- En tots els casos complir les prescripcions del present Reglament, i pels arrendataris del Tecnocampus complir a més els plecs de condicions i del contracte que hauran signat.
- En el cas dels arrendataris del Tecnocampus, facilitar a Parc TECNOCAMPUS tota la informació i/o documentació que aquests considerin necessària a efectes estadístics, de seguiment de l'activitat empresarial i de control sobre el compliment de les obligacions fiscals i laborals i en matèria d'assegurances.
- En tots els casos assegurar qualsevol risc que es pogués derivar de la seva activitat professional i contractar una assegurança de responsabilitat civil. En cap cas Parc TecnoCampus es farà càrrec dels danys i perjudicis provocats per les persones usuàries.
- També en tots els casos vetllar per la seguretat de la seva oficina i de TECNOCAMPUS en general. Parc TecnoCampus no es farà responsable del material i/o equipament que les persones usuàries puguin dipositar o instal·lar a l'interior dels locals arrendats.

Article 25.- Obligacions comunes dels usuaris i de Parc TECNOCAMPUS:

- Afavorir la convivència entre tota la comunitat del Parc.
- Respectar a totes les persones i instal·lacions, així com les activitats dels usuaris i el personal de TecnoCampus. Responsabilitzar-se de que els

treballadors i les treballadores de cada empresa i institució observin i compleixin els requeriments establerts en el present Reglament.

TÍTOL V

Règim sancionador

Article 26.-Règim sancionador:

Tindran la consideració de faltes lleus:

- a) Les accions o omissions que suposin qualsevol incompliment de les normes d'utilització de les oficines i/o les obligacions de l'usuari contingudes en el present Reglament, sempre que no afectin al gestor del servei o a la resta d'usuaris i que no tinguin la consideració de falta greu.
- b) La manca d'higiene i salubritat a l'oficina de lloguer o les de les empreses adherides.
- c) Fumar en qualsevol dels espais afectats pel present Reglament.

Tindran la consideració de faltes greus:

- a) L'acumulació de dues faltes lleus i/o les accions o omissions que suposin l'incompliment de les normes d'utilització dels mòduls i/o de les obligacions de l'usuari contingudes en el present Reglament, quan afectin al gestor del servei o a la resta d'usuaris
- b) El mal ús de les instal·lacions comunes.
- c) L'incompliment de les directrius de l'òrgan gestor.
- d) La manca de respecte envers la resta d'usuaris i el personal del servei gestor.
- e) El no tancament dels accessos al centre quan sigui de la seva responsabilitat.

Tindran la consideració de faltes molt greus:

- a) L'acumulació de dues faltes greus.
- b) No corregir una falta greu en un termini de 2 mesos.**
- c) L'ús del mòdul per a activitats diferents a l'autoritzada.
- d) Cedir o subarrendar el mòdul a terceres persones sense autorització expressa de TECNOCAMPUS.
- e) Realitzar obres al local que modifiquin els elements estructurals o comuns sense l'autorització expressa de l'òrgan gestor.
- f) Falta de pagament de les obligacions econòmiques que deriven de l'allotjament al Parc durant un període superior a dos mesos.
- g) L'incompliment manifest de la legislació laboral i fiscal.

Els apartats d) a g) seran només d'aplicació a les empreses arrendatàries del Tecnocampus.

Article 27.- Sancions

Per les faltes comeses pels usuaris s'imposaran les sancions que seguidament es relacionen, tenint en compte les circumstàncies agreujants o atenuants existents o el grau de negligència o imprudència.

- a) Les faltes lleus suposaran una comminació per escrit a l'usuari.
- b) La sanció corresponent a les faltes greus serà la imposició d'una multa fins 100% de l'import de la fiança. Es considerarà la pèrdua de la condició d'adherit al Tecnocampus pel cas d'empresa propietària o que no és arrendatària del parc.

c) La sanció corresponent a les faltes molt greus serà la imposició d'una multa de fins al 100% de l'import de la fiança i la pèrdua de la condició d'usuari.

Es considerarà que tota infracció greu i molt greu donarà lloc a un expedient, on es donarà audiència a l'usuari, que serà resolt en el cas de les sancions greus per la direcció del TECNOCAMPUS, i en el cas de les sancions molt greus pel Consell del mateix organisme. Contra l'acord resolutori podrà ser interposat recurs d'alçada davant del Consell en el cas de falta greu i del Ple de l'Ajuntament de Mataró en el cas de falta molt greu.

La imposició de sancions no obstarà la reclamació de danys i perjudicis que l'infractor hagi pogut ocasionar a TecnoCampus i/o tercers.

Article 28.- Pèrdua de la condició d'usuari

La pèrdua de la condició d'usuari per sanció suposa la finalització del contracte. Parc TecnoCampus estarà facultat, pel cas d'empreses arrendatàries del parc, impedir l'accés a les oficines i als serveis comuns dels que hagin perdut la condició d'usuaris.

Els efectes personals de l'usuari i els seus col·laboradors seran retirats de l'oficina, prèvia autorització del gestor, en el termini màxim de quinze dies a partir de la data del requeriment que, en aquest sentit, efectui Parc TecnoCampus.

Si no són retirats el gestor estarà facultat per realitzar-ho, restant dos mesos en dipòsit a disposició dels seus propietaris. Transcorregut aquest últim termini els béns seran alienats i el seu producte dipositat.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Única. En tot allò no previst en aquest reglament i la resta de documents que afectin el servei, o en el cas de discrepàncies en els usos de l'edifici, s'estarà al reglament de règim intern de "l'Edifici El Rengle". En tot cas, es tindrà en compte el que disposa la legislació vigent i en el cas de discrepàncies en la interpretació de qualsevol de les clàusules dels citats documents, aquestes seran resoltes pels tribunals competents a la ciutat de Mataró.

6. Marc de garanties i condicions de servei del Parc.

Serveis d'Infraestructures

Per a les oficines situades en l'edifici TCM 6, el contracte d'arrendament permetrà a l'arrendatària a beneficiar-se d'un seguit de serveis d'accés a Xarxa, Internet, Telefonia IP, vigilància, consergeria i manteniment, en les concretes condicions que es detallen a continuació.

No obstant, Parc TCM es reserva el dret de modificar aquests serveis en qualsevol moment en funció de les relacions comercials del Parc TCM amb els proveïdors que els subministren o a canvis de qualsevol altre naturalesa que afectin a la seva prestació.

A nivell informatiu, es recull a continuació el llistat de serveis:

i. Serveis d'accés a Xarxa:

- VLAN amb un rang de 255 IPs privades.
- Parc TCM disposa d'un firewall per garantir la seguretat perimetral. No s'hi inclouen regles particulars.
- Parc TCM gestiona, monitoritza i manté tots els equipaments de switching i routing de la xarxa.
- L'accés a Internet es subministra amb un cabdal limitat de 8mb simètrics a cada empresa.

ii. Serveis de Telefonia IP

En funció del tipus de mòdul contractat, s'assigna el següent paquet de telefonia .

Oficina 68m ²	1 número de telèfon i dos terminals telefònics
Oficina 75m ²	1 número de telèfon i tres terminals telefònics

Serveis de vigilància i consergeria

a. Servei de consergeria

La consergeria, ubicada a l'edifici TCM2, es presta de forma continuada per un auxiliar de serveis en horari de dilluns a divendres laborables de 8 a 22 hores.

b. Servei de vigilància

Aquest servei es presta en les següents condicions a tot el conjunt del Parc (edifici universitari i edificis empresarials): està format per un vigilant de dilluns a divendres de 22 a 8 hores, més dissabtes, diumenges i festius de 0 a 24 hores, de manera complementària als horaris de consergeria.

c. Mitjans tecnològics i de control de seguretat de les instal·lacions del Parc

El parc disposa d'un sistema de CCTV de totes les zones comunes, que queda sota el control del servei de vigilància contractat com a element de reforç a les seves funcions. El Parc TCM disposa d'un sistema de detecció d'intrusió de totes les zones comuns.

El sistema de control d'accés a l'edifici és mitjançant targetes de tecnologia RFID.

Manteniment i Neteja

Servei Manteniment

El servei de manteniment inclou el manteniment dels espais comuns i les instal·lacions amb les que s'entreguen les oficines del TCM 6 a les empreses arrendatàries. Es fa constar que s'exclou de manera expressa totes aquelles instal·lacions i obres que l'empresa faci sobre el local arrendat un cop entregades les claus per part de Parc TCM.

Instal·lacions objecte del servei:

. Instal·lacions elèctriques i enllumenat.

L'àmbit d'aplicació és el de tota la instal·lació elèctrica de baixa tensió, des de la línia d'enllaç amb l'escomesa de la companyia subministradora, fins al quadre d'entrada de l'oficina.

. Instal·lacions del sistema de ventilació i climatització

Comprèn tots els sistemes d'aire condicionat aire/fred/calor que es descriuen en l'apartat corresponen del pla de manteniment de Parc TCM.

. Instal·lacions de fontaneria i clavegueram

Comprèn totes les instal·lacions generals de fontaneria, l'eixatem, les instal·lacions sanitàries, els elements del clavegueram, desguassos, baixants i arquetes que siguin propis dels immobles.

. Instal·lacions de detecció i protecció contra incendis

Comprèn tota la xarxa d'instal·lacions de seguretat contra la intrusió.

El servei de manteniment contempla 3 tipus de prestacions:

(1) Manteniment preventiu. Treballs necessaris per a assegurar la continuïtat del servei i retardar al màxim possible el temps de deteriorament dels equips.

(2) Manteniment normatiu. Determinat per la normativa legal vigent.

(3) Manteniment correctiu. Actuacions no sistemàtiques amb la finalitat de corregir una anomalia rere una revisió de manteniment preventiu. Tipologia establerta:

Urgents: Termini màxim de primera intervenció: 8 hores

Termini màxim de resolució: 24 hores

Normals: Termini màxim de primera intervenció: 2 dies laborables

Termini màxim de resolució: 4 dies laborables

Programables: (a programar per al mes següent).

La definició detallada de cada tipus d'incidència estarà en funció de la situació crítica que generi.

El cap del servei corresponen definirà les característiques d'aquestes situacions.

Servei de Neteja

El servei de afecta els espais comuns (passadissos, recepció, nucli de les dues torres, lavabos i sales de reunions).

L'horari de la neteja de les torres d'oficines es realitzarà de dilluns a divendres a la franja horària compresa des de les 19 hores a les 8 hores del matí, de tal manera que no interfereixi en l'activitat del Parc. No obstant, durant el dia es mantindrà un servei permanent de neteja per a la realització de repassos i manteniments.

Garanties i condicions dels serveis i manteniments del Parc TecnoCampus

A i B. Serveis d'accés a xarxa i Internet i telefonia IP:

Aquests servei té com objecte subministrar accés a la infraestructura de xarxa de les espais d'oficina del Parc, accés a Internet i servei de telefonia si s'escau.

Queden exclosos d'aquest servei totes les instal·lacions i equips que hagin realitzat o instal·lats els arrendataris. El servei consisteix en accés a Internet, per tant no es garanteix cap altre servei que l'arrendatària pugui instal·lar sobre aquesta línia.

Garanties de servei ("SLA")

El Servei estarà actiu 24 hores al dia, els 7 dies de la setmana, en cas d'averia o fallida, es garanteix el restabliment del servei en les següents condicions:

Disponibilitat del servei

Disponibilitat del servei	Objectiu de disponibilitat
Accés a Xarxa, Internet i Telefonia	99,6 %
Desviació del servei	Penalització
99,6% - 99,2%	10% del cost proporcional de la línia
99,2% - 98,8%	30% del cost proporcional de la línia
Inferior al 99,8%	50% del cost proporcional de la línia

El percentatge de penalització es calcularà en proporció al cabdal assignat al llogater en relació al cabdal total subministrat per l'operador i al cost d'aquest subministrament en el moment de la incidència. Aquestes penalitzacions constitueixen una clàusula penal que substitueix qualsevol altre indemnització derivada del mal funcionament o interrupció, i saldarà totalment qualsevol dany i perjudici a l'arrendatària, directe o indirecte (a títol d'exemples no limitatius; pèrdues de beneficis, ingressos, oportunitats de negoci, etc).

Davant una eventual incidència, l'usuari informará als serveis tècnics del Parc, que la classificaran com a greu o com a no greu. El temps de resposta i resolució serà:

Qualificació	No Greu	Greu		
Dies	Resposta	Resolució	Resposta	Resolució
Dies laborals de 8h a 18h	2h	12h	1h	4h
Dies festius i laborals de 18h a 8h	NBD	NBD+12h	4h	8h

Aquest temps de resposta en poden veure afectat per la necessitat de material per fer la reparació, en aquest cas i en funció del termini de lliurament dels proveïdors, la resolució serà parcial per evitar danys majors, fins realitzar la reparació definitiva amb el subministrament de material.

