

NORMES DE FUNCIONAMENT DE LA CENTRALITAT COMERCIAL DE VOLPELLERES - CENTRE

**NORMES DE FUNCIONAMENT DE LA CENTRALITAT COMERCIAL DE
VOLPELLERES - CENTRE**

ÍNDEX

I.- NORMES GENERALS.

Pacte Primer.- ÀMBIT I OBLIGATORIETAT DE LES NORMES.

Pacte Segon.- OBJECTE

II.- ADMINISTRACIÓ DE LA CENTRALITAT COMERCIAL.

Pacte Tercer.- TITULAR DE L'ADMINISTRACIÓ

Pacte Quart.- ÒRGANS D'ADMINISTRACIÓ.

- 4.1 Òrgans
- 4.2 President
- 4.3 Director
- 4.4 Consell

III.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS DE LA ZONA COMUNA

Pacte Cinquè.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS.

- 5.1.- Ús permès.
- 5.2.- Estat del local.
- 5.3.- Activitats insalubres, molestes i/o perilloses.
- 5.4.- Seguretat.
- 5.5.- Condicions mínimes de prestació del servei.
- 5.6.- Manteniment del local.

Pacte Sisè.- NORMES D'ÚS DE LA ZONA COMUNA.

- 6.1.- Ús de la Zona.
- 6.2.- Activitats no permeses.
- 6.3.- Accessos.
- 6.4.- Seguretat i Vigilància.

Pacte Setè.- MANTENIMENT DE LA ZONA COMUNA.

Pacte Vuitè.- HORARI DE LA CENTRALITAT COMERCIAL.

- 8.1 Obertura.
- 8.2 Horari.

8.3 Obertures excepcionals.

Pacte Novè.- TRÀNSIT DE MERCADERIA.

9.1.- Zona de càrrega i descàrrega.

Pacte Desè.- NETEJA.

10.1.- Neteja dels locals.

10.2.- Neteja de la zona comuna.

Pacte Onzè.- PUBLICITAT I RÈTOLS

11.1.- Publicitat.

11.2.- Rètols i anuncis del local.

11.3.- Rètols i anuncis a la zona comuna.

11.4.- Indicadors.

Pacte Dotzè.- DESPESES COMUNITÀRIES

12.1.- Concepte.

12.2.- Estimació de despeses.

12.3.- Tancament exercici i liquidació despeses.

12.4.- Ingressos extraordinaris.

IV.- MODIFICACIÓ DE LES NORMES

Pacte Tretzè.- MODIFICACIONS.

13.1.- Obligatòries.

13.2.- Voluntàries.

V.- RÈGIM SANCIONADOR

Pacte Catorzè.- INFRACCIONS I SANCIONS.

14.1.- Infraccions i sancions

14.2.- Procediment sancionador i competències.

VI.- DISPOSICIÓ FINAL.

Pacte Quinzè.- Jurisdicció.

NORMES DE FUNCIONAMENT DE LA CENTRALITAT COMERCIAL DE VOLPELLERES - CENTRE

I.- NORMES GENERALS.

PACTE PRIMER.- ÀMBIT I OBLIGATORIETAT DE LES NORMES.

Les presents normes seran d'aplicació a tots els espais comercials i zones comunes per accedir-hi, situades dins de l'anomenada Subcomunitat de Zona Comercial Plantes Baixes, constituïda en data 11 de desembre de 2009.

A aquests efectes, aquests espais comercials i zones comunes són:

A) Espais comercials: Les entitats de la subcomunitat de zona comercial plantes baixes següents:

- Entitat número CENT QUARANTA-U.- Local compost de tres plantes, destinades una a moll de càrrega i descàrrega de mercaderies, una altra a local comercial-autoservei i una altra a mercat, en el referit total Complex. El moll de càrrega i descàrrega de mercaderies per al mercat i l'autoservei, es troba ubicat a la planta soterrani-4 (cota +152'70) i té doble altura de sostre, i disposa de muntacàrregues, escales i ascensor que comuniquen amb l'autoservei i el mercat.

- Entitat número CENT NORANTA-DOS.- Local comercial assenyalat com "L-11" a la comunitat, ubicat entre el Blocs "A" i "B", del referit total Complex; consta únicament de planta baixa i té una superfície edificada de cent quatre metres, cinc decímetres quadrats.

- Entitat número CENT NORANTA-TRES.- Local comercial assenyalat com "L-1" a la comunitat, ubicat a la PLANTA BAIXA, de l'ESCALA "A" o número 14 de l'Avinguda de la Clota, del "BLOC A", del referit total Complex; té una superfície edificada de cent onze metres, noranta-dos decímetres quadrats.

