

# 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terra tècnic i fals sostre</li> <li>• Instal·lacions elèctriques fins a l'entrada del local.</li> <li>• Instal·lacions de climatització: aire fred i calent.</li> </ul>
Accés a Xarxa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificació d'usuaris</li> <li>• Xarxes VLAN i VPN d'accés a dades.</li> <li>• Seguretat perimetral</li> </ul>
Instal·lacions de veu i dades	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 Mb simètrics instal·lats a l'entrada del local.</li> </ul>
Vigilància i consergeria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consergeria en horari d'atenció al públic: recepció de correspondència ordinària i recollida de certificats i paquets sota autorització expressa.</li> <li>• Senyalitzacions de l'empresa a l'edifici.</li> <li>• Vigilant nocturn i festius</li> <li>• Sistema CCTV en espais comuns i d'accés</li> <li>• Sistema de control d'accés per RFID</li> </ul>
Manteniment i Neteja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Serveis de manteniment i neteja en les zones comunes</li> </ul>
Helpdesk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servei de suport Helpdesk d'assistència remota</li> </ul>
Comunitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accés als serveis de comunitat del Parc.</li> </ul>
Aparcament	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas que l'empresa arrenedi 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.</li> </ul>

---

### 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.

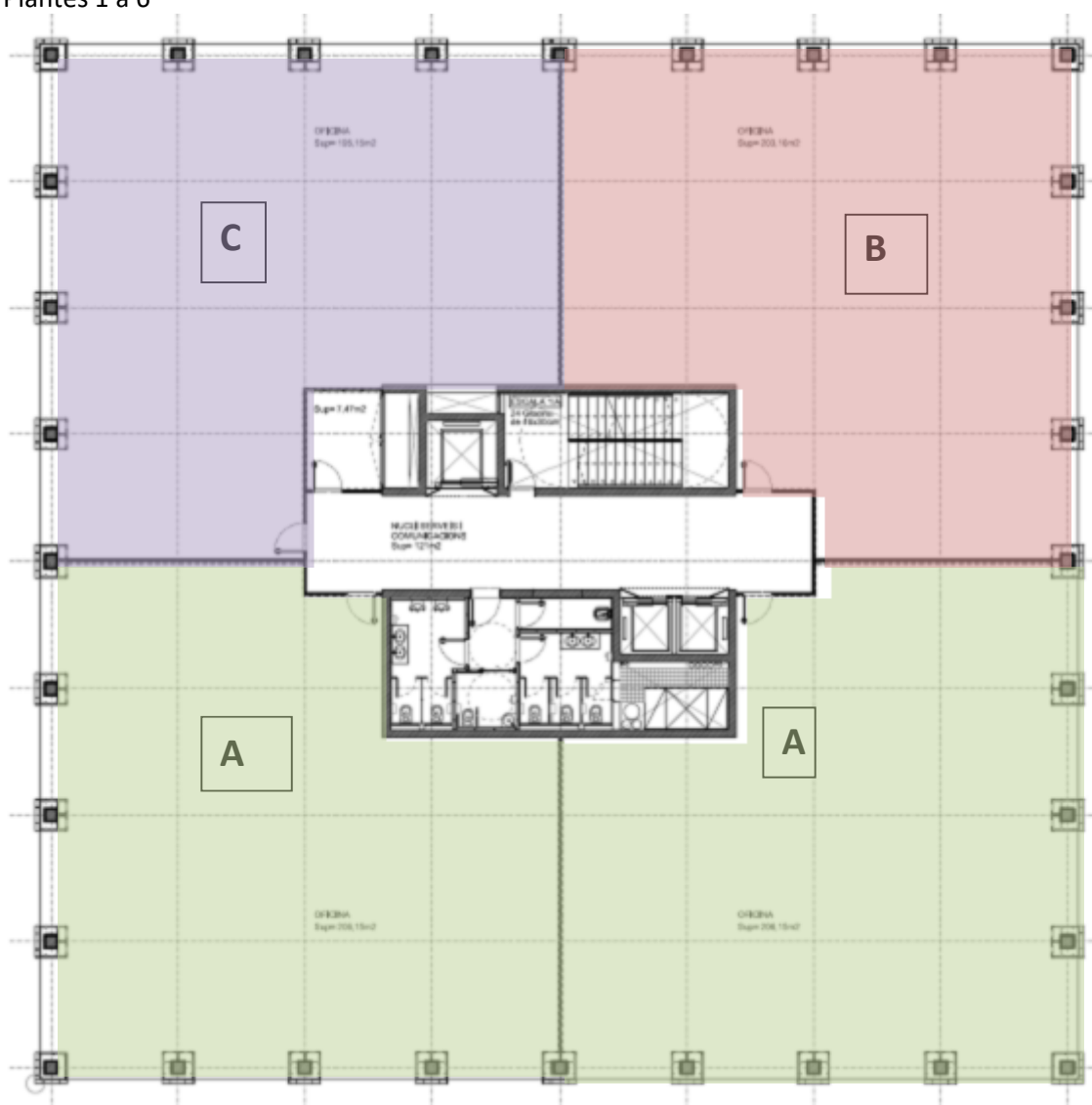
#### A. Dimensions

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

Mòdul	Dimensió
Mòdul A	206,15 m <sup>2</sup>
Mòdul B	203,15 m <sup>2</sup>
Mòdul C	195,15 m <sup>2</sup>

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 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.

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 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
<p><b>1.- Pertànyer a un sectors prioritari per Parc Tecnocampus (TIC, Salut, Tèxtil, Eficiència energètica i/o enginyeries innovadores.</b></p> <p>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.</p>	25
<p><b>2.- Incorporació d'elements innovadors i millores tecnològiques en el desenvolupament de l'activitat central.</b></p> <p>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.</p> <p>Es tindrà en compte principalment activitats de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investigació bàsica i desenvolupament tecnològic competitiu, amb indicació de patents sol·licitades, registrades o protecció de Tecnologia pròpia</li> <li>- Projectes de desenvolupament de nous productes i serveis o innovació en activitats de gestió i producció.</li> <li>- Participació en projectes regionals, nacionals o europeus de recerca i desenvolupament.</li> </ul>	20
<p><b>3.- Nivell d'interacció amb els centres universitaris Tecnocampus.</b></p>	20