Parc TCM podrà interrompre el servei per realitzar tasques de manteniment, millores o reparacions. Aquestes tasques es realitzaran de la forma més ràpida possible i sempre que sigui possible en horari de mínima afectació. L'arrendatària accepta la necessitat de consentir aquestes interrupcions i Parc TCM, qui sempre ho comunicarà prèviament a l'arrendatària, no estarà obligada a compensar per aquestes interrupcions.

Limitacions d'ús i responsabilitat

El servei està limitat a l'ús per part de l'arrendatari, qui no el podrà cedir ni compartir amb altres usuaris. Parc TCM es reserva la potestat d'establir els usuaris i les claus que consideri necessàries per garantir el correcte ús del servei, així com demanar les dades identificatives necessàries a les empreses.

Els usuaris es comprometen a fer un ús del servei conforme a la llei, al contracte, a l'ordre públic i als costums generals acceptats. No farà ús de l'accés a Internet per difondre continguts il·legals, amenaçants, violents, abusius o qualsevol altre que pugui ser causant de delictes.

Serà responsabilitat del client qualsevol repercussió legal que es derivi d'un ús il·lícit o inapropiat dels serveis de Xarxa, Internet i Telefonia IP.

Serveis de manteniment

Davant una eventual incidència, l'usuari informará a Parc TCM, qui la classificarà com a greu o no greu pels serveis tècnics del Parc. El temps de resposta i resolució serà el següent:

Qualificació	No Greu	Greu		
Dies	Resposta	Resolució	Resposta	Resolució
Dies laborals de 8h a 22h	2	8	1	4
Dies festius i laborals de 22h a 8h	NBD	8	4	8

Aquest temps de resposta en podrà veure afectat per la necessitat de material per fer front a la reparació, en aquest cas i en funció del termini de lliurament dels proveïdors, la resolució serà parcial per evitar danys majors, fins realitzar la reparació definitiva amb el subministrament de material.

Les averies o intervencions que estiguin motivades per equips, instal·lacions o operacions realitzades per l'usuari, serà facturades segons tarifes de preus vigents de serveis tècnics. Si l'averia pot esperar i no

afecta al funcionament general de les instal·lacions, es lliurarà un pressupost abans de fer la reparació i aquesta haurà de ser acceptat de forma prèvia.

Parc TCM podrà interrompre el servei per realitzar tasques de manteniment, millores o reparacions. Aquestes tasques es realitzaran de la forma més ràpidament possible i sempre que sigui possible en horari de mínima afectació. El Client accepta la necessitat de consentir aquestes interrupcions i que Parc TCM, sempre amb comunicació prèvia, no estarà obligada a compensar per les mateixes.

Limitacions d'ús i responsabilitat

Els subministraments seran d'ús exclusiu per l'espai contractat. Parc TCM es reserva el dret de suspendre

el servei si es detecta un ús inadequat del subministrament.

Els serveis de subministraments de clima i electricitat, estan especificats per a ús d'oficines. Parc TCM no es farà responsable del perjudici que pugui causar una interrupció dels serveis, que afectin a equips d'explotació o servei de negoci, com servidors i equips informàtics amb serveis crítics. Serà responsabilitat de l'usuari establir els mecanismes de seguretat i garantia de servei sobre aquestes instal·lacions (a caràcter informatiu no limitatiu, alguns exemples; estabilitzadors elèctrics, SAI's, refrigeració específica de màquines, etc).

MEMÒRIA TÈCNICA I DE SERVEIS DELS LOCALS COMERCIALS DE L'EDIFICI TCM3

INDEX

1.	Descripció general dels espais	2
2.	Locals oferts en arrendament	2
3.	Serveis inclosos en els preus dels espais i dades tècniques d'entrega	2
4.	Dades tècniques d'entrega dels espais.....	3
A.	Dimensions	3
B.	Acabats	3
C.	Instal·lacions	4
	Il·luminació oficines.....	4
	Instal·lacions de força.....	4
	Climatització	4
	Infraestructures de veu i dades.....	5
5.	Preu dels espais objecte d'arrendament	5
6.	Serveis inclosos en el preu de lloguer.....	5
7.	Criteris de valoració	6
8.	Model de contracte	7
9.	Reglaments – Normativa interna dels espais.....	15
10.	Marc de garanties i condicions de servei del Parc	15

1. Descripció general dels espais

L'edifici TCM3 es situa a l'Avinguda d'Ernest Lluch, 32 de Mataró 08302.

Aquests espais estan configurats amb diversos espais privatis i que donen servei a les empreses instal·lades, com ara passadissos, distribuïdors, vestíbuls i escales.

2. Locals oferts en arrendament

Els espais de local comercial a arrendar als edificis del TCM3 són els següents:

Lot	Edifici	Planta	Local	m2 útils
138	TCM3	Baixa	1	194,5
139	TCM3	Baixa	2	85,34
140	TCM3	Baixa	3	85,34
141	TCM3	Baixa	4	84,34
142	TCM3	Baixa	5	78,3
143	TCM3	Baixa	6	85,34

Adicionalment els edificis disposen dels següents espais comunitaris:

Codi	EDIFICI	PLANTA	LOCAL	M2 ÚTILS
Menjador	TCM2	Segona	10	29,8
Menjador	TCM2	Segona	11	55,9
Menjador	TCM2	Quarta	20	29,8

3. Serveis inclosos en els preus dels espais i dades tècniques d'entrega

Serveis	Descripció
Instal·lacions	• Terra tècnic i fals sostre • Instal·lacions elèctriques fins a l'entrada del local. • Instal·lacions de climatització fins l'entrada del local.
Accés a Xarxa	• Identificació d'usuaris • Xarxes VLAN i VPN d'accés a dades • Seguretat perimetral
Instal·lacions de veu i dades	• 50 Mb simètrics instal·lats a l'entrada del local.
Vigilància i consergeria	• Consergeria en horari d'atenció al públic: recepció de correspondència ordinària i recollida de certificats i paquets sota autorització expressa. • Senyalitzacions de l'empresa a l'edifici. • Vigilant 24 hores de dilluns a diumenge

	- Sistema CCTV en espais comuns i d'accés - Sistema de control d'accés per RFID
Manteniment i Neteja	Serveis de manteniment i neteja en les zones comunes
Helpdesk	Servei de suport Helpdesk d'assistència remota
Comunitat	Accés als serveis de comunitat del Parc.

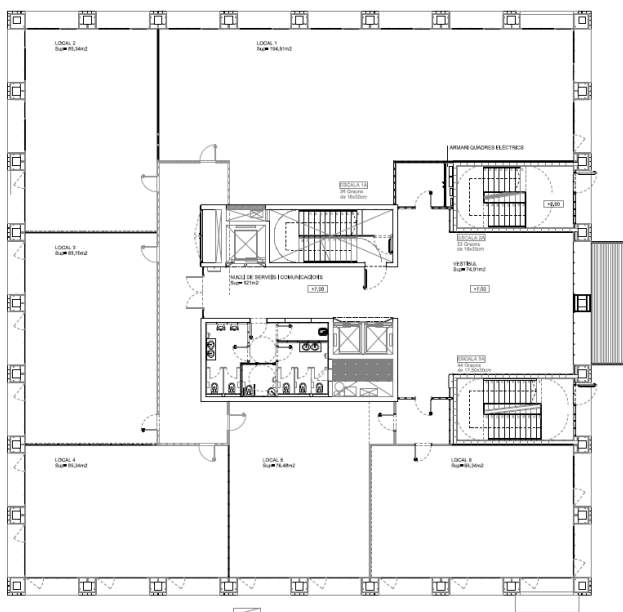
4. Dades tècniques d'entrega dels espais

Els espais s'entregaran amb les característiques tècniques (dimensions, acabats i instal·lacions) detallats. No obstant, s'autoritzarà als adjudicataris a realitzar, si ho consideren convenient, treballs d'adequació interna de l'immoble.

A. Dimensions

Els espais de planta es divideix en els 6 tipus de locals que per dimensions i localització s'han identificat a l'apartat dos d'aquesta memòria, repartits en les següents plantes:

Plànols LC TCM3



B. Acabats

Els paraments fixes de la compartimentació interior estaran formats per envans de guix laminat amb estructura autoportant de xapa d'acer galvanitzat del tipus Fe Po 2 G, revestiment Z-275 o més.

La perfilaria de les finestres serà d'alumini extruït segons norma UNE 38.337 amb aleació 6063-T5 i acabada lacada segons segell de qualitat QUALICOAT amb un gruix comprès entre 60 y 120 micres en color RAL a definir de la sèrie "FXI" de Technal o equivalent.

Aquestes finestres aniran equipades amb “Doble vidre ISOLAR GLAS, format per una lluna de control solar SOLARLUX NEUTRO 62, a l’exterior, i una lluna laminar de seguretat MULTIPACT a l’interior, cambra d’aire deshidratada de 12 mm amb perfil separador d’alumini i doble segellat perimetral.

El terra tècnic serà un paviment elevat de taulers aglomerat d’alta densitat recobert superior i inferiorment amb una safata d’acer galvanitzat SENSE ACABATS.

Els cels rasos seran de plaques registrables de fibra mineral vista thermatex acustics SK de 600x1200x19mm.

C. Instal·lacions

Il·luminació oficines

Per les oficines s’han previst lluminàries tipus Philips TBS 330 2xTL-5 28W/840 empotrables i pels passadissos, recepció i lavabos lluminàries Philiphs tipus Celino adossades Ref. TCS 680 1x35 W.

El nivell de lluminositat és de 500 lux per a oficines, 200 per a serveis i vestuaris i 150 per passadissos.

Totes les lluminàries que es troben a 3 metres de la façana, tindran balastres electrònics regulables que es controlaran mitjançant una lluminària màster.

Instal·lacions de força

A cada locals s’instal·larà un quadre elèctric de derivació i tall, des de on es farà la distribució de línies de força. La instal·lació dels llocs de treball seran a càrrec del llogater.

Es disposarà d’un grup electrògens que alimentarà el quadre General d’Emergència. Estarà dimensionat per donar servei als circuits considerats prioritaris del global de la instal·lació elèctrica. Existiran dues commutacions de potència entre la xarxa i grup electrogen que en el cas de fallada del subministrament de xarxa es connectaria el grup electrogen.

El Sistema d’Alimentació Ininterrompuda (SAI), garanteix una alimentació continua i estabilitzada de la càrrega, fins i tot en cas de fallada total d’alimentació, subministrant energia estabilitzada, sense interrupció, per un període de temps preestablert.

El servei de SAI s’utilitzarà per alimentar tots aquells elements que necessitin, donades les seves característiques, d’una corrent estabilitzada i amb una garantia de continuïtat dels treballs.

Cada local disposarà d’un comptador de consum de força individual.

Climatització

La climatització dels espais es podrà fer per mitjà d’un sistema centralitzat basat en el tub verd, preinstal·lat, que proporcionaria una energia tèrmica obtinguda amb sistemes de recuperació

de calor i sostenible. El sistema funciona mitjançant dos circuits; un d'aigua calenta i un de freda, que conjuntament amb impulsors d'aire fancoil formaran el sistema.

El control de les zones de climatització es pot realitzar amb termòstats dividits en els mòduls bàsic anteriorment citats.

Cada local disposarà d'un mesurador d'energia tèrmica pel la valoració del consum individual de clima.

Infraestructures de veu i dades.

Els espais es podran connectar a la xarxa única del parc, per on es distribuiran els serveis de dades i veu subministrats pels mateix parc.

A més de la xarxa de coure, és disposarà d'una xarxa única de WIFI, que permetrà l'accés a tots els serveis des de qualsevol punt del parc.

Es disposarà d'un patchpanel de planta, on arribarà la xarxa i des de on el llogater haurà de fer la instal·lació dels punts de xarxa en els espais de treball.