- Entitat número CENT NORANTA-QUATRE.- Local comercial assenyalat com "L-2" a la comunitat, ubicat a la PLANTA BAIXA, de l'ESCALA "A" o número 14 de l'Avinguda de la Clota, del "BLOC A", del referit total Complex; té una superfície edificada de cent cinquanta-tres metres, seixanta-dos decímetres quadrats.

- Entitat número CENT NORANTA-CINC.- Local comercial assenyalat com "L-4" a la comunitat, ubicat a la PLANTA BAIXA, de l'ESCALA "A" o número 14 de l'Avinguda de la Clota, del "BLOC A", del referit total Complex; té una superfície edificada de vuitanta-tres metres, trenta-cinc decímetres quadrats.

- Entitat número CENT NORANTA-SIS.- Local comercial assenyalat com "L-5" a la comunitat, ubicat a la PLANTA BAIXA, de l'ESCALA "A" o número 14 de l'Avinguda de la Clota, del "BLOC A", del referit total Complex; té una superfície edificada de vuitanta-dos metres, setanta-set decímetres quadrats.

- Entitat número DOS-CENTS TRETZE.- Local comercial assenyalat com "L-3" a la comunitat, ubicat a la PLANTA BAIXA, de l'ESCALA "B" o número 12 de l'Avinguda de la Clota, del "BLOC A", del referit total Complex; té una superfície edificada de cent trenta-dos metres, cinquanta-sis decímetres quadrats.

- Entitat número DOS-CENTS CATORZE.- Local comercial assenyalat com "L-6" a la comunitat, ubicat a la PLANTA BAIXA, de l'ESCALA "B" o número 12 de l'Avinguda de la Clota, del "BLOC A", del referit total Complex; té una superfície edificada de cent vuitanta-dos metres, setanta-sis decímetres quadrats.
- Entitat número DOS-CENTS TRENTA-U.- Local comercial assenyalat com "L-7" a la comunitat, ubicat a la PLANTA BAIXA, de l'ESCALA "A" o número 29 del carrer Benet Cortada, del "BLOC B", del referit total Complex; té una superfície edificada de seixanta-cinc metres, tretze decímetres quadrats.
- Entitat número DOS-CENTS TRENTA-DOS.- Local comercial assenyalat com "L-9" a la comunitat, ubicat a la PLANTA BAIXA, de l'ESCALA "A" o número 29 del carrer Benet Cortada, del "BLOC B", del referit total Complex; té una superfície edificada de cent cinquanta-un metres, trenta-cinc decímetres quadrats.
- Entitat número DOS-CENTS TRENTA-TRES.- Local comercial assenyalat com "L-8" a la comunitat, ubicat a la PLANTA BAIXA, de l'ESCALA "A" o número 29 del carrer Benet Cortada, del "BLOC B", del referit total Complex; té una superfície edificada de cent tres metres, seixanta-vuit decímetres quadrats.
- Entitat número DOS-CENTS CINQUANTA-QUATRE.- Local comercial assenyalat com "L-10" a la comunitat, ubicat a la PLANTA BAIXA, de l'ESCALA "B" o número 27 del carrer Benet Cortada, del "BLOC B", del referit total Complex; té una superfície edificada de setanta-cinc metres, vuitanta-set decímetres quadrats.
- Entitat número DOS-CENTS CINQUANTA-CINC.- Local comercial assenyalat com "L-12" a la comunitat, ubicat a la PLANTA BAIXA, de l'ESCALA "B" o número 27 del carrer Benet Cortada, del "BLOC B", del referit total Complex; té una superfície edificada de cent setanta-sis metres, vuitanta-sis decímetres quadrats.
- Entitat número DOS-CENTS SETANTA-SIS.- Local comercial assenyalat com "L-13" a la comunitat, ubicat a la PLANTA BAIXA del Bloc d'Oficines (que correspon a la planta soterrani -2 del complex -cota 158,30-). És de tipus "dúplex", amb dependències a planta baixa i a altell, comunicades ambdues per mitjà d'escala interior privativa d'aquest local, i té una superfície total sumant la de les dues plantes de cent trenta metres, dos decímetres quadrats.

- B) Zona Comuna: els espais de lliure accés situats dins de l'edifici de Volpelleres Centre i que compta amb accessos vials, jardineria i serveis generals, així com els passadissos interiors, cambres de comptadors i serveis i altres zones no integrades dins dels locals i subjectes a un ús comú dels locals, visitants i personal del centre.

Les presents normes obliguen a totes les persones que ocupin locals en concessió o arrendament, cessió o qualsevol altre títol en la Centralitat Comercial de Volpelleres Centre, no obstant i respecte les entitats alienades, les presents normes són d'aplicació en tot allò que no sigui contrari al dret de propietat, podent exercir els seus propietaris -exclusivament en la seva entitat- totes les facultats del dret de propietat sense cap altra limitació que les que deriven del règim de propietat horitzontal.

