

## **REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO DE LOS VIVEROS DE EMPRESAS DE LA CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO E INDUSTRIA DE CUENCA**

### **INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS**

#### **I**

El Vivero de Empresas es una estructura de acogida temporal para ubicar a empresas en sus primeros pasos en el mercado, acompañarlas y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial, con el fin de que, mediante una gestión sin ánimo de lucro, se facilite el desarrollo de iniciativas empresariales de interés local. Constituye, pues, un espacio físico que, combinando el ofrecimiento de locales, formación, asesoramiento y prestación de servicios, trata de cubrir las necesidades básicas de pequeñas y medianas empresas, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia.

#### **II**

La Cámara Oficial de Comercio e Industria de Cuenca (en adelante **la Cámara**) ha puesto en marcha su iniciativa de *Viveros de Empresas* con los siguientes objetivos:

- 1) Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas así como de los empleos que puedan derivarse de las mismas.
- 2) Contribuir a la diversificación de la estructura productiva local, favoreciendo la instalación de empresas de carácter innovador.
- 3) Crear un medio idóneo en condiciones de precio y servicios que permita a las iniciativas empresariales desarrollar su Plan de Empresa para que, con un tiempo de estancia limitado, estén en situación de competir y actuar en condiciones de mercado.
- 4) Contribuir a la dinamización empresarial de la zona en que se ubica.

### III

La Comisión Técnica ha aprobado éste documento elaborado por la Cámara, como norma básica de régimen interno de sus Viveros de Empresas con la finalidad de organizar el funcionamiento de los mismos y regular unas elementales normas de convivencia entre las empresas en ellos instaladas (en adelante **Viveristas**) y la propia Cámara. Los Viveristas tienen obligación de conocer dicho Reglamento así como de hacerlo conocer a sus empleados que desarrollen alguna actividad, permanente o circunstancial, en las instalaciones del Vivero en que estén instaladas.

### IV

Toda vez que al momento de la aprobación de este Reglamento y de la puesta en marcha de los Viveros se carece de experiencia sobre cómo puedan funcionar los mismos, la Comisión Técnica, se reserva el derecho modificar el presente Reglamento con la finalidad de salvaguardar la mejor utilización de sus instalaciones y la pacífica convivencia entre sus ocupantes. Los Viveristas, por su parte, se comprometen a aceptar las modificaciones que puedan ser introducidas.

Con las anteriores premisas, se establece el siguiente articulado.

#### **Artículo 1. Objetivo Específico del Vivero.**

El objetivo fundamental es el apoyo al surgimiento y continuidad de empresas de reciente creación y proyectos de autoempleo que, por su viabilidad, puedan contribuir en términos económicos, comerciales, de empleo, etc. al desarrollo del municipio, favoreciéndose aquellos que por su interés social o estratégico, así se determinen.

En el Vivero se podrán instalar todo tipo de empresa, siempre que la actividad esté permitida por este reglamento y en todo caso la Comisión Técnica del Vivero, decidirá si la actividad se corresponde con las características del vivero o con el fin al que está destinado.

## **Artículo 2. Ubicación y Estructura**

El Vivero de Empresas se ubica en un edificio de nueva planta situado en el Polígono Industrial “Tarancón Sur”, calle , número Maese Nicolás esquina con Don Quijote, s/n, en Tarancón.

Dispone de una superficie construida total de 1.685,45 metros cuadrados distribuidos en dos Anexos: Anexo A, compuesto por un edificio principal dotado con 6 despachos de aproximadamente 28,26 m<sup>2</sup> cada uno y 4 naves industriales de aproximadamente 173,75 m<sup>2</sup> cada una y Anexo B, con dos naves industriales de 315 m<sup>2</sup> cada una. Cuenta, además, con espacios comunes, cuyo uso podrá ser cedido a las empresas ubicadas en él o a terceros con arreglo a las normas del presente Reglamento.

## **Artículo 3. Distinción entre las partes del Vivero.**

### **Edificio de Naves Anexo A:**

- Nave 1: Superficie construida 315 m<sup>2</sup>.
- Nave 2: Superficie construida 315 m<sup>2</sup>.

### **Edificio de Naves Anexo B:**

- Nave 1: Superficie construida 177,31 m<sup>2</sup>.
- Nave 2: Superficie construida 175,81 m<sup>2</sup>.
- Nave 3: Superficie construida 175,81 m<sup>2</sup>.
- Nave 4: Superficie construida 177,31 m<sup>2</sup>.

### **Edificio Principal**

#### *Planta baja*

- Aula de Formación
- Servicios Generales: Superficie construida 158,17 m<sup>2</sup>.