5. Preu dels espais objecte d'arrendament

5.1 El preu d'assignació es correspon al preu d'arrendament que consta a la pàgina web de Parc Tecnocampus.

5.2 Els referits preus s'estableixen com a fixes, no essent susceptibles d'alça per part dels licitadors.

6. Serveis inclosos en el preu de lloguer

El pagament del preu del lloguer per part dels assignataris els hi donarà el dret d'ús pacífic de la possessió del/s local/s assignats, així com, de gaudir dels següents serveis dins la Comunitat Tecnocampus:

- Participació en sessions de networking, informatives, business corner, esmorzars i esdeveniments.
- Accés al pàrquing Tecnocampus amb tarifes preferencials.
- Accés als recursos i espais del centre de congressos amb dret a descomptes.
- Presència al web TCM com empresa vinculada al parc empresarial TecnoCampus i accés a la seva Intranet com a usuari de ple dret i a tots els serveis allà previstos.
- Col·laboració amb la Borsa de Talent.
- Comunicació i posicionament.
- Serveis avançats de finançament.
- Serveis de suport a la Internacionalització.
- Serveis i programes de les xarxes de Parcs tecnològics i de la Innovació.

7. Criteris de valoració

Per l'assignació dels espais de lloguer objecte de la normativa de licitació s'aplicaran els següents barems de puntuació en funció de la informació rebuda d'acord al procés d'assignació:

Criteris	Punts
1.- Pertànyer a un sectors prioritari per Parc Tecnocampus (TIC, Salut, Tèxtil, Eficiència energètica i/o enginyeries innovadores) o, en el seu cas, la complementarietat amb aquestes per les activitats que sol·licitin un local comercial. La definició del sector vindrà delimitada en funció de la correspondència de la classificació del CNAE de l'empresa, IAE i la classificació sectorial comuna que estableix la comissió tècnica de l'Associació de Parcs Tecnològics d'Espanya (APTE). Es valorarà que l'empresa s'identifiqui amb un d'aquests sectors prioritaris, el seu pes en el sector o la seva capacitat de complementar aquest sector, amb oferta comercial concreta de valor pel conjunt de persones vinculades amb el Parc i la universitat.	25
2.- Incorporació d'elements innovadors i millores tecnològiques en el desenvolupament de l'activitat central. Serà objecte de valoració la descripció realitzada pel licitador relativa a tecnologies i/o innovació aplicada per a l'èxit del model de negoci. Es valorarà que l'empresa incorpori en la seva activitat central un alt nivell d'innovació en els seus productes i serveis, una trajectòria contrastable d'activitat comercial, especialment amb productes i serveis propis de l'entorn de coneixement i innovació de l'ecosistema Tecnocampus. Es tindrà en compte principalment activitats de: - Investigació bàsica i desenvolupament tecnològic competitiu, amb indicació de patents sol·licitades, registrades o protecció de Tecnologia pròpia - Projectes de desenvolupament de nous productes i serveis o innovació en activitats de gestió, producció o comercial. - Participació en projectes regionals, nacionals o europeus de recerca i desenvolupament.	20
3.- Nivell d'interacció amb els centres universitaris Tecnocampus. Es valorarà el nivell d'interacció que l'empresa licitadora té actualment amb els centres universitaris Tecnocampus, així com la potencialitat que pugui tenir en el futur: - Col·laboracions realitzades amb els centres universitaris Tecnocampus en els darrers 3 anys (projectes de fi de carrera, becaris, convenis de col·laboració, contractes de pràctiques, contractes de recerca, etc.) - Desenvolupar un projecte d'emprenedoria provinent dels centres universitaris Tecnocampus o de la incubadora de Tecnocampus. - Generar continguts de valor vinculats als àmbits de coneixement de les escoles universitàries Tecnocampus.	20

4.- Impacte de l'activitat sobre el territori. En funció dels espais a ocupar segons metratge, es valoraran els següents aspectes: Sots criteri: Punts 4.1. Nombre de treballadors en plantilla. [10] Fins a 5 treballadors (3 punts) Entre 5-10 treballadors (5 punts) Entre 10-20 treballadors (8 punts) Més de 20 treballadors (10 punts) 4.2. Previsió de l'evolució de la plantilla en els propers 3 anys. [5] 4.3. Percentatge de titulats universitaris en plantilla. [5] 4.4. Visió global de negoci, orientació i penetració del projecte en el [5] mercat internacional, i incorporació a la cadena de proveïdors local.		20
5. Milliores: Serà objecte de valoració - Projectes que incorporen aspectes d'RSO (Responsabilitat Social de les Organitzacions) dins les seves companyies, en els aspectes econòmic, social i medi ambiental. - Empreses que pugui justificar que la seva cadena de valor estigui fonamentada en principis de l'economia circular o bé que hagin instaurat bones pràctiques amb principis fonamentals de sostenibilitat i respecte ambiental. - Haver rebut el reconeixement com spin-off d'una universitat catalana. - Provenir d'un altre Parc Empresarial. - Estar constituïda per investigadors d'algun dels Centres Universitaris Tecnocampus de la seva activitat investigadora i realitzar una activitat empresarial que se sustenta en solucions tecnològiques pròpies. - Implicació en els Consells de Grau dels Centres Universitaris Tecnocampus. - Tenir origen en un projecte final de carrera. - La vinculació i/o implicació amb entitats de la ciutat		15
Total		100

8. Model de contracte

CONTRACTE ENTRE PARC TECNOCAMPUS I [...] PER L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL COMERCIAL A L'EDIFICI TCM3

Mataró, [...] de [...] de 202[.]

REUNITS

D'una part, el Sr. Josep Lluís Checa López, l'ARRENDADOR, amb DNI núm. 40883139H, en nom i representació de l'Entitat Pública Empresarial Parc Tecnocampus Mataró, amb domicili a efectes de notificacions a la ciutat de Mataró, a l'Avinguda d'Ernest Lluch, 32.

I de l'altra part, el Sr. [...], l'ARRENDATARI, amb DNI núm. [...], amb domicili a efectes de notificacions a [...].

INTERVENEN

El primer en nom i representació de la **ENTITAT PÚBLICA EMPRESARIAL PARC TECNOCAMPUS MATARÓ** (en endavant, 'Parc TCM'), amb el mateix domicili del seu representant, proveïda amb CIF Q0801443C, constituïda per acord de Ple de l'Ajuntament de Mataró d'11 de desembre de 2006, publicat al Butlletí oficial de la província de 14 de desembre de 2006. El compareixent actua en virtut del seu nomenament com a Director General per acord del Consell d'Administració de l'entitat de data 13 de setembre de 2018.

El segon en nom i representació de [...], amb el mateix domicili que el seu representant i proveïda de NIF [...], la qual va ser constituïda mitjançant escriptura pública atorgada pel Notari de [...], en data [...], sota el número [...] del seu protocol i inscrita al registre mercantil de [...] al Tom [...], Foli [...], Full [...], Inscripció [...]. El compareixent actua en la seva condició d'administrador únic en virtut dels poders notariaus atorgats en l'escriptura de constitució esmentada.

Ambdues parts, en la qualitat en què actuen, es reconeixen recíprocament capacitat d'obrar necessària per atorgar el present document i a tal efecte,

EXPOSEN

I.- Que, en virtut dels acords del Ple de l'Ajuntament de Mataró en sessions de 3 de maig de 2007 i 8 de maig de 2008, Parc TecnoCampus, és titular d'una concessió demanial a la illa delimitada per l'Avinguda Maresme, Avinguda Ernest Lluch, Passeig de la Marina i Carrer Tordera.

II.- Que sobre la finca registral objecte de concessió demanial s'ha construït un complex edificatori que consta, entre d'altres, dels edificis anomenats Torre TCM2 i TCM3.

III.- Que en reunió del Consell d'Administració del Parc TecnoCampus de data 26 de Novembre de 2019 es va prendre, entre d'altres, l'acord d'iniciar el procediment per l'assignació dels contractes d'arrendament a tercers dels locals dels edificis TCM3, aprovant la corresponent normativa d'assignació.

IV.- Finalitzat el procés d'assignació dels espais disponibles es creà una llista d'espera per atendre aquelles sol·licituds procedents d'empreses o persones interessades en instal·lar-se en els locals que havien quedat deserts, en les mateixes condicions establertes a la normativa de referència.

V.- Que l'empresa [...] està interessada en instal·lar-se en un local comercial de TCM3 havent presentat la documentació administrativa requerida per Parc TecnoCampus.

VI.- Que, en virtut de tot allò exposat, les parts compareixents subscriuen el present contracte d'arrendament de local de negoci, en base a les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte.

El present contracte té per objecte l'arrendament del local comercial núm. [...], ubicat a la planta baixa de l'edifici TCM3, del carrer Ernest Lluch, 32, de Mataró, que consta de [...]m² i amb la referència cadastral següent [...].

Mitjançant aquest acte, l'arrendatària manifesta conèixer i acceptar l'estat de conservació i manteniment dels locals.

Segona.- Destinació.

L'arrendatària destinarà el local arrendat a l'activitat de [...], quedant expressament prohibida la realització de qualsevol altra activitat diferent a la indicada durant la vigència d'aquest contracte d'arrendament.

En aquest sentit, l'arrendatària s'obliga a instal·lar la seva activitat en el local que resulti assignat en el termini màxim de tres mesos a comptar des de la data de signatura d'aquest document.

Tercera.- Durada.

S'estableix un termini inicial de duració del contracte de 5 anys a comptar des del dia [...], establint una durada mínima obligatòria de 1 any. L'incompliment d'aquest termini obligatori comportarà una penalitat equivalent a l'import de la fiança legal. A partir del primer any, l'arrendatària comunicarà, si escau, la seva voluntat de resoldre anticipadament el contracte amb una antelació mínima de dos mesos. En aquest cas no hi haurà cap mena d'indemnització per resolució anticipada .

En aquest acte es fa lliurament a la part arrendatària de les claus i la possessió dels locals objecte d'arrendament .

Quarta.- Renda.

La part arrendatària s'obliga a satisfer, com a contraprestació del dret d'ús dels locals, una renda mensual de [...] més el corresponent IVA.

La part arrendatària abonarà el preu de la renda per avançat, l'1 al 5 de cada mes, mitjançant domiciliació bancària al compte número [...] titularitat de l'arrendatari. En cas de canvi del compte de domiciliació, l'arrendatari s'obliga a notificar a l'arrendadora, amb una antelació mínima de 15 dies, el canvi de compte corrent i facilitant el nou número, establint subsidiàriament i en darrer lloc el domicili social de l'arrendadora, quin domicili consta a l'encapçalament, per a efectuar el pagament de la renda.

Qualsevol rebut que sigui retornat per l'entitat bancària on l'arrendatari hagi domiciliat el pagament, tindrà un recàrrec sobre l'import a liquidar del primer paràgraf d'aquest pacte en concepte de despeses bancàries de devolució i posterior tramitació que generi, excepte per aquelles causes que siguin imputables a l'arrendadora en la tramitació de l'indicat rebut.

Cinquena.- Actualització de la renda.

La renda s'actualitzarà en funció de la variació percentual que experimenti l'índex de Preus al Consum en els dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització. La primera revisió es **realitzarà al mes de Gener de [...]**, aplicant l'índex experimentat durant els dotze mesos immediatament anteriors. Les successives actualitzacions es faran cada 1 de gener.

La renda actualitzada serà exigible a partir del mes següent a aquell en què l'arrendadora notifiqui a l'arrendatari per escrit aquest increment i on s'indicarà a més el percentatge d'alteració aplicat i on s'adjuntarà finalment, si així ho exigís l'arrendatària, l'oportú certificat de l'Institut Nacional d'Estadística o bé la indicació o referència del Butlletí Oficial en el qual s'hagi publicat. Serà vàlida la notificació feta per nota en el rebut de la mensualitat precedent.

El retard en aplicar la revisió no implicarà cap renúncia o caducitat a la mateixa.

Sisena.- Obligació de pagament.

L'arrendatària s'obliga a satisfer les rendes mensuals que li siguin girades a partir de la signatura del present contracte.

Setena.- Impostos.

L'Arrendatari està obligat a satisfer els impostos i taxes que puguin gravar el local, així com els augments que puguin sorgir, d'ara en endavant, per qualsevol nou impost o per augment en el tipus o en les bases de qualsevol impost o tribut que gravi la finca objecte del contracte.

Parc TecnoCampus repercutirà mensualment sobre l'arrendatària la quota de l'IBI corresponent al local arrendat.

Parc TecnoCampus repercutirà sobre els arrendataris la quota corresponent a la taxa per la recollida de brossa seguint un criteri d'imputació segons metres quadrats directes contractats.

Així mateix, es repercutiran els augments que puguin sorgir, d'ara en endavant, per qualsevol nou impost que substitueixi o complementi l'actual IBI o per augment en el tipus o en les bases d'aquest, així com la quota corresponent de l'IVA (Impost sobre el Valor Afegit) al tipus que correspongui en cada moment. De la mateixa manera es repercutiran també els augments que puguin sorgir, d'ara en endavant, per qualsevol nova taxa que substitueixi o complementi l'actual taxa de recollida de brossa.