Per això, tots els propietaris, concessionaris o arrendataris s'obliguen a imposar i fer respectar aquestes Normes a qualsevol persona física o jurídica; també a la que en el seu moment cedeixin per qualsevol títol l'ocupació o explotació del seu local fent-t'ho constar expressament al document de cessió; i aquests últims, a la vegada, s'obliguen a fer-lo respectar per les persones d'ells dependents. Així mateix s'obliguen a fer respectar les previsions de les presents Normes als seus clients

Les presents Normes tindran la consideració de limitacions de domini i facultaran a Promusa per a aplicar als ocupants dels locals (amb la salvedat que en el seu cas es faci constar expressament), la privació immediata de l'ús prohibit o de l'actuació contrària a les Normes.

PACTE SEGON.- OBJECTE DE LES NORMES.

L'objecte de les presents Normes és l'establiment de les regles bàsiques d'explotació dels locals, així com el desenvolupament de les activitats que realitzi cada titular a la Zona Comuna integrada en la Centralitat Comercial, a fi de mantenir unes bones relacions de veïnatge amb els locals confrontants i un adequat ús de la totalitat del complex. És a dir, regular els detalls de la convivència i adequada utilització dels serveis i coses comuns de la Centralitat Comercial, dins de les limitacions legals.

II.- ADMINISTRACIÓ DE LA CENTRALITAT COMERCIAL.

PACTE TERCER .- TITULAR DE L'ADMINISTRACIÓ

L'administració de la Centralitat Comercial serà competència de la Subcomunitat de zona comercial de plantes baixes, definida a l'escriptura d'obra nova en construcció i divisió en règim de propietat horitzontal atorgada en data 5 de març de 2008, i constituïda formalment en data 11 de desembre de 2011, d'ara en endavant, Subcomunitat.

PACTE QUART.- ÒRGANS D'ADMINISTRACIÓ.

4.1 ÒRGANS

Els òrgans d'Administració seran:

- 1.- La Presidència de la Subcomunitat.
- 2.- La Direcció de la Centralitat Comercial.
- 3.- El Consell.

4.2 LA PRESIDÈNCIA DE LA SUBCOMUNITAT

4.2.1 La Presidència de la Subcomunitat l'ostentarà SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès SA, representada pel seu gerent.

4.2.2 Les funcions de la Presidència són:

- a) Presidir i representar la Subcomunitat.
- b) Nomenar i contractar al Director/a de la Centralitat Comercial.
- c) Contractar el personal laboral.
- d) Aprovar els pressupostos de la Subcomunitat
- e) Aprovar les liquidacions de despeses i ingressos anuals que presenti la Direcció.
- f) Imposar les sancions en cas d'infraccions de les presents Normes.
- g) Aprovar les propostes de modificació de les presents Normes.

4.3 EL/LA DIRECTOR/A

4.3.1. El/la Director/a serà nomenada pel President/a i recaurà en una persona que reuneixi el perfil professional per a desenvolupar la funció d'administració, gestió i funcionament de la Centralitat Comercial.

4.3.2 Les funcions del/a Director/a són:

- a) Assumir les funcions de Secretari de la Subcomunitat.
- b) Elaborar els pressupostos de la Subcomunitat.
- c) Contractar els subministraments, els serveis de neteja i de manteniment, competència de la Subcomunitat.

- d) Portar la comptabilitat de la Subcomunitat i fer totes aquelles actuacions envers el compliment de la legalitat fiscal i comptable.
- e) Emetre i fer les gestions de cobrament pertinents de les quotes de manteniment a tots els titulars de la Centralitat Comercial.
- f) Fer complir els acords de la Subcomunitat o del Consell.
- g) Dur a terme un registre detallat de titulars de les parades i locals per a un millor control d'aquests.
- h) Determinar els horaris de càrrega i descàrrega.
- i) Fixar els horaris i dies d'obertura excepcional.
- j) Vetllar i inspeccionar els serveis i el compliment pels titulars de les obligacions d'acord amb les presents normes i instruccions comunitàries.
- k) Tramitar i proposar sancions en cas d'infraccions de les presents normes.
- l) Vigilar i adoptar les mesures que estimi necessàries per tal que la Centralitat Comercial es trobi en perfecte estat de neteja.
- m) Comunicar totes les deficiències que observi sigui de la naturalesa que siguin i que alterin el normal i ordenat funcionament de la Centralitat Comercial.
- n) Controlar que l'entrada i sortida de mercaderies s'efectuïn dins l'horari assenyalat.
- o) Vetllar pels interessos dels venedors i compradors, restant facultat per a suspendre o proposar la suspensió temporal d'un servei com a mesura cautelar sempre que la naturalesa de la falta ho exigeixi i donant compte immediat del fet a la Presidència de la Subcomunitat.
- p) Requerir l'auxili de l'autoritat quan es produeixin altercats, escàndols i altres actes que afectin l'ordre públic.
- q) Impulsar campanyes de promoció de la Centralitat Comercial.
- r) Rebre les reclamacions i suggeriments dels titulars i compradors.