#### *Planta Primera*

- Despacho 7: Superficie construida 29,58 m<sup>2</sup>.
- Despacho 8: Superficie construida 28,26 m<sup>2</sup>

- Despacho 9: Superficie construida 28,26 m<sup>2</sup>
- Despacho 10: Superficie construida 29,58 m<sup>2</sup>
- Servicios Generales: Superficie construida 61,77 m<sup>2</sup>

De la totalidad de la superficie de cada Vivero se distinguen cuatro partes:

- A) *Comunes de uso general*: Las susceptibles de ser usadas tanto por la Cámara como por los Viveristas. En las mismas quedan comprendidas la zona de acceso, pasillos, servicios, escaleras y aparcamiento.
- B) *Comunes de uso autorizado*: Se entiende por espacio común de uso autorizado la sala de reuniones y aula de formación.
- C) *De uso privativo por cada Viverista*: Comprende el despacho concreto que haya sido identificado en el Convenio de Acogida suscrito entre la Cámara y cada Viverista. Su utilización se cede por la Cámara al Viverista que únicamente adquiere las obligaciones de carácter económico que más adelante se indican.
- D) *De uso privativo por la Cámara*: Son aquéllos espacios que la Cámara se reserva para su uso como Institución (zonas de administración, gerencia y despachos que así queden identificados), así como aquéllos otros que, teniendo una finalidad de utilidad común queda vedado su acceso y uso a los Viveristas (zonas de máquinas, cuadros eléctricos, telefónicos, contadores, terraza, etc.)

#### **Artículo 4. Disposiciones generales**

- 1) Todo el edificio, sus accesos está sometido, en su utilización, a las normas de policía establecidas por las autoridades gubernativas y municipales.
- 2) Los Viveristas deberán permitir todas las servidumbres que vengan impuestas por la prestación de servicios y suministros públicos o comunes y especialmente los que puedan derivar de razones de seguridad, salubridad, vigilancia y orden público.
- 3) Igualmente los Viveristas deberán soportar las obras que puedan derivarse de la adecuación, remodelación, reparación o mantenimiento de las instalaciones del edificio.
- 4) No constituyendo el Vivero de Empresas un edificio de alquiler de espacios, sino un verdadero *semillero de empresas*, ningún despacho podrá ser cedido por tiempo superior

a 24 meses si bien, transcurridos veintidós de ellos, los Viveristas podrán solicitar la extensión del Convenio de Acogida por otro periodo improrrogable de 12 meses. La Comisión Técnica, examinada la solicitud, la actividad empresarial desarrollada, el respeto a las normas de convivencia y la lista de espera de empresas, podrá acordar libremente la concesión de la prórroga solicitada.

- 5) La denominación y referencia de los distintos espacios, puntos de acceso, vías de distribución interior, etc., dentro del Vivero serán determinadas por la Cámara y deberán ser respetadas por los Viveristas.

### **Artículo 5. Administración y gestión del Vivero**

La Cámara adoptará todas las decisiones que estime necesarias para la buena marcha y funcionamiento del Vivero. Tales decisiones obligarán a los Viveristas y les serán notificadas por escrito con carácter previo a su puesta en práctica a través de la persona que la misma designe como responsable de la administración del edificio.

Con la finalidad de que todos los Viveristas estén en las mismas condiciones de competencia, la Cámara adquiere el compromiso de que la utilización de los espacios de uso privativo no podrá ser cedida a nadie sin el abono del correspondiente canon que se haya fijado de forma particular o general, que se reflejará en cada uno de los Convenios de Acogida, salvo la posibilidad de disponer de forma gratuita de uno de los despachos por el Ayuntamiento. No obstante, podrán cederse espacios de forma gratuita a aquellas entidades u organizaciones que determine la Cámara con sujeción a las condiciones contempladas en los contratos específicos que regulen esta modalidad de cesión y, en todo caso, condicionado a la disponibilidad de espacios.

### **Artículo 6. Comisión Técnica.**

#### **COMISIÓN TÉCNICA**

##### Composición

La Comisión Técnica del Vivero de Empresas están integradas por los siguientes miembros, con voz y voto:

- 1 representante de la Cámara

- 1 representante del Ayuntamiento de Tarancón.

#### 1ª) Funciones

La Comisión Técnica del Vivero tendrá las siguientes funciones:

1. Resolver las solicitudes de ingresos en el Vivero, y en su caso, los supuestos de expulsión. En todo caso se respetarán los requisitos y procedimientos establecidos en el anexo 3 “Selección de emprendedores”, que sólo podrán modificarse por la Comisión Técnica.

2. Autorizar, por unanimidad de sus miembros, y previo informe del Responsable del Vivero, cualquier modificación de las condiciones de explotación del Vivero. En especial, aprobar el canon establecido como contraprestación por la cesión de uso y las condiciones y precios de utilización, en su caso, de los servicios del Vivero.

3. Aprobar el presente Reglamento y resolver las cuestiones que se planteen respecto a la aplicación del mismo.

La Comisión de Técnica, adoptará todas las decisiones que estime necesarias para la buena marcha y funcionamiento del Vivero, y dichas decisiones obligarán a todos los cesionarios y ocupantes del mismo, previa notificación de las mismas por la Cámara o por el Técnico Responsable.