Així mateix l'arrendatari haurà de fer-se càrrec del pagament de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentals, en cas de que meriti.

Vuitena.- Obres al local.

L'arrendatària no podrà realitzar en el local arrendat obres que afectin als elements estructurals o de caràcter comú, com poden ser les façanes exteriors o interior, sense permís exprés i per escrit de l'arrendadora.

Aquesta norma servirà també per a la resta d'elements i instal·lacions dels locals arrendats. L'arrendatària s'obliga a mantenir les instal·lacions del local en perfecte estat d'ús.

No obstant l'arrendadora autoritza en aquest acte a l'arrendatària a condicionar el local per adaptar-lo al desenvolupament de l'activitat pel qual s'ha llogat, assumint exclusivament l'arrendatària les despeses que s'originin per aquest concepte.

L'arrendatari, un cop finalitzat el contracte d'arrendament per qualsevol causa, haurà de lliurar l'espai en les mateixes condicions en que se li va entregar i no tindrà dret a cap indemnització per les possibles obres i/o instal·lacions que hagi pogut realitzar en el local.

Novena.- Autoritzacions i llicències.

L'arrendatària es compromet a obtenir i mantenir quantes llicències, permisos i autoritzacions siguin necessaris per al desenvolupament de la seva activitat i exonera a Parc TCM de responsabilitat per aquest concepte davant els organismes competents.

Desena.- Subministraments.

Els subministraments dels locals són comunitaris, si bé el consum dels mateixos seran objecte de repercussió a cada arrendatària, en proporció als seus consums.

Onzena.- Reparacions.

Seran a càrrec exclusiu de l'arrendatària les petites reparacions que exigeixi el desgast produït per l'ús ordinari dels locals i de les seves instal·lacions, restant obligat a adoptar totes les mesures convenients i necessàries per tal d'evitar danys.

Seran igualment a càrrec de l'arrendatària totes les reparacions que hagin de realitzar-se per danys causats pel mateix, o persones que en depenguin, a l'edifici o locals arrendats, pel mal ús o negligència.

L'arrendatària comunicarà a l'arrendadora tan aviat com sigui possible la necessitat de fer altres reparacions necessàries per conservar el local en les condicions adients per a l'ús a què es destina.

Dotzena.- Accés.

L'arrendatària permetrà que l'arrendadora o la persona que aquesta designi accedeixin, previ avís, als locals arrendats a fi de poder verificar que es compleix amb allò que s'estableix a la clàusula anterior.

Per tal de garantir la seguretat de les instal·lacions i l'accés al local arrendat, EPEL Parc Tecnocampus facilita, claus electròniques per accedir a les instal·lacions. Els arrendataris hauran de mantenir informat a EPEL Parc Tecnocampus, durant tota la vigència del contracte, sobre canvis de la seva organització a efecte de mantenir actualitzat el Llistat d'Accés.

Tretzena.- Subarrendament i cessió de contracte.

L'arrendatària, únicament podrà subarrendar, en tot o en part, el local arrendat prèvia autorització expressa i escrita per part de l'arrendador.. En cas que l'arrendatària incomplís aquesta condició, l'arrendadora podria resoldre el contracte.

Igualment amb renúncia a allò que disposa l'article 32 de la LAU, l'arrendatària no està facultat, i pel que correspongui, renuncia a cedir o traspasar els locals o contracte, sense el consentiment exprés i escrit de l'arrendadora.

No s'entendrà cessió el canvi produït en la persona de l'arrendatària per conseqüència de la fusió, transformació o escissió de la societat arrendatària.

Catorzena.- Danys a terceres persones.

L'arrendatària es fa directament responsable de tots els danys que pugui ocasionar, ja sigui per exercici de l'activitat que realitza, ja sigui per altres causes no relacionades amb l'esmentada activitat. En aquest sentit eximeix de tota responsabilitat a Parc TCM i a l'Ajuntament de Mataró per tots aquells danys que es puguin produir des de la firma del present contracte i fins a la finalització dels mateix.

A tals efectes, l'arrendatària queda obligada subscriure una pòlissa de responsabilitat civil que cobreixi els danys a tercers i a mantenir-la durant tota la vigència de l'arrendament.

Quinzena.- Indemnització per finalització del contracte.

L'arrendatària renuncia de forma expressa a qualsevol tipus d'indemnització que li pugui correspondre ja sigui per resolució anticipada, ja sigui per finalització del termini pactat d'acord amb allò que disposa l'article 34 de la LAU o per qualsevol altre concepte.

L'arrendatària s'obliga a complir les normes de règim intern sobre el funcionament del complex que estableixi l'arrendador.

Setzena.- Fiança.

L'arrendatària ha dipositat l'import de [...], equivalents a dues mensualitats de renda, mitjançant pagament en efectiu.

En cas que l'arrendatària renunciés al contracte d'arrendament abans que hagi transcorregut el termini d'UN ANY d'obligat compliment a comptar des de l'inici del contracte, la fiança dipositada quedarà en poder de l'arrendadora, sense cap dret a reclamació per aquest concepte, en concepte de danys i perjudicis.

Dissetena.- Renúncia al dret d'adquisició preferent.

Amb expressa renúncia per les parts contractants a allò que disposa l'article 31 de la LAU es convé que en cas de venda, cessió, aportació a societat i, en general en supòsit de qualsevol transmissió del complex edificatori del que formen part els locals objecte d'arrendament, l'arrendatària no tindrà el dret d'adquisició sobre els mateixos.

Divuitena.- Causes d'extinció del contracte.

Són causes de resolució del contracte:

- El transcurs del termini pactat, sense necessitat de requeriment previ.
- Manca de pagament de la renda establerta.
- Manca de pagament de la fiança o de la seva actualització.
- Cessió o subarrendament del local arrendat, sense autorització expressa i escrita de l'arrendador..
- Desenvolupament d'activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.
- Destinació per part de l'arrendatària del/s local/s arrendat/s a una activitat diferent a l'establerta a la clàusula segona del present contracte.
- La realització per part de l'arrendatària d'obres als local/s que modifiquin els elements estructurals o comuns sense el previ consentiment de l'arrendadora.
- Qualsevol altre incompliment de les obligacions contingudes en el present document.

Dinovena.- Legislació aplicable.

El present contracte es regirà per les clàusules previstes en el present document. En tot allò no establert en les clàusules i prescripcions indicades, el present contracte es regirà per Llei 29/1994, de 24 de novembre, dels Arrendaments Urbans i, supletòriament, el Codi Civil.

Vintena.- Resolució per sentència judicial.

En el cas que el present contracte sigui resolt per sentència judicial per culpa de l'arrendatària, bé per manca de pagament de la renda o per incompliment d'alguna altra de les seves clàusules, l'arrendadora retindrà en concepte de penalització la fiança prestada sense tenir obligació de retornar-la.

En cas que l'arrendadora hagi d'emprendre accions judicials contra la part arrendatària motivat per l' incompliment d'alguna clàusula contractual, i les accions judicials siguin favorables a la propietat, l'arrendatària vindrà obligada a rescabalar les despeses d'honoraris d'advocat i procurador, encara que pel procediment judicial seguit no sigui obligatòria la intervenció d'aquests professionals segons la Llei rituària civil.

Vint-i-unena.- Dades de caràcter personal

1 Legitimació de les parts

Ambdues parts tractaran les dades personals dels representants, així com de la resta de les persones que intervinguin a la relació jurídica amb la finalitat de complir amb els drets i obligacions contingudes en el present contracte d'arrendament i en les disposicions que estableix el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i la lliure circulació d'aquestes dades i a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal i garantia dels drets digitals. El tractament d'aquestes dades queda legitimat per l'execució del present contracte.

Les dades proporcionades es conservaran mentre es mantingui la relació del contracte o durant el temps necessari per a complir amb les obligacions legals i atendre les possibles responsabilitats que es poguessin derivar del compliment de la finalitat per a la que les dades van ser recollides. Les dades no es cediran a tercers excepte en els casos en que existeixi una obligació legal. Així mateix, no es realitzaran transferències internacionals de dades.

Les persones interessades podran exercir els seus drets d'accés, rectificació, supressió de dades, així com sol·licitar la portabilitat de les dades, que es limiti el tractament o a oposar-se al mateix, mitjançant escrit a cada una de les parts a través de la direcció mencionada en l'encapçalament del contracte o a través del correu electrònic; rgpd@tecnocampus.cat. Així mateix, les persones interessades tindran dret a presentar una reclamació davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades.

2 Tractament de dades per l'accés. Informació sobre protecció de dades:

Responsable del Tractament: FUNDACIÓ TECNOCAMPUS MATARÓ-MARESME, amb NIF G62034111 i domicili Avinguda d'Ernest Lluch, 32 - TCM1 08302 Mataró (Barcelona), delegat de protecció de dades rgpd@tecnocampus.cat

Finalitat: Gestió del control d'accés a l'edifici i d'altres funcions relacionades amb la vigilància i la seguretat.

Legitimació: La base que legitima el tractament de les dades de caràcter personal és l'interès públic, en virtut de l'article 6.1.e) del RGPD.

Conservació: Les dades no es conservaran més temps del necessari per a les quals han estat demanades, excepte que hi hagi una obligació legal.

Destinataris: Les dades no es cediran a tercers excepte en els casos en que existeixi una obligació legal o consentiment exprés.

Drets: La persona interessada podrà exercir els seus drets d'accés, rectificació i supressió (Dret a l'oblit), limitació de les dades, portabilitat de les dades i oposició, enviant una carta adreçada a la Secretaria General de la Fundació Tecnocampus Mataró-Maresme (Avinguda d'Ernest Lluch, 32. 08302 Mataró) o correu electrònic a l'adreça electrònica rgpd@tecnocampus.cat , així com presentar una reclamació davant l'Autoritat Catalana de Protecció de Dades.

Per deixar constància i, en prova de conformitat, signen el present document totes les parts en la data de les respectives signatures electròniques, comptant com a data d'efectes l'esmentada a la clàusula tercera.

Parc TecnoCampus

[...]

(...)
Director General del
Tecnocampus

[...]

[...]

9. Reglaments – Normativa interna dels espais

El procés d'assignació comú, es realitzarà mitjançant una normativa única d'assignació d'espais, que regularà els aspectes relacionats amb el marc general d'adjudicació, el procés d'assignació i la formalització dels contractes, aprovada pel Consell d'Administració, reunit el 26 de novembre de 2019.

Tanmateix, s'estarà al "REGLAMENT DE FUNCIONAMENT INTERN DEL CENTRE D'ALLOTJAMENT EMPRESARIAL DEL PARC TECNOCAMPUS MATARÓ- MARESME." -Aprovat pel Consell d'Administració, reunit el 23 de maig de 2024.

10. Marc de garanties i condicions de servei del Parc

Serveis d'Infraestructures

Per a les oficines situades en l'edifici TCM 3, el contracte d'arrendament permet a l'arrendatària a beneficiar-se d'un seguit de serveis d'accés a Xarxa, Internet, vigilància, consergeria i manteniment, en les concretes condicions que es detallen a continuació.

No obstant, Parc TecnoCampus es reserva el dret de modificar aquests serveis en qualsevol moment en funció de les relacions comercials del Parc TecnoCampus amb els proveïdors que els subministren o a canvis de qualsevol altre naturalesa que afectin a la seva prestació.

A nivell informatiu, es recull a continuació el llistat de serveis:

i. Serveis d'accés a Xarxa:

- VLAN amb un rang de 255 IPs privades.
- Parc TecnoCampus disposa d'un firewall per garantir la seguretat perimetral. No s'hi inclouen regles particulars.
- L'accés a Internet es subministra amb un cabdal limitat de 50mb simètrics a cada empresa.

ii. Serveis de Telefonia IP

Els espais de TCM3 no tenen assignat cap paquet de telefonia.

Serveis de vigilància i consergeria

a. Servei de consergeria

La consergeria de l'edifici es presta de forma continuada per un auxiliar de serveis en horari de dilluns a divendres laborables de 8 a 22 hores i els dissabtes de 8 a 14 hores.

b. Servei de vigilància

Aquest servei es presta en les següents condicions a tot el conjunt del Parc (edifici universitari i edificis empresarials): està format per un vigilant 24 hores de dilluns a diumenge.

c. Mitjans tecnològics i de control de seguretat de les instal·lacions del Parc

El parc disposa d'un sistema de CCTV de totes les zones comunes, que queda sota el control del servei de vigilància contractat com a element de reforç a les seves funcions.