4.4 EL CONSELL

4.4.1. Composició

El Consell o comissió de vocals estarà compostat pels membres següents:

- El/la Director/a de la Centralitat Comercial, que en serà el President/a
- Un/a vocal en representació del supermercat
- Un/a vocal en representació dels paradistes del mercat
- Un/a vocal en representació dels titulars de locals comercials de planta.

4.4.2. Funcions

- Ser interlocutors i traslladar a la Subcomunitat les qüestions d'ordre, organització i funcionament del seu àmbit concret.
- Proposar alternatives i propostes a les anteriors qüestions
- Proposar millores de les instal·lacions, senyalització, etc.. de la Centralitat Comercial
- Proposar campanyes de promoció o publicitat.
- Fer propostes de modificació de la present Normativa
- I en general, fer suggeriments per al millor funcionament de la Centralitat Comercial.

4.4.3. Règim de convocatòries i funcionament

- Els vocals de paradistes i locals comercials seran elegits pels titulars dels establiments del seu àmbit.
- El Consell podrà ser convocat per la Presidència de la Subcomunitat, la Direcció de la Centralitat Comercial o per un nombre mínim de dos dels vocals.
- Els acords del Consell tindran caràcter propositiu, no executiu, i s'adoptaran per majoria absoluta

III.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS I DE LA ZONA COMUNA.

PACTE CINQUÈ.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS.

5.1.- Gestió. La gestió, administració i explotació de cada establiment correspondrà al seu titular contractual.

5.2.- Ús permès. Els titulars destinaran el local única i exclusivament a l'ús permès previst en el respectiu contracte d'arrendament o de concessió o títol d'adquisició.

5.3.- Estat del local. Els titulars mantindran el local, durant tota la vigència del seu contracte, en perfectes condicions de neteja, d'higiene i de presentació segons requereixi l'ús permès de la seva activitat, estant subjectes al compliment del previst en la normativa nacional i/o autonòmica i local existent en la matèria.

5.4.- Activitats insalubres, molestes i/o perilloses. En atenció a una òptima explotació dels locals, es prohibeix de forma expressa l'emmagatzematge de materials perillosos o susceptibles de ser-ho en conjunció amb altres materials i els titulars hauran de respectar durant la vigència de tot el contracte la legislació d'aplicació.

Així mateix, es prohibeix l'emissió de males olors, les interferències elèctriques i la tinència d'animals dins dels locals.

Els nivells acústics de cada local estaran subjectes als nivells màxims autoritzats segons la normativa vigent, i els titulars d'aquests hauran de respectar la legislació d'aplicació durant la vigència de tot el seu contracte.

5.5.- Seguretat. Els titulars es comprometen a respectar la legislació existent en matèria de seguretat dins dels locals contractats, especialment la relativa a la seva capacitat màxima prevista a la llicència d'activitat corresponent i la relativa a la manipulació, conservació i presentació dels productes potencialment perillosos l'ús dels quals, exposició o venda estigui legalment autoritzat en l'explotació dels locals.

A tals efectes, l'emmagatzematge, conservació i manipulació de qualsevol classe de béns, gèneres o elements s'efectuarà sempre en màximes condicions de seguretat tant pel titular contractual com pel personal al seu càrrec.

Els titulars hauran de permetre l'entrada de la Direcció o del personal al servei de la Centralitat Comercial en els locals que han contractat, per efectuar les operacions necessàries de control i manteniment de la instal·lació elèctrica i/o qualsevol altre subministrament, així com permetre la seva inspecció en els casos en què s'apreciés que incompleixen les presents normes quant a seguretat, salubritat i higiene, entre d'altres.

Qualsevol indici raonable de posada en perill de persones o producció de danys materials tant en els locals propis com en els locals de la resta dels titulars, haurà de ser posat immediatament en coneixement de la Direcció de la Centralitat, a l'efecte de prendre les mesures oportunes per eliminar el referit risc.

Sense perjudici del previst en el Pacte relatiu a la contractació d'un equip de vigilància de la Centralitat Comercial, els titulars podran contractar, al seu únic càrrec, serveis de vigilància privada pel seu propi local contractat, sempre que tals vigilants privats no interfereixin de cap manera en el desenvolupament de la tasca professional l'equip de seguretat i vigilància de la Centralitat Comercial, en el cas d'ésser contractat.

La contractació d'aquest servei de vigilància privat de cap manera eximirà al titular d'abonar la partida de despeses corresponents a la seguretat de la Centralitat Comercial.

5.6.- Condicions mínimes de prestació del servei: A l'efecte de mantenir el nivell de prestació de serveis global de màxima qualitat en la totalitat del centre, els titulars es comprometen a mantenir en els seus locals contractats el personal mínim necessari per a la prestació d'un servei ràpid i eficaç, així com mantenir una bona imatge i un bon tracte al client.