<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.)</li> <li>- Desenvolupar un projecte d'emprenedoria provinent dels centres universitaris Tecnocampus o de la incubadora de Tecnocampus.</li> <li>- Generar continguts de valor vinculats al coneixement de les escoles universitàries Tecnocampus.</li> </ul>																								
<p><b>4.- Impacte de l'activitat sobre el territori.</b></p> <p>En funció dels espais a ocupar segons metratge, es valoraran els següents aspectes:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Subcriteri</th> <th style="text-align: right;">Punts</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4.1. Nombre de treballadors en plantilla.</td> <td style="text-align: right;">[10]</td> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">20</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 style="text-align: right;">[5]</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.3. Percentatge de titulats universitaris en plantilla.</td> <td style="text-align: right;">[5]</td> <td></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 style="text-align: right;">[5]</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Subcriteri	Punts		4.1. Nombre de treballadors en plantilla.	[10]	20	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]		
Subcriteri	Punts																							
4.1. Nombre de treballadors en plantilla.	[10]	20																						
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]																							
<p><b>5. Millores: Serà objecte de valoració</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projectes que incorporen aspectes d'RSO (Responsabilitat Social de les Organitzacions) dins les seves companyies, en els aspectes econòmic, social i medioambiental.</li> <li>• 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.</li> <li>• Haver rebut el reconeixement com spin-off d'una universitat catalana.</li> <li>• Provenir d'un altre Parc Empresarial.</li> <li>• Estar constituïda per investigadors d'alguns dels Centres Universitaris Tecnocampus de la seva activitat investigadora i realitzar una activitat empresarial que se sustenta en solucions tecnològiques pròpies.</li> <li>• Implicació en els Consells de Grau dels Centres Universitaris Tecnocampus.</li> <li>• Tenir origen en un projecte final de carrera.</li> <li>• La vinculació i/o implicació amb entitats de la ciutat</li> </ul>	15																							
<p><b>Total</b></p>	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 plec 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 convenientes 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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 serveis 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	
	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	
	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 el 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).