El Parc TecnoCampus disposa d'un sistema de detecció d'intrusió de totes les zones comuns.

El sistema de control d'accés a l'edifici és mitjançant targetes de tecnologia RFID i donarà accés a les oficines. Fora de l'horari de consergeria, permetrà l'accés a l'edifici desconnectant el sistema de detecció d'intrusió.

Manteniment i neteja

1. Servei Manteniment

El servei de manteniment inclou el manteniment dels espais comuns (recepció, nucli de les dues torres i lavabos) i les instal·lacions amb les que s'entreguen les oficines del TCM 3 a les empreses arrendatàries. Es fa constar que s'exclou de manera expressa totes aquelles instal·lacions i obres que l'empresa faci sobre el local arrendat un cop entregades les claus per part de Parc TecnoCampus.

Instal·lacions objecte del servei:

. Instal·lacions elèctriques i enllumenat.

L'àmbit d'aplicació és el de tota la instal·lació elèctrica de baixa tensió, des de la línia d'enllaç amb l'escomesa de la companyia subministradora, fins a les bases d'endoll i la totalitat de les canalitzacions, l'enllumenat, punts de llum, llums inclosos, tant de servei com d'emergència. Es

consideren també tot tipus de quadres generals i de distribució, xarxes de terra i proteccions de les instal·lacions.

. Instal·lacions del sistema de ventilació i climatització

Comprèn tots els sistemes d'aire condicionat aire/fred/calor que es descriuen en l'apartat corresponen del pla de manteniment de Parc TecnoCampus.

. Instal·lacions de fontaneria i clavegueram

Comprèn totes les instal·lacions generals de fontaneria, l'eixatem, les instal·lacions sanitàries, els elements del clavegueram, desguassos, baixants i arquetes que siguin propis dels immobles.

. Instal·lacions de detecció i protecció contra incendis

Comprèn tota la xarxa d'instal·lacions de seguretat contra la intrusió.

. Instal·lacions de veu, dades i control centralitzat

Comprèn les xarxes de veu i dades i punts de treballs per a les connexions amb sistemes informàtics, de TV, domòtica, megafonia, etc. Queden excloses les instal·lacions pròpies de la telefonia i similars adscrites a d'altres empreses.

El servei de manteniment contempla tres tipus de prestacions:

(1) Manteniment preventiu. Treballs necessaris per a assegurar la continuïtat del servei i retardar al màxim possible el temps de deteriorament dels equips.

(2) Manteniment normatiu. Determinat per la normativa legal vigent.

(3) Manteniment correctiu. Actuacions no sistemàtiques amb la finalitat de corregir una anomalia rere una revisió de manteniment preventiu. Tipologia establerta:

Urgents: Termini màxim de primera intervenció: 8 hores

Termini màxim de resolució: 24 hores

Normals: Termini màxim de primera intervenció: 2 dies laborables

Termini màxim de resolució: 4 dies laborables

Programables: (a programar per al mes següent).

La definició detallada de cada tipus d'incidència estarà en funció de la situació crítica que generi.

El cap del servei corresponent definirà les característiques d'aquestes situacions.

2. Servei de Neteja

El servei afecta els espais comuns (passadissos, recepció, nucli de les dues torres, lavabos i sales de reunions). I l'horari de la neteja de les torres d'oficines es realitzarà de dilluns a divendres a la franja horària compresa des de les 19 hores a les 8 hores del matí, de tal manera que no interfereixi en l'activitat del Parc. No obstant, durant el dia es mantindrà un servei permanent de neteja per a la realització de repassos i manteniments

Garanties i condicions dels serveis i manteniments del Parc TecnoCampus

A i B. Serveis d'accés a xarxa i Internet i telefonia IP:

Aquests servei té com objecte subministrar accés a la infraestructura de xarxa de les espais d'oficina del Parc, accés a Internet i servei de telefonia si s'escau.

Queden exclosos d'aquest servei totes les instal·lacions i equips que hagin realitzat o instal·lats els arrendataris. El servei consisteix en accés a Internet, per tant no es garanteix cap altre servei que l'arrendatària pugui instal·lar sobre aquesta línia.

Garanties de servei ("SLA")

El Servei estarà actiu 24 hores al dia, els 7 dies de la setmana, en cas d'averia o fallida, es garanteix el restabliment del servei en les següents condicions:

Disponibilitat del servei

Disponibilitat del servei	Objectiu de disponibilitat
Accés a Xarxa, Internet i Telefonia	99,6 %
Desviació del servei	Penalització
99,6% - 99,2%	10% del cost proporcional de la línia
99,2% - 98,8%	30% del cost proporcional de la línia
Inferior al 99,8%	50% del cost proporcional de la línia

El percentatge de penalització es calcularà en proporció al cabdal assignat al llogater en relació al cabdal total subministrat per l'operador i al cost d'aquest subministrament en el moment de la incidència. Aquestes penalitzacions constitueixen una clàusula penal que substitueix qualsevol altre indemnització derivada del mal funcionament o interrupció, i saldarà totalment qualsevol dany i perjudici a l'arrendatària, directe o indirecte (a títol d'exemples no limitatius; pèrdues de beneficis, ingressos, oportunitats de negoci, etc).

Davant una eventual incidència, l'usuari informarà als serveis tècnics del Parc, que la classificaran com a greu o com a no greu. El temps de resposta i resolució serà:

Qualificació	No Greu	Greu		
Dies	Resposta	Resolució	Resposta	Resolució
Dies laborals de 8h a 18h	2h	12h	1h	4h
Dies festius i laborals de 18h a 8h	NBD	NBD+12h	4h	8h

Aquest temps de resposta en poden veure afectat per la necessitat de material per fer la reparació, en aquest cas i en funció del termini de lliurament dels proveïdors, la resolució serà parcial per evitar danys majors, fins realitzar la reparació definitiva amb el subministrament de material.

Parc TCM podrà interrompre el servei per realitzar tasques de manteniment, millores o reparacions. Aquestes tasques es realitzaran de la forma més ràpida possible i sempre que sigui possible en horari de mínima afectació. L'arrendatària accepta la necessitat de consentir aquestes interrupcions i Parc TCM, qui sempre ho comunicarà prèviament a l'arrendatària, no estarà obligada a compensar per aquestes interrupcions.

Limitacions d'ús i responsabilitat

El servei està limitat a l'ús per part de l'arrendatari, qui no el podrà cedir ni compartir amb altres usuaris. Parc TCM es reserva la potestat d'establir els usuaris i les claus que consideri necessàries per garantir el correcte ús del servei, així com demanar les dades identificatives necessàries a les empreses.

Els usuaris es comprometen a fer un ús del servei conforme a la llei, al contracte, a l'ordre públic i als costums generals acceptats. No farà ús de l'accés a Internet per difondre continguts il·legals, amenaçants, violents, abusius o qualsevol altre que pugui ser causant de delictes.

Serà responsabilitat del client qualsevol repercussió legal que es derivi d'un ús il·lícit o inapropiat dels serveis de Xarxa, Internet i Telefonia IP.

Serveis de manteniment

Davant una eventual incidència, l'usuari informarà a Parc TCM, qui la classificarà com a greu o no greu pels serveis tècnics del Parc. El temps de resposta i resolució serà el següent:

Qualificació	No Greu	Greu		
Dies	Resposta	Resolució	Resposta	Resolució
Dies laborals de 8h a 22h	2	8	1	4
Dies festius i laborals de 22h a 8h	NBD	8	4	8

Aquest temps de resposta en podrà veure afectat per la necessitat de material per fer front a la reparació, en aquest cas i en funció del termini de lliurament dels proveïdors, la resolució serà parcial per evitar danys majors, fins realitzar la reparació definitiva amb el subministrament de material.

Les averies o intervencions que estiguin motivades per equips, instal·lacions o operacions realitzades per l'usuari, serà facturades segons tarifes de preus vigents de serveis tècnics. Si l'averia pot esperar i no

afecta al funcionament general de les instal·lacions, es lliurarà un pressupost abans de fer la reparació i aquesta haurà de ser acceptat de forma prèvia.

Parc TCM podrà interrompre el servei per realitzar tasques de manteniment, millores o reparacions. Aquestes tasques es realitzaran de la forma més ràpidament possible i sempre que sigui possible en horari de mínima afectació. El Client accepta la necessitat de consentir aquestes interrupcions i que Parc TCM, sempre amb comunicació prèvia, no estarà obligada a compensar per les mateixes.

Limitacions d'ús i responsabilitat

Els subministraments seran d'ús exclusiu per l'espai contractat. Parc TCM es reserva el dret de suspendre

el servei si es detecta un ús inadequat del subministrament.

Els serveis de subministraments de clima i electricitat, estan especificats per a ús d'oficines. Parc TCM no es farà responsable del perjudici que pugui causar una interrupció dels serveis, que afectin a equips d'explotació o servei de negoci, com servidors i equips informàtics amb serveis crítics. Serà responsabilitat de l'usuari establir els mecanismes de seguretat i garantia de servei sobre aquestes instal·lacions (a caràcter informatiu no limitatiu, alguns exemples; estabilitzadors elèctrics, SAI's, refrigeració específica de màquines, etc).

MEMÒRIA TÈCNICA I DE SERVEIS d'OPEN SPACE DE L'EDIFICI TCM 2 i TCM3

INDEX

1.	Descripció general dels espais	2
2.	Locals oferts en arrendament.....	2
3.	Serveis inclosos en els preus dels espais i dades tècniques d’entrega	3
4.	Dades tècniques d’entrega dels espais.....	4
A.	Dimensions	4
B.	Acabats	4
C.	Instal·lacions	5
Il·luminació oficines	5	
Instal·lacions de força	5	
Climatització	5	
Infraestructures de veu i dades	6	
5.	Preu dels espais objecte d’arrendament	6
6.	Serveis inclosos en el preu de lloguer.....	6
7.	Criteris de valoració	6
8.	Model de contracte	8
9.	Reglaments – Normativa interna dels espais.....	13
10.	Marc de garanties i condicions de servei del parc	14
Serveis d’Infraestructures.....	14	
Serveis de vigilància i consergeria.....	14	
Manteniment i neteja	15	

1. Descripció general dels espais

Els espais d'Open Space estan localitzats als edificis del TCM2 i TCM3, situats a l'Avinguda d'Ernest Lluch, 32 de Mataró 08302.

Aquests espais estan configurats en diversos llocs de treball en règim de coworking, en modalitat de una, dues o tres taules, els quals disposen de dues sales de reunions i comparteixen altres espais comuns com són les sales de reunions, lleure i banys, que donen servei a les empreses instal·lades, a banda dels passadissos, distribuïdors, vestíbuls i escales.

2. Locals oferts en arrendament

Els espais a arrendar als edificis TCM2 i TCM3 són els següents:

Lot	Edifici	Planta	Local	m2 útils
60	TCM 2	cinquena	1.1	55,9
61	TCM 2	cinquena	1.2	
62	TCM 2	cinquena	1.3	
117	TCM3	Quarta	4.1	206,15
118	TCM3	Quarta	4.2	
119	TCM3	Quarta	4.3	
120	TCM3	Quarta	4.4	
121	TCM3	Quarta	4.6	
122	TCM3	Quarta	4.7	
123	TCM3	Quarta	4.8	
124	TCM3	Quarta	4.9	
125	TCM3	Quarta	4.10	
126	TCM3	Quarta	4.11	
135	TCM3	Quarta	4.12	
136	TCM3	Quarta	4.13	
137	TCM3	Quarta	4.14	

Adicionalment, a part de les sales de reunions disponibles en el propi espai compartit, els edificis disposen dels següents espais comunitaris:

Codi	EDIFICI	PLANTA	LOCAL	M2 ÚTILS
Sala de reunions	TCM2	Primera	14	22,9
Sala de reunions	TCM2	Primera	18	29,8
Sala de reunions	TCM2	Primera	20.1	55,9

Menjador	TCM2	Primera	20.2	
Sala de reunions	TCM2	Segona	2	22,9
Menjador	TCM2	Segona	10	29,8
Menjador	TCM2	Segona	11	55,9
Sala de reunions	TCM2	Tercera	2	22,9
Sala de reunions	TCM2	Tercera	12	22,9
Sala de reunions	TCM2	Quarta	17	29,8
Menjador	TCM2	Quarta	20	29,8
Sala de reunions	TCM2	Cinquena	2	22,9
Sala de reunions	TCM2	Cinquena	18	29,8
Sala de reunions	TCM2	Sisena	2	22,9

3. Serveis inclosos en els preus dels espais i dades tècniques d'entrega

Serveis	Descripció
Instal·lacions	- Terra tècnic i fals sostre - Instal·lacions elèctriques: tant les escomeses de dades com les de veu i corrent tenen les corresponents caixes Akerman en número específic segons el nombre de taules assignades. - Instal·lacions de climatització: aire fred i calent.
Accés a Xarxa	- Identificació d'usuaris - Xarxes VLAN i VPN d'accés a dades - Seguretat perimetral - Gestió de connectivitat switching i routing
Instal·lacions de veu i dades	50 Mb simètrics
Telefonia IP	- Centraleta Virtual amb gestió pròpia. 1 o 2 extensions, en funció de requeriments. 1 ó 2 terminals IP per empresa.
Vigilància i consergeria	- Consergeria en horari d'atenció al públic: recepció de correspondència ordinària i recollida de certificats i paquets sota autorització expressa. - Senyalitzacions de l'empresa a l'edifici. - Vigilant nocturn i festius - Sistema CCTV en espais comuns i d'accés - Sistema de control d'accés per RFID
Manteniment i Neteja	Serveis de manteniment i neteja de l'espai i zones comunes.
Helpdesk	Servei de suport Helpdesk d'assistència remota
Comunitat	- Accés als serveis de comunitat del Parc. - Disponibilitat de sales de reunions en el propi espai compartit.
Consums	Inclusos els consums de llum i aire condicionat.