5.7.- Manteniment del local: Els treballs de manteniment dels locals arrendats i/o concessionats s'efectuaran de conformitat amb el previst en el respectiu contracte procurant crear el menor perjudici a la resta de locals i fora dels horaris d'obertura al públic.

La decoració i instal·lacions de cada local arrendat i/o concessionat haurà de ser conforme amb els projectes, plànols i documentació tècnica de les obres privatives de conformitat amb el respectiu contracte que a l'efecte se signi.

PACTE SISÈ.- NORMES D'ÚS DE LA ZONA COMUNA.

6.1.- Ús de la Zona. La Zona comuna és de lliure pas i circulació per al públic en general, d'acord amb allò especificat a aquestes Normes

En particular, cap titular de local podrà modificar o reduir la Zona Comuna mitjançant la col·locació de cap tipus d'instal·lació, sigui permanent o mòbil, objectes, contenidors o qualsevol altre element que limiti o impedeixi els accessos a la Zona, excepte dels espais delimitats d'ús privatiu determinats per la Direcció de la Centralitat, per a determinats arrendataris o concessionaris, en funció de l'activitat econòmica que desenvolupin.

Sense perjudici de tot això, la Direcció la Centralitat es reserva la facultat de disposar de la zona comuna per a la realització d'activitats de caràcter lúdic, cultural, festiu, així com per a l'establiment en aquesta de determinades estructures mòbils tendents a allotjar algun tipus d'activitat comercial, amb l'única finalitat de potenciar la Centralitat, afavorint amb això l'afluència de públic i, conseqüentment, als seus titulars.

6.2.- Activitats no permeses. Es prohibeix de forma expressa a tots els titulars de locals desenvolupar la venda de productes fora dels locals i de forma ambulant.

6.3.- Accessos. Cap titular podrà obstaculitzar parcial o totalment les vies d'accés i circulació.

La Direcció es reserva la facultat de retirar i dipositar, per qualsevol mitjà a la seva elecció, vehicles i materials o mercaderies que entorpeixin els accessos, en el cas que qualsevol titular desatengui l'advertiment de retirada notificat, sent les despeses que aquesta comportin a càrrec del titular que ho contravingués.

6.4.- Seguretat i vigilància. La Direcció, si ho estima convenient, regularà l'existència d'un equip de seguretat i vigilància per a la Zona Comuna, bé contractant directament el personal adequat ben contractant el servei amb una empresa especialitzada.

Això, sense perjudici de la possibilitat que cada titular propietari, arrendatari o concessionari contracti un equip de vigilància privada de conformitat amb el previst en el Pacte corresponent referent al seu local.

Cap titular o persones al seu càrrec, i si escau els serveis de vigilància privada contractats pels titulars, no podran impedir o dificultar el compliment de les tasques de l'esmentat equip, permetent en qualsevol cas l'entrada en els seus locals.

La vies de trànsit i accés d'evacuació hauran de romandre en tot moment lliures d'obstacles.

PACTE SETÈ.- MANTENIMENT DE LA ZONA COMUNA

Tots els titulars hauran de suportar l'execució d'obres i treballs de manteniment, conservació i reparació a la Zona Comuna, i permetre el pas de les persones i materials necessaris per realitzar qualsevol reparació, modificació o comprovació en aquestes.

La Direcció podrà tancar en qualsevol moment la part de la Zona Comuna que sigui estrictament necessària per efectuar treballs de reparació o millores, després d'haver-ho advertit als titulars afectats amb una setmana d'antelació excepte en casos d'extrema

urgència en aquest cas no pertocarà a la notificació prèvia. La Direcció si escau, haurà d'efectuar els treballs que es tracti com més aviat millor.

Cap titular podrà exigir cap indemnització pels perjudicis que pogués sofrir durant modificacions o reparacions de la Zona Comuna, sempre que aquestes es facin amb la màxima cura i amb el menor dany possible als titulars afectats per la realització de l'obra.

La reparació de la Zona Comuna que hagi de fer-se per avaria o obstrucció causada per algun titular serà a càrrec de qui la causi.

Si cap dels locals arrendats o concessionats requerís de determinades reparacions, o no es mantingués en condicions adequades, la Direcció estarà facultada per procedir a contractar la realització dels mateixos, si el titular desatengués les indicacions sobre aquest tema, sent aquestes reparacions a compte del titular.

PACTE VUITÈ.- OBERTURA I HORARI DE LA CENTRALITAT COMERCIAL

8.1.- Obertura. Amb l'objecte de mantenir obert al públic el major període possible la Centralitat Comercial, amb les úniques limitacions que es derivin de les disposicions legals, s'estableix que els locals hauran d'estar oberts al públic tots els dies de l'any feiners, de dilluns a dissabte, i aquells festius permesos per la normativa comercial aplicable.

8.2.- Horari. Com a norma general, l'horari serà de 9h. a 21,30h., havent de mantenir obert un mínim de deu hores ininterrompudes dins d'aquest horari.

8.3.- Règims especials. El supermercat, els establiments de restauració, farmàcia, premsa i entitats bancàries tindran el seu horari ordinari i festiu específic, sempre d'acord amb la normativa sectorial aplicable per a aquells locals si en tenen i segons el previst en el seu cas als contractes d'arrendament o concessió corresponent. En quant a l'obertura en festius, s'haurà de notificar prèviament i de forma fefaent a la Direcció.

8.4.- Obertures excepcionals. Sense perjudici de l'anterior, la Direcció es reserva la facultat d'ampliar excepcionalment l'horari un o diversos dies com d'obertura obligatòria, preferentment vespres de festius, quan resulti convenient al seu criteri per les expectatives reals de negoci per a aquells locals susceptibles d'ampliació.

En aquests casos, la Direcció notificarà als titulars les obertures extraordinàries amb una antelació mínima de quaranta-vuit (48) hores.

PACTE NOVÈ.- TRÀNSIT DE MERCADERIES.

9.1.- Zones de càrrega i descàrrega. Totes les operacions de càrrega i descàrrega del supermercat i de les parades del mercat es faran a través del moll de càrrega i descàrrega habilitat a tal efecte. Els locals comercials hauran de realitzar, obligatòriament, la càrrega i descàrrega a les àrees senyalitzades i destinades a tal fi als carrers de l'entorn i fora de l'horari d'obertura oficial.

En qualsevol cas, tals operacions hauran de realitzar-se de manera que no s'entorpeixi l'accés del públic ni la circulació dels vehicles a la Zona Comuna, emprant la major celeritat i neteja possible.

9.2.- Distribució interna. Per a la distribució interna, cada local haurà de posseir els mitjans adequats segons el tipus de mercaderia que es tracti de manera que el seu transport no danyi els paviments ni es provoquin degotejos, bolcades etc., que poguessin embrutar o obstaculitzar el trànsit per la zona comuna.

9.3.- Horaris de càrrega i descàrrega. Els horaris de càrrega seran fixats per la Direcció de la Centralitat, en concordança amb les ordenances municipals vigents.

PACTE DESE.- NETEJA.

10.1.- Neteja dels locals. Els titulars hauran de mantenir els seus establiments en perfectes condicions de neteja i salubritat.

Els titulars hauran de realitzar la neteja interior i exterior dels locals al seu càrrec, així com la de les terrasses sobre les que ostentin l'ús privatiu, realitzant-ne els citats treballs de neteja fora dels horaris d'obertura al públic, excepte per circumstàncies de força major que aconsellin altres horaris i que hauran de ser autoritzades per la Direcció.

10.2.- Neteja de la zona comuna. La neteja de la zona comuna serà responsabilitat de la Direcció, si bé cada titular contribuirà a sufragar les despeses que se'n derivin, en proporció al què els pertorqui.

PACTE ONZÈ.- PUBLICITAT I RÈTOLS.

11.1.- Promoció. La Direcció durà a terme la promoció i publicitat de la Centralitat Comercial, d'acord amb la normativa municipal i amb l'autorització de l'òrgan competent de l'Ajuntament, si s'escau, als efectes de donar a conèixer aquesta Centralitat Comercial i els seus establiments com a reclam al públic.

A tals efectes, els titulars de tots els locals i establiments es comprometen a sufragar les partides de despeses que per aquest concepte es proposin anualment per la Direcció, en la proporció que els pertorqui.

11.2.- Campanyes publicitàries. Les campanyes publicitàries de la Centralitat i/o dels locals podran ser:

- D'iniciativa de la Direcció de la Centralitat i desenvolupades per aquesta.
- Propostes del Consell i desenvolupades per la Direcció prèvia autorització, si s'escau, al projecte publicitari.
- D'iniciativa i desenvolupament pels titulars dels locals o establiments, prèvia autorització expressa del Director/a de la Centralitat al projecte publicitari, sent a càrrec del titular que ho proposi totes les despeses de la referida campanya.

En qualsevol cas, en la publicitat i promoció sempre s'haurà d'esmentar el nom de la centralitat comercial, seguint els paràmetres que la Direcció defineixi.

11.3.- Rètols i anuncis del local. Els rètols, ensenyes i anuncis estaran col·locats a l'interior dels locals i de conformitat amb el previst en l'Annex d'aquestes normes.

En cap cas, es permetrà la utilització d'emblemes de paper, adhesius ni pintades en les façanes o exteriors dels locals.