4. Dades tècniques d'entrega dels espais

Els espais s'entregaran amb les característiques tècniques (dimensions, acabats i instal·lacions) detallats. No s'autoritzarà als assignataris a realitzar cap treballs sobre els elements existents i estat de l'espai comú com tampoc desplaçar els mobles fora dels espais delimitats i assignats.

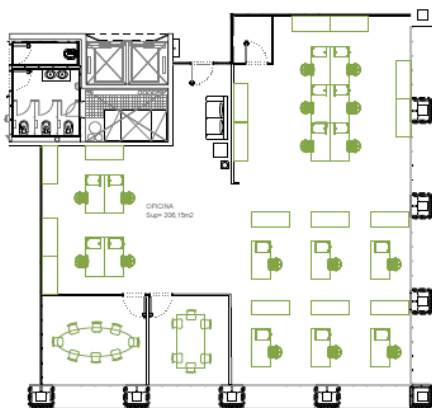
A. Dimensions

Espais de treball d'1, 2 o 3 taules, cadires, 1-2 ó 3 armaris i 1-2 ó 3 bucks amb rodes corresponent a cada taula.

Al TCM 2 , l'espai és de 55 m² i on s'hi ubiquen 1 illas de 3 taules i 2 illes de 2 taules

Al TCM3, l'espai és de 206.15m² i on s'hi ubiquen 2 illes de 2 taules, 6 illes d'1 taula i 4 llocs de treball de coworking

TCM3



TCM2



B. Acabats

Per ambdós locals els paraments fixes de la compartimentació interior estan formats per envans de guix laminat amb estructura autoportant de xapa d'acer galvanitzat del tipus Fe Po 2 G, revestiment Z-275 o més.

La perfil·laria de les finestres és d'alumini extruït segons norma UNE 38.337 amb aleació 6063-T5 i acabada lacada segons segell de qualitat QUALICOAT amb un gruix comprés entre 60 i 120 micres en color RAL a definir de la sèrie "FXI" de Technal o equivalent. Aquestes finestres estan equipades amb doble vidre ISOLAR GLAS, format per una lluna de control solar SOLARLUX NEUTRO 62, a l'exterior, i una lluna laminar de seguretat MULTIPACT a l'interior, cambra d'aire deshidratada de 12 mm amb perfil separador d'alumini i doble segellat perimetral.

El terra tècnic és un paviment elevat de taulers aglomerat d'alta densitat recobert superior i inferiorment amb una safata d'acer galvanitzat amb acabat sintètics.

Els cels rasos són de plaques registrables de fibra mineral vista thermatex acústics SK de 600x1200x19mm.

C. Instal·lacions

Il·luminació oficines

Les oficines estan equipades amb lluminàries tipus Philips TBS 330 2xTL-5 28W/840 empotrables i pels passadissos, recepció i lavabos lluminàries Philips tipus Celino adossades Ref. TCS 680 1x35 W.

El nivell de lluminositat és de 500 lux per a oficines, 200 per a serveis i vestuaris i 150 per passadissos.

Totes les lluminàries que es troben a 3 metres de la façana, tenen balastres electrònics regulables que mitjançant una lluminària màster (on hi ha fotocèl·lula) es controlen totes aquestes.

Instal·lacions de força

A cada local hi ha instal·lat un quadre elèctric de derivació i tall, des d'on es fa la distribució de línies de força.

Pels llocs de treball s'instal·len caixes de mecanismes de 3 mòduls, amb 2 bases d'endoll tipus Shucko, 2 bases d'endoll tipus Shucko de color vermell (sistema de seguretat) i previsió per a plaques de 4 connectors RJ-45 de cablejat estructurat.

El nombre de llocs de treball vindrà determinat pel número de taules existents a cada espai.

Es disposa d'un grup electrògens que alimentarà el quadre General d'Emergència. Aquest està dimensionat per donar servei als circuits considerats prioritaris del global de la instal·lació elèctrica. Existeixen dues commutacions de potència entre la xarxa i grup electrogen que en el cas de fallada del subministrament de xarxa es connectaria el grup electrogen.

El Sistema d'Alimentació Ininterrompuda (SAI), garanteix una alimentació continua i estabilitzada de la càrrega, fins i tot en cas de fallada total d'alimentació, subministrant energia estabilitzada, sense interrupció, per un període de temps preestablert. El servei de SAI s'utilitza per alimentar tots aquells elements que necessitin, donades les seves característiques, d'una corrent estabilitzada i amb una garantia de continuïtat dels treballs. Cada disposa d'un comptador de consum de força individual, tot i que els consums, estan inclosos en el preu de lloguer..

Climatització

La climatització dels espais es fa amb un sistema centralitzat basat en el tub verd, que proporciona una energia tèrmica obtinguda amb sistemes de recuperació de calor i

sostenible. El sistema funciona mitjançant dos circuits; un d'aigua calenta i un de freda, que conjuntament amb impulsors d'aire fancoil formaran el sistema.

El control de les zones de climatització es realitza amb termòstats corresponent a cada local comunitari.

Infraestructures de veu i dades

Els espais estan connectats a una xarxa única del parc, per on es distribueixen els serveis de dades i veu subministrats pels mateix parc.

A més de la xarxa de coure, és disposa d'una xarxa única de WIFI, que permet l'accés a tots els serveis des de qualsevol punt del parc.

El nombre de punts d'accés a la xarxa en taula vindrà en funció dels llocs de treball, amb la quantia d'un punt RJ45 per cada lloc de treball.

5. Preu dels espais objecte d'arrendament

5.1 El preu d'assignació es correspon al preu de l'arrendament que consta a la pàgina web de Parc Tecnocampus.

5.2 Els referits preus s'estableixen com a fixes, no essent susceptibles d'alça per part dels assignataris.

6. Serveis inclosos en el preu de lloguer

El pagament del preu del lloguer per part dels assignataris els hi donarà el dret d'ús pacífic de la possessió del/s espais de treball assignats, així com, de gaudir dels següents serveis dins la Comunitat Tecnocampus:

- Participació en sessions de networking, informatives, business corner, esmorzars i esdeveniments.
- Accés al pàrquing Tecnocampus amb tarifes preferencials.
- Accés als recursos i espais del centre de congressos amb dret a descomptes.
- Presència al web TCM com empresa vinculada al parc empresarial TecnoCampus i accés a la seva Intranet com a usuari de ple dret i a tots els serveis allà previstos.
- Connexió amb el Talent Universitari i oportunitat de cooperació universitària.
 - Comunicació i posicionament.
 - Serveis avançats de finançament.
 - Serveis de suport a la Internacionalització.
 - Serveis i programes de les xarxes de Parcs tecnològics i de la Innovació.

7. Criteris de valoració

Per l'assignació dels espais de lloguer objecte de la normativa d'assignació s'aplicaran els següents barems de puntuació en funció de la informació rebuda d'acord al procés indicat:

Criteris	Punts
1.- Pertànyer a un sectors prioritari per Parc Tecnocampus (TIC, Salut, Tèxtil, Eficiència energètica i/o enginyeries innovadores. La definició del sector vindrà delimitada en funció de la correspondència de la classificació del CNAE de l'empresa, IAE i la classificació sectorial comuna que estableix la comissió tècnica de l'Associació de Parcs Tecnològics d'Espanya (APTE). Es valorarà que l'empresa s'identifiqui amb un d'aquests sectors prioritaris, el seu pes en el sector o la seva capacitat de complementar aquest sector.	25
2.- Incorporació d'elements innovadors i millores tecnològiques en el desenvolupament de l'activitat central. Serà objecte de valoració la descripció realitzada pel licitador relativa a tecnologies i/o innovació aplicada per a l'èxit del model de negoci. Es valorarà que l'empresa incorpori en la seva activitat central un alt nivell d'innovació en els seus productes i serveis, que disposi de tecnologies pròpies o que tingui una trajectòria contrastable d'activitats de recerca en centres tecnològics o amb altres agents similars, especialment amb aquells de l'entorn de coneixement i innovació de l'ecosistema Tecnocampus. Es tindrà en compte principalment activitats de: - Investigació bàsica i desenvolupament tecnològic competitiu, amb indicació de patents sol·licitades, registrades o protecció de Tecnologia pròpia - Projectes de desenvolupament de nous productes i serveis o innovació en activitats de gestió i producció. - Participació en projectes regionals, nacionals o europeus de recerca i desenvolupament.	20
3.- Nivell d'interacció amb els centres universitaris Tecnocampus. Es valorarà el nivell d'interacció que l'empresa licitadora té actualment amb els centres universitaris Tecnocampus, així com la potencialitat que pugui tenir en el futur: - Col·laboracions realitzades amb els centres universitaris Tecnocampus en els darrers 3 anys (projectes de fi de carrera, becaris, convenis de col·laboració, contractes de pràctiques, contractes de recerca, etc.) - Desenvolupar un projecte d'emprenedoria provinent dels centres universitaris Tecnocampus o de la incubadora de Tecnocampus. - Generar continguts de valor vinculats al coneixement de les escoles universitàries Tecnocampus.	20
4.- Impacte de l'activitat sobre el territori.	20

En funció dels espais a ocupar segons metratge, es valoraran els següents aspectes:		
Subcriteri	Punts	
4.1. Nombre de treballadors en plantilla.	[10]	
Fins a 5 treballadors (3 punts)		
Entre 5-10 treballadors (5 punts)		
Entre 10-20 treballadors (8 punts)		
Més de 20 treballadors (10 punts)		
4.2. Previsió de l'evolució de la plantilla en els propers 3 anys.	[5]	
4.3. Percentatge de titulats universitaris en plantilla.	[5]	
4.4. Visió global de negoci, orientació i penetració del projecte en el mercat internacional, i incorporació a la cadena de proveïdors local	[5]	
5. Millors: Serà objecte de valoració		
- Projectes que incorporen aspectes d'RSO (Responsabilitat Social de les Organitzacions) dins les seves companyies, en els aspectes econòmic, social i medioambiental. - Empreses que pugui justificar que la seva cadena de valor estigui fonamentada en principis de l'economia circular o bé que hagin instaurat bones pràctiques amb principis fonamentals de sostenibilitat i respecte ambiental. - Haver rebut el reconeixement com spin-off d'una universitat catalana. - Provenir d'un altre Parc Empresarial. - Estar constituïda per investigadors d'algun dels Centres Universitaris Tecnocampus de la seva activitat investigadora i realitzar una activitat empresarial que se sustenta en solucions tecnològiques pròpies. - Implicació en els Consells de Grau dels Centres Universitaris Tecnocampus. - Tenir origen en un projecte final de carrera. - La vinculació i/o implicació amb entitats de la ciutat		15
Total		100

8. Model de contracte

CONTRACTE ENTRE PARC TECNOCAMPUS I [...] PER L'ÚS D'UN ESPAI A L'OPENSPACE DE L'EDIFICI TCM [...]

REUNITS

D'una part, el Sr. Josep Lluís Checa López, l'ARRENDADOR, amb DNI núm. 40883139H, en nom i representació de l'Entitat Pública Empresarial Parc Tecnocampus Mataró, amb domicili a efectes de notificacions a la ciutat de Mataró, a l'Avinguda d'Ernest Lluch, 32.

I de l'altra part, el Sr. [...], l'ARRENDATARI, amb DNI núm. [...], amb domicili a efectes de notificacions a Av. Ernest Lluch, número 32 de Mataró.