11.4.- Rètols i anuncis a la Zona Comuna. La Direcció es reserva la facultat d'autoritzar la presència de rètols o eines de senyalització de publicitat permanent que no perjudiqui en cap cas la visibilitat general, ni indueixi a confusions al client visitant.

11.5.- Indicadors. A efectes merament informatius, es col·locarà panells indicadors de la situació dels locals, assenyalant la seva especialitat, localització i nombre d'identificació.

PACTE DOTZÈ.- DESPESES COMUNITÀRIES

12.1.- Concepte.- Totes les despeses que, pressupostades, finalment es produeixin a la Subcomunitat, així com totes aquelles despeses previstes en el contracte d'arrendament o concessió corresponent, seran satisfets pels titulars en funció del seu coeficient de contribució, de conformitat amb el previst en els referits contractes. Amb el mateix criteri es comptabilitzaran els ingressos.

12.2.- Estimació de Despeses. En particular, i sense caràcter limitatiu, les principals partides de despeses que es pressupostin seran les següents:

- Manteniment i reparació d'instal·lacions.
- Neteja.
- Equip de seguretat i vigilància.
- Consum d'aigua i electricitat.
- Jardineria.
- Assegurances.
- Despeses i honoraris del/la Director/a i administrador i altre personal
- Provisions per a despeses urgents.
- Aparcament gratuït de dues hores per als clients
- Provisions per a reposicions i millores.

12.3.- Estimació d'ingressos. Sense caràcter limitatiu, les principals partides d'ingressos previstos són:

- Taxes d'ocupació de zona comuna per a ús privatiu
- Imports de les sancions
- Subvencions
- Ingressos financers

12.5.- Liquidació i pressupost. Anualment, la Presidència aprovarà el tancament de l'exercici i la corresponent liquidació econòmica de les despeses i ingressos reals de la Subcomunitat, als efectes de liquidar, si s'escau, les quotes de derrama o abonar els imports excedents i aprovar el pressupost per a l'exercici següent.

IV.- MODIFICACIONS DE LES NORMES

PACTE TRETZÈ.- MODIFICACIONS.

13.1.- Obligatòries. Els titulars queden obligats a respectar totes les modificacions que es realitzin de les presents Normes.

La Direcció notificarà als titulars l'objecte de la modificació així com els motius al·legats a tals efectes.

13.2.- Voluntàries. La Direcció a iniciativa pròpia o a petició raonada del Consell té la facultat de modificar, en allò que no és substancial, el contingut de les presents Normes, quan al seu criteri, suposi una millora de l'optimització de la gestió i organització de la Centralitat Comercial, sent aquesta modificació ratificada posteriorment per acord de la Subcomunitat.

V.- RÈGIM SANCIONADOR

PACTE CATORZÈ.- INFRACCIONS I SANCIONS.

14.1.- Als efectes d'aquestes Normes s'estableixen les següents infraccions i sancions:

a) Per a infraccions molt greus: la sanció serà de 601 euros a 1.200 euros. A l'efecte, es consideraran infraccions molt greus aquelles que suposen una molt greu pertorbació del servei que posi en perill la gestió adequada o lesioni els interessos dels usuaris les següents:

- Incompliment total o parcial del calendari obligatori d'obertura general i extraordinàries així com de l'horari.
- Càrrega i descàrrega fora de les àrees i horaris establerts a aquest efecte.
- Incompliment de les disposicions relatives als rètols.
- La reiteració de faltes greus de qualsevol naturalesa
- El traspàs o cessió de la parada o local arrendat o concessionat sense autorització.
- La comissió d'actes que comportin alteració d'ordre públic.
- La manca de pagament de les quotes comunitàries durant dos mesos consecutius o quatre alterns en el termini d'un any.
- La manca de pagament del cànon o lloguer de forma reiterada.
- L'abandonament injustificat del servei durant dos mesos consecutius o quatre alterns en el termini d'un any i abandonament del lloc de venda durant sis mesos o 150 dies en el de tota la concessió.
- La realització d'obres que afectin a l'estructura del lloc de venda sense permís.
- Causar dolosament danys a les entitats, instal·lacions i a la resta dels béns de la Centralitat.

En cas de reincidència o reiteració en la comissió d'infraccions molt greus, la sanció pecuniària portarà adherida la de la resolució contractual corresponent i/o la intervenció del servei o activitat fins que la causa d'infracció desaparegui totalment.

b) Per a infraccions greus: la sanció serà de 301 Euros a 600 euros. A l'efecte es consideraran infraccions greus:

- Aquelles actuacions o omissions que suposen una greu pertorbació en la prestació del servei que posi en perill la gestió adequada o lesioni els interessos dels usuaris.
- Desobediència greu en les obligacions de manteniment, conservació, neteja.
- Desobediència greu en les obligacions de seguretat o salubritat.
- Impagament de les quotes comunitàries durant 1 mes.
- L'abandonament injustificat del servei durant 15 dies en el termini d'un mes, o de dos mesos en el termini d'un any, sense autorització.
- en general la realització de qualsevol acte prohibit en les presents normes sempre que no se li assigni altra qualificació.
- La reiteració de falta lleu de la mateixa naturalesa en un any.
- La comissió de la tercera falta lleu en un any.
- La comissió d'actes que alterin l'ordre intern de la Centralitat.
- La realització d'obres que no afectin a l'estructura del lloc de venda o de les instal·lacions sense permís.

En cas de reincidència en la comissió d'infraccions greus, la sanció pecuniària pot portar adherida la de la resolució contractual corresponent i/o la intervenció del servei o activitat fins que la causa d'infracció desaparegui totalment.

c) Per infraccions lleus: la multa serà de 100 euros i 300 euros. A l'efecte es consideraran infraccions lleus:

- L'abandonament injustificat del servei durant 3 dies consecutius o sis alterns en el termini d'un mes o vint alterns en el termini d'un any sense autorització.
- La desobediència lleu en les obligacions de manteniment, conservació, neteja.
- La desobediència lleu en les obligacions de seguretat, salubritat.
- La inobservança lleu de les indicacions de la Direcció.
- En general la realització de qualsevol acte prohibit en les presents normes sempre que no se li assigni altra qualificació.

Amb independència i sense perjudici de les sancions i multa anteriorment exposades, tota infracció implicarà per sí mateixa la facultat del Director de restablir, si fos possible, pels mitjans que consideri oportuns, l'ordre vulnerat, sent les despeses que s'originin a càrrec exclusivament de l'infractor.

Els imports que s'ingressin per sancions s'aplicarà en benefici de la Subcomunitat, per a reduir les despeses corrents.

Als efectes del disposat en aquest article, s'entén per abandonament del lloc el següent:

- a) Que el lloc de venda no ha estat obert al públic quan ho sigui per temps inferior a les dues terceres parts del corresponent a la jornada normal.
- b) Que el lloc ha estat abandonat durant un mes quan malgrat d'estar obert algun dia del mes respectiu no s'aconsegueixi amb allò cobrir un mínim de dies oberts igual a la tercera part del dies hàbils o de venda de que consti el mes. Si a l'esmentada tercera part, es cobrés o superés el temps d'abandonament es contarà per dies en lloc de per mesos.
- c) Que el lloc està abandonat quan, encara estant obert al públic, estigués en tals condicions de manca de subministres, personal, etc. que impliquin la no utilització d'aquest pels compradors.

S'entén que no existeix abandonament quan el lloc deixés d'obrir al públic o funcionar correctament, per causes no imputables al concessionari o de força major, degudament acreditada durant els deu dies següents.

Respecte d'aquelles entitats alienades, no es consideren infraccions la seva transmissió i/o traspàs o cessió per qualsevol títol sense autorització del centre; així com tampoc es consideren infraccions l'abandonament injustificat del servei i/o del lloc de venda i la realització d'obres sense permís de la direcció de la centralitat.

14.2.- Procediment sancionador i competències.

La imposició de penalitats anteriors exigirà la instrucció d'un procediment contradictori, amb audiència del titular. El procediment s'iniciarà d'ofici o per denúncia de part per escrit.

A la resolució d'iniciació acordada per l'òrgan competent, es nomenarà instructor -i en el seu cas, un secretari-. Aquell formularà un plec de càrrecs, que descriurà el fet imputat i la proposta de penalitat a aplicar, el qual, serà degudament notificat al titular, concedint-li un termini de 10 dies per a presentar les al·legacions i proposar les proves oportunes.

Contestat el plec de càrrecs o transcorregut el termini de contestació, l'instructor, -si s'escau- obrirà període probatori als efectes de practicar la prova proposada i amb el resultat d'aquesta, aixecarà la corresponent proposta de resolució que serà notificada al titular concedint-li un termini de 10 dies per a presentar les al·legacions.

Còpia de tots els tràmits anteriors, seran elevats a l'òrgan competent per a la seva resolució. L'òrgan competent dictarà la resolució que haurà de ser motivada i es notificarà al titular. Serà competent per a imposar les sancions previstes la Presidència de la Subcomunitat.

Sense perjudici de l'executivitat immediata de les sancions, el titular sancionat podrà recórrer la resolució sancionadora davant de la Junta General de la Subcomunitat. L'import de les sancions o multes a imposar s'actualitzarà anualment de forma automàtica, amb l'aplicació de l'IPC referit a Catalunya.

VI.- DISPOSICIÓ FINAL.

PACTE QUINZÈ.- JURISDICCIO.

Els titulars, per a quantes decisions es plantegin en relació amb la interpretació i compliment de les normes, se sotmeten a la competència de la Junta General de la Subcomunitat Zona Comercial de plantes baixes.

ANNEX : UBICACIÓ DEL RÈTOLS