INTERVENEN

El primer en nom i representació de la **ENTITAT PÚBLICA EMPRESARIAL PARC TECNOCAMPUS MATARÓ** (en endavant, '**Parc TecnoCampus**'), amb el mateix domicili del seu representant i proveïda de CIF Q0801443C, la qual va ser constituïda per acord de Ple de l'Ajuntament de Mataró el 11 de desembre de 2006, publicat al Butlletí oficial de la província de 14 de desembre de 2006. El compareixent actua en virtut del seu nomenament com a Director General per acord del Consell d'Administració de l'entitat de data 13 de setembre de 2018.

El segon en nom i representació de [...], amb el mateix domicili que el seu representant i proveïda de NIF [...], la qual va ser constituïda mitjançant escriptura pública atorgada pel Notari de [...], en data [...], sota el número [...] del seu protocol i inscrita al registre mercantil de [...] al Tom [...], Foli [...], Full [...], Inscripció [...]. El compareixent actua en la seva condició d'administrador únic en virtut dels poders notariais atorgats en l'escriptura de constitució esmentada.

Ambdues parts, en la qualitat en què actuen, es reconeixen recíprocament capacitat d'obrar necessària per atorgar el present document i a tal efecte

EXPOSEN

I.- Que, en virtut dels acords del Ple de l'Ajuntament de Mataró en sessions de 3 de maig de 2007 i 8 de maig de 2008, Parc TecnoCampus, és titular d'una concessió demanial a la illa delimitada per l'Avinguda Maresme, Avinguda Ernest Lluch, Passeig de la Marina i Carrer Tordera.

II.- Que sobre la finca registral objecte de concessió demanial s'ha construït un complex edificatori que consta, entre d'altres, dels edificis anomenats Torre TCM2 i TCM3.

III.- Que en reunió del Consell d'Administració del Parc TecnoCampus de data 26 de Novembre de 2019 es va prendre, entre d'altres, l'acord d'iniciar el procediment per l'assignació dels contractes d'arrendament a tercers dels locals dels edificis TCM2, aprovant la corresponent normativa d'assignació.

IV.- Finalitzat el procés d'assignació dels espais disponibles es creà una llista d'espera per atendre aquelles sol·licituds procedents d'empreses o persones interessades en instal·lar-se en els locals que havien quedat deserts, en les mateixes condicions establertes a la normativa de referència.

V.- Que l'empresa [...] està interessada en instal·lar-se en l'espai Openspace de TCM [...], havent presentat la documentació administrativa requerida per Parc TecnoCampus.

VI.- Que el servei Openspace té com a finalitat bàsica proporcionar espai de treball compartit on es fomenta la col·laboració, la comunitat i el networking empresarial.

VII.- Que, en virtut de tot allò exposat, les parts compareixents subscriuen el present contracte de cessió d'ús d'espai, en base a les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte.

El present contracte té per objecte la cessió d'un espai a l'Openspace (taula núm. [...]) a la planta [...] de l'edifici TCM [...], que consisteix en una taula de [...] lloc de treball, ubicat a l'avinguda Ernest Lluch 32, de Mataró.

Mitjançant aquest acte, el Promotor manifesta conèixer i acceptar l'estat de conservació i manteniment dels espais objecte del present contracte.

Segona.- Destinació.

El promotor únicament podrà utilitzar l'espai per a dur a terme l'activitat de [...], quedant expressament prohibida la realització de qualsevol altra activitat diferent a la indicada durant la vigència d'aquest contracte.

En aquest sentit, l'arrendatari s'obliga a instal·lar la seva activitat en el local/taula que resulti assignat en el termini màxim de tres mesos a comptar des de la data de signatura d'aquest document.

Tercera.- Durada.

S'estableix un termini inicial de duració del contracte 5 anys a comptar des de la data [...], establint una durada mínima obligatòria de 1 any. L'incompliment d'aquest termini obligatori comportarà una penalitat equivalent a l'import de la fiança. A partir del primer any, el Promotor comunicarà, si escau, la seva voluntat de resoldre anticipadament el contracte amb una antelació mínima de dos mesos. En aquest cas no hi haurà cap mena d'indemnització per resolució anticipada.

En aquest acte es fa lliurament a la part arrendatària de les claus i la possessió dels locals objecte d'arrendament.

Quarta.- Preu.

La part arrendatària s'obliga a satisfer, com a preu o renda, la quantitat mensual de [...]€, més el corresponent IVA. El preu inclou les despeses generals dels espais comuns, així com el consum d'electricitat i climatització.

La part arrendatària abonarà el preu de la renda per avançat, l'1 al 5 de cada mes, mitjançant domiciliació bancària al compte número [...] titularitat de l'arrendatari. En cas de canvi del compte de domiciliació, l'arrendatari s'obliga a notificar a l'arrendadora, amb una antelació mínima de 15 dies, el canvi de compte corrent i facilitant el nou número, establint subsidiàriament i en darrer lloc el domicili social de l'arrendadora, quin domicili consta a l'encapçalament, per a efectuar el pagament de la renda.

Qualsevol rebut que sigui retornat per l'entitat bancària on l'arrendatari hagi domiciliat el pagament, tindrà un recàrrec sobre l'import a liquidar del primer paràgraf d'aquest pacte en concepte de despeses bancàries de devolució i posterior tramitació que generi, excepte per aquelles causes que siguin imputables a l'arrendadora en la tramitació de l'indicat rebut.

Cinquena.- Actualització del Preu.

La renda s'actualitzarà en funció de la variació percentual que experimenti l'índex de Preus al Consum en els dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització. La primera revisió es **realitzarà al mes de Gener de [...]**, aplicant l'índex experimentat durant els dotze mesos immediatament anteriors. Les successives actualitzacions es faran cada 1 de gener.

El preu actualitzat serà exigible a partir del mes següent a aquell en què Parc TCM notifiqui al Promotor per escrit aquest increment i on s'indicarà a més el percentatge d'alteració aplicat i on s'adjuntarà finalment, si així ho exigís el Promotor, l'oportú certificat de l'Institut Nacional d'Estadística o bé la indicació o referència del Butlletí Oficial en el qual s'hagi publicat. Serà vàlida la notificació feta per nota en el rebut de la mensualitat precedent.

El retard en aplicar la revisió no implicarà cap renúncia o caducitat a la mateixa.

Sisena.- Obligació de pagament.

L'arrendatari està obligat a satisfer les rendes mensuals que li siguin girades a partir de la signatura del present contracte.

Setena.- Autoritzacions i llicències.

El Promotor es compromet a obtenir i mantenir quantes llicències, permisos i autoritzacions siguin necessaris per al desenvolupament de la seva activitat i exonera a Parc TecnoCampus de responsabilitat per aquest concepte davant els organismes competents.

Vuitena.- Accés.

L'arrendatari permetrà que l'arrendadora o la persona que aquesta designi accedeixin, previ avís, als locals arrendats a fi de poder verificar que es compleix amb allò que s'estableix a la clàusula anterior.

Per tal de garantir la seguretat de les instal·lacions i l'accés al local arrendat, EPEL Parc Tecnocampus facilita, claus electròniques per accedir a les instal·lacions. Els arrendataris hauran de mantenir informat a EPEL Parc Tecnocampus, durant tota la vigència del contracte, sobre canvis de la seva organització a efecte de mantenir actualitzat el Llistat d'Accés.

Novena.- Danys a terceres persones.

El promotor es fa directament responsable de tots els danys que pugui ocasionar, ja sigui per exercici de l'activitat que realitza, ja sigui per altres causes no relacionades amb l'esmentada activitat. En aquest sentit eximeix de tota responsabilitat a Parc TCM per tots aquells danys que es puguin produir des de la firma del present contracte i fins a la finalització dels mateix.

A tals efectes, el Promotor queda obligat subscriure una pòlissa de responsabilitat civil que cobreixi els danys a tercers i a mantenir-la durant tota la vigència del contracte.

Desena.- Fiança.

L'arrendatari ha dipositat l'import de [...], equivalents a una mensualitat, en concepte de fiança, mitjançant transferència bancària.

En cas que l'Arrendatari renunciés al contracte abans que hagi transcorregut el termini d'UN ANY d'obligat compliment a comptar des de l'inici del contracte, la fiança dipositada quedarà en poder de Parc TCM, sense cap dret a reclamació, en concepte de penalitat per danys i perjudicis.

En el cas que l'Arrendatari incompleixi alguna de les clàusules del contracte, Parc Tecnocampus retindrà i farà seva en concepte de penalització com a mínim la fiança prestada. Sense perjudici d'això, Parc Tecnocampus podrà reclamar els altres danys i perjudicis que se li hagin causat.

Onzena.- Causes d'extinció del contracte.

Són causes de resolució del contracte:

- El transcurs del termini pactat, sense necessitat de requeriment previ.
- Manca de pagament del preu establert.
- Manca de pagament de la fiança.
- Cessió de l'espai, sense autorització expressa i escrita de Parc TCM.
- Desenvolupament d'activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.
- Destinació de l'espai per part del Promotor a una activitat diferent a l'establerta a la clàusula segona del present contracte.
- Qualsevol altre incompliment de les obligacions contingudes en el present document.

Dotzena.- Legislació aplicable.

El present contracte té caràcter civil i es regirà per les clàusules previstes en el present document, per la normativa d'assignació d'espais i la memòria tècnica exclusiva de l'espai OpenSpace. En tot allò no establert en les clàusules i prescripcions indicades, el present contracte es regirà per el Codi Civil.

Tretzena.- Litigi i resolució per sentència judicial.

En el cas què el present contracte sigui resolt per sentència judicial per causa imputable a l'arrendatària, bé per manca de pagament de la renda o per incompliment d'alguna altra de les clàusules del contracte, l'arrendadora retindrà i farà seva en concepte de penalització com a mínim la fiança prestada. Sense perjudici d'això, l'arrendador podrà reclamar els altres danys i perjudicis que se li hagin causat.

En cas que l'arrendadora hagi d'emprendre accions judicials contra la part arrendatària motivat per l'incompliment d'alguna clàusula contractual, i les accions judicials siguin favorables a la par arrendadora, l'arrendatària vindrà obligada a rescabalar les despeses d'honoraris d'advocat i procurador, encara que pel procediment judicial seguit no sigui obligatòria la intervenció d'aquests professionals segons la Llei ritualària civil.

Catorzena.- Dades de caràcter personal

1 Legitimació de les parts

Ambdues parts tractaran les dades personals dels representants, així com de la resta de les persones que intervinguin a la relació jurídica amb la finalitat de complir amb els drets i obligacions contingudes en el present contracte d'arrendament i en les disposicions que estableix el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i la lliure circulació d'aquestes dades i a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal i garantia dels drets digitals. El tractament d'aquestes dades queda legitimat per l'execució del present contracte.

Les dades proporcionades es conservaran mentre es mantingui la relació del contracte o durant el temps necessari per a complir amb les obligacions legals i atendre les possibles responsabilitats que es poguessin derivar del compliment de la finalitat per a la que les dades van ser recollides. Les dades no es cediran a tercers excepte en els casos en que existeixi una obligació legal. Així mateix, no es realitzaran transferències internacionals de dades.

Les persones interessades podran exercir els seus drets d'accés, rectificació, supressió de dades, així com sol·licitar la portabilitat de les dades, que es limiti el tractament o a oposar-se al mateix, mitjançant escrit a cada una de les parts a través de la direcció mencionada en l'encapçalament del contracte o a través del correu electrònic; rgpd@tecnocampus.cat. Així mateix, les persones interessades tindran dret a presentar una reclamació davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades.

2 Tractament de dades per l'accés. Informació sobre protecció de dades:

Responsable del Tractament: FUNDACIÓ TECNOCAMPUS MATARÓ-MARESME, amb NIF G62034111 i domicili Avinguda d'Ernest Lluch, 32 - TCM1 08302 Mataró (Barcelona), delegat de protecció de dades rgpd@tecnocampus.cat

Finalitat: Gestió del control d'accés a l'edifici i d'altres funcions relacionades amb la vigilància i la seguretat.

Legitimació: La base que legitima el tractament de les dades de caràcter personal és l'interès públic, en virtut de l'article 6.1.e) del RGPD.

Conservació: Les dades no es conservaran més temps del necessari per a les quals han estat demanades, excepte que hi hagi una obligació legal.

Destinataris: Les dades no es cediran a tercers excepte en els casos en que existeixi una obligació legal o consentiment exprés.

Drets: La persona interessada podrà exercir els seus drets d'accés, rectificació i supressió (Dret a l'oblit), limitació de les dades, portabilitat de les dades i oposició, enviant una carta adreçada a la Secretaria General de la Fundació Tecnocampus Mataró-Maresme (Avinguda d'Ernest Lluch, 32. 08302 Mataró) o correu electrònic a l'adreça electrònica rgpd@tecnocampus.cat, així com presentar una reclamació davant l'Autoritat Catalana de Protecció de Dades.

Per deixar constància i, en prova de conformitat, signen el present document totes les parts en la data de les respectives signatures electròniques, comptant com a data d'efecte l'esmentada a la clàusula tercera.

Parc TecnoCampus

[...]

Josep Lluís Checa López
Director General

[...]
Administrador/a

9. Reglaments – Normativa interna dels espais

El procés d'assignació comú, es realitzarà mitjançant una normativa única d'assignació d'espais, que regularà els aspectes relacionats amb el marc general d'adjudicació, el procés d'assignació i la formalització dels contractes, aprovada pel Consell d'Administració, reunit el 26 de novembre de 2019.

Tanmateix, s'estarà al "REGLAMENT DE FUNCIONAMENT INTERN DEL CENTRE D'ALLOTJAMENT EMPRESARIAL DEL PARC TECNOCAMPUS MATARÓ- MARESME." -Aprovat pel Consell d'Administració, reunit el 23 de maig de 2024.

10. Marc de garanties i condicions de servei del parc

Serveis d'Infraestructures

Per a les oficines situades en l'edifici TCM 2 i TCM3, el contracte d'arrendament permet a l'arrendatària a beneficiar-se d'un seguit de serveis d'accés a Xarxa, Internet, Telefonía IP, vigilància, consergeria i manteniment, en les concretes condicions que es detallen a continuació.

No obstant, Parc TCM es reserva el dret de modificar aquests serveis en qualsevol moment en funció de les relacions comercials del Parc TCM amb els proveïdors que els subministren o a canvis de qualsevol altre naturalesa que afectin a la seva prestació.

A nivell informatiu, es recull a continuació el llistat de serveis:

i. Serveis d'accés a Xarxa:

- Es prestarà un servei d'identificació d'usuari mitjançant un sistema de LDAP o Active Directory. Aquest sistema permetrà implementar serveis personalitzats a l'usuari.
- S'assigna a l'empresa una VLAN amb un rang de 255 IPs privades.
- L'empresa disposarà d'un perfil VPN que li permetrà accedir a la seva xarxa de forma remota.
- TecnoCampus posa a disposició de la xarxa un sistema de firewall per garantir la seguretat externa.
- TecnoCampus gestiona, monitoritza i manté tots els equipaments de switching i routing de la xarxa.
- L'accés a Internet es garanteix amb un cabal limitat a 50Mb simètrics a cada empresa.

ii. Serveis de Telefonía IP

Cada espai de treball te assignada 1 línia de telèfon i un terminal IP

Serveis de vigilància i consergeria

a. Servei de consergeria

La Aquest servei es presta en les següents condicions a tot el conjunt del Parc (edifici universitari i edificis empresarials): està format per un vigilant 24 hores de dilluns a diumenge.

b. Mitjans tecnològics i de control de seguretat de les instal·lacions del Parc

El parc disposa d'un sistema de CCTV de totes les zones comunes, que queda sota el control del servei de vigilància contractat com a element de reforç a les seves funcions. El Parc TCM disposa d'un El parc disposa d'un sistema de CCTV de totes les zones comunes, que queda sota el control del servei de vigilància contractat com a element de reforç a les seves funcions.

El Parc TecnoCampus disposa d'un sistema de detecció d'intrusió de totes les zones comuns.

El sistema de control d'accés a l'edifici és mitjançant targetes de tecnologia RFID i donarà accés a les oficines. Fora de l'horari de consergeria, permetrà l'accés a l'edifici desconnectant el sistema de detecció d'intrusió.

Manteniment i neteja

1.Servei Manteniment

El servei de manteniment inclou el manteniment dels espais comuns (recepció, nucli de les dues torres i lavabos) i les instal·lacions amb les que s'entreguen les oficines del TCM 2 a les empreses arrendatàries. Es fa constar que s'exclou de manera expressa totes aquelles instal·lacions i obres que l'empresa faci sobre el local arrendat un cop entregades les claus per part de Parc TCM. Instal·lacions objecte del servei:

I. . Instal·lacions elèctriques i enllumenat.

L'àmbit d'aplicació és el de tota la instal·lació elèctrica de baixa tensió, des de la línia d'enllaç amb l'escomesa de la companyia subministradora, fins a les bases d'endoll i la totalitat de les canalitzacions, l'enllumenat, punts de llum, llums inclosos, tant de servei com d'emergència. Es consideren també tot tipus de quadres generals i de distribució, xarxes de terra i proteccions de les instal·lacions.

II. . Instal·lacions del sistema de ventilació i climatització

Comprèn tots els sistemes d'aire condicionat aire/fred/calor que es descriuen en l'apartat corresponen del pla de manteniment de Parc TCM.

III. . Instal·lacions de fontaneria i clavegueram

Comprèn totes les instal·lacions generals de fontaneria, l'eixatem, les instal·lacions sanitàries, els elements del clavegueram, desguassos, baixants i arquetes que siguin propis dels immobles.

IV. . Instal·lacions de detecció i protecció contra incendis

Comprèn tota la xarxa d'instal·lacions de seguretat contra la intrusió.

V. . Instal·lacions de veu, dades i control centralitzat

Comprèn les xarxes de veu i dades i punts de treballs per a les connexions amb sistemes informàtics, de TV, domòtica, megafonia, etc. Queden excloses les instal·lacions pròpies de la telefonia i similars adscrites a d'altres empreses.

El servei de manteniment contempla tres tipus de prestacions:

(1) Manteniment preventiu. Treballs necessaris per a assegurar la continuïtat del servei i retardar al màxim possible el temps de deteriorament dels equips.

(2) Manteniment normatiu. Determinat per la normativa legal vigent.

(3) Manteniment correctiu. Actuacions no sistemàtiques amb la finalitat de corregir una anomalia rere una revisió de manteniment preventiu. Tipologia establerta:

Urgents: Termini màxim de primera intervenció: 8 hores

Termini màxim de resolució: 24 hores

Normals: Termini màxim de primera intervenció: 2 dies laborables

Termini màxim de resolució: 4 dies laborables

Programables: (a programar per al mes següent).

La definició detallada de cada tipus d'incidència estarà en funció de la situació crítica que generi. El cap del servei corresponent definirà les característiques d'aquestes situacions.

2. Servei de Neteja

El servei afecta els espais comuns (passadissos, recepció, nucli de les dues torres, lavabos i sales de reunions). L'horari de la neteja de les torres d'oficines es realitzarà de dilluns a divendres a la franja horària compresa des de les 19 hores a les 8 hores del matí, de tal manera que no interfereixi en l'activitat del Parc. No obstant, durant el dia es mantindrà un servei permanent de neteja per a la realització de repassos i manteniments

Garanties i condicions dels serveis i manteniments del Parc TecnoCampus

A i B. Serveis d'accés a xarxa i Internet i telefonia IP:

Aquests servei té com objecte subministrar accés a la infraestructura de xarxa de les espais d'oficina del Parc, accés a Internet i servei de telefonia si s'escau.

Queden exclosos d'aquest servei totes les instal·lacions i equips que hagin realitzat o instal·lats els arrendataris. El servei consisteix en accés a Internet, per tant no es garanteix cap altre servei que l'arrendatària pugui instal·lar sobre aquesta línia.

Garanties de servei ("SLA")

El Servei estarà actiu 24 hores al dia, els 7 dies de la setmana, en cas d'averia o fallida, es garanteix el restabliment del servei en les següents condicions:

Disponibilitat del servei

Disponibilitat del servei	Objectiu de disponibilitat
Accés a Xarxa, Internet i Telefonia	99,6 %
Desviació del servei	Penalització
99,6% - 99,2%	10% del cost proporcional de la línia
99,2% - 98,8%	30% del cost proporcional de la línia
Inferior al 99,8%	50% del cost proporcional de la línia

El percentatge de penalització es calcularà en proporció al cabdal assignat al llogater en relació al cabdal total subministrat per l'operador i al cost d'aquest subministrament en el moment de la incidència. Aquestes penalitzacions constitueixen una clàusula penal que substitueix qualsevol altre indemnització derivada del mal funcionament o interrupció, i saldarà totalment qualsevol dany i perjudici a l'arrendatària, directe o indirecte (a títol d'exemples no limitatius; pèrdues de beneficis, ingressos, oportunitats de negoci, etc).

Davant una eventual incidència, l'usuari informarà als serveis tècnics del Parc, que la classificaran com a greu o com a no greu. El temps de resposta i resolució serà:

Qualificació	No Greu	Greu		
Dies	Resposta	Resolució	Resposta	Resolució
Dies laborals de 8h a 18h	2h	12h	1h	4h
Dies festius i laborals de 18h a 8h	NBD	NBD+12h	4h	8h

Aquest temps de resposta en poden veure afectat per la necessitat de material per fer la reparació, en aquest cas i en funció del termini de lliurament dels proveïdors, la resolució serà parcial per evitar danys majors, fins realitzar la reparació definitiva amb el subministrament de material.

Parc TCM podrà interrompre el servei per realitzar tasques de manteniment, millores o reparacions. Aquestes tasques es realitzaran de la forma més ràpida possible i sempre que sigui possible en horari de mínima afectació. L'arrendatària accepta la necessitat de consentir aquestes interrupcions i Parc TCM, qui sempre ho comunicarà prèviament a l'arrendatària, no estarà obligada a compensar per aquestes interrupcions.

Limitacions d'ús i responsabilitat

El servei està limitat a l'ús per part de l'arrendatari, qui no el podrà cedir ni compartir amb altres usuaris. Parc TCM es reserva la potestat d'establir els usuaris i les claus que consideri necessàries per garantir el correcte ús del servei, així com demanar les dades identificatives necessàries a les empreses.

Els usuaris es comprometen a fer un ús del servei conforme a la llei, al contracte, a l'ordre públic i als costums generals acceptats. No farà ús de l'accés a Internet per difondre continguts il·legals, amenaçants, violents, abusius o qualsevol altre que pugui ser causant de delictes.

Serà responsabilitat del client qualsevol repercussió legal que es derivi d'un ús il·lícit o inapropiat dels serveis de Xarxa, Internet i Telefonia IP.

Serveis de manteniment

Davant una eventual incidència, l'usuari informarà a Parc TCM, qui la classificarà com a greu o no greu pels serveis tècnics del Parc. El temps de resposta i resolució serà el següent:

Qualificació	No Greu	Greu		
Dies	Resposta	Resolució	Resposta	Resolució
Dies laborals de 8h a 22h	2	8	1	4
Dies festius i laborals de 22h a 8h	NBD	8	4	8

Aquest temps de resposta en podrà veure afectat per la necessitat de material per fer front a la reparació, en aquest cas i en funció del termini de lliurament dels proveïdors, la resolució serà parcial per evitar danys majors, fins realitzar la reparació definitiva amb el subministrament de material.

Les averies o intervencions que estiguin motivades per equips, instal·lacions o operacions realitzades per l'usuari, serà facturades segons tarifes de preus vigents de serveis tècnics. Si l'averia pot esperar i no

afecta al funcionament general de les instal·lacions, es lliurarà un pressupost abans de fer la reparació i aquesta haurà de ser acceptat de forma prèvia.

Parc TCM podrà interrompre el servei per realitzar tasques de manteniment, millores o reparacions. Aquestes tasques es realitzaran de la forma més ràpidament possible i sempre que sigui possible en horari de mínima afectació. El Client accepta la necessitat de consentir aquestes interrupcions i que Parc TCM, sempre amb comunicació prèvia, no estarà obligada a compensar per les mateixes.

Limitacions d'ús i responsabilitat

Els subministraments seran d'ús exclusiu per l'espai contractat. Parc TCM es reserva el dret de suspendre

el servei si es detecta un ús inadequat del subministrament.

Els serveis de subministraments de clima i electricitat, estan especificats per a ús d'oficines. Parc TCM no es farà responsable del perjudici que pugui causar una interrupció dels serveis, que afectin a equips d'explotació o servei de negoci, com servidors i equips informàtics amb serveis crítics. Serà responsabilitat de l'usuari establir els mecanismes de seguretat i garantia de servei sobre aquestes instal·lacions (a caràcter informatiu no limitatiu, alguns exemples; estabilitzadors elèctrics, SAI's, refrigeració específica de màquines, etc).