#### 2ª) Reuniones y Votaciones

1. La Comisión Técnica, se reunirá cada semestre con carácter ordinario y con carácter extraordinario cuando lo solicite cualquiera de sus miembros.

2. Las decisiones se adoptarán por mayoría simple.

4. En las reuniones actuará como Secretario el Técnico responsable del Vivero, que levantará acta de las mismas, archivándolas en el correspondiente Libro de Actas y remitiendo copia a cada una de las Instituciones mencionadas en el encabezamiento del presente Reglamento.

## Artículo 7. Requisitos de los Viveristas

### A) ACCESO AL VIVERO

Para poder acceder a la condición de Viverista y ocupar algunos de los espacios destinados por la Cámara para ellos, los candidatos deberán cumplir simultáneamente los siguientes requisitos:

- 1) Ser empresario (persona física o jurídica), debiendo acreditar este requisito mediante el alta fiscal en el censo de actividades económicas vigente en cada momento. En caso de tratarse de empresas en constitución, aportarán el alta fiscal, finalizado el proceso de constitución que lo sustituya y ejercer, efectivamente, la actividad de que se trate
- 2) Tener el domicilio social y fiscal en la demarcación de la Cámara de Comercio e Industria de Cuenca, debiendo establecer el domicilio de la actividad en el Vivero.
- 3) Presentar un proyecto empresarial que avale su viabilidad económica y financiera
- 4) No desarrollar actividades que por motivo de ruidos u olores o por operar con materiales que puedan considerarse peligrosos pudieran resultar molestas para el resto de los Viveristas y para la propia Cámara
- 5) Carecer de locales o instalaciones propias.
- 6) No destinara la nave o local a almacén.
- 7) Estar al corriente de pagos con la Agencia Estatal Tributaria y la Seguridad Social.

Podrán, asimismo, ser cesionarios de espacios en el vivero aquellas entidades u organizaciones sin ánimo de lucro en los términos y condiciones generales contemplados en el presente Reglamento y de acuerdo con los requisitos particulares que se establezcan en el contrato de cesión específico que a tal efecto firmen con la Cámara.

### B) CRITERIOS DE SELECCIÓN:

- a.- Viabilidad de la iniciativa empresarial presentada.
- b.- Niveles de creación de empleo.
- c.- Colectivos con especial dificultad de inserción en el mercado laboral: jóvenes menores de 30 años, mujeres, mayores de 45 años y desempleados de larga duración.

d.- Empresas nuevas: Que comiencen su actividad económica con la instalación en el Vivero de Empresas.

e.- Medios financieros y materiales.

La apreciación de los criterios será valorada de forma conjunta, atendiendo a su mayor o menor concurrencia globalmente considerada, sin que exista ningún grado de preferencia entre los criterios exigidos.

### C) SOLICITUDES

Las solicitudes suscritas por el interesado serán presentadas en el Vivero de Empresas, siendo el solicitante el que asume los derechos y obligaciones derivados de la solicitud y concesión. A la solicitud se acompañará:

- Fotocopia del D.N.I. del solicitante y, si son varios los participantes o integrantes del proyecto, fotocopia del D.N.I. de todos ellos. En su caso, Certificado de residencia, estancia legal o documentación acreditativa de cumplimiento de los requisitos que establece la normativa sobre extranjería.
- Memoria del Proyecto o Plan de Empresa.
- Currículum Vitae.
- Certificado de Vida Laboral.
- Certificado de estar al corriente en el pago a la Agencia Tributaria y de la Seguridad Social.

La Comisión Técnica podrá requerir al solicitante cuanta documentación considere conveniente o necesaria para evaluar la solicitud presentada.

#### **Artículo 8. Proyectos en espera**

1) En el caso de que se presenten solicitudes y no haya módulos libres en ese momento se informará a los solicitantes sobre el plazo aproximado en el que pueden quedar módulos libres y se les ofrecerá la posibilidad de formar parte de una lista de espera.



- 2) El criterio de admisión para los proyectos que estén en lista de espera será el orden cronológico de la solicitud resueltas favorablemente. La lista de espera se mantendrá permanentemente actualizada por parte del Responsable del Vivero.

### **Artículo 9. Obligaciones de los Viveristas**

- 1) A pagar a la Cámara de Comercio de Cuenca, dentro de los cinco primeros días de cada mes, el canon correspondiente por la cesión del espacio ocupado por el emprendedor.
- 2) Los Viveristas estarán obligados a firmar el Convenio de acogida en el vivero con la Cámara, dentro de los 25 días naturales siguientes a la notificación por parte de la Cámara de la aprobación de su solicitud a ingresar en el Vivero. También se compromete el viverista a ocupar el espacio asignado en el Convenio y a ejercer normalmente en el mismo, la actividad a que haya de destinarse dentro del plazo máximo de diez días naturales a contar desde la fecha de la firma del Convenio de Acogida.

Si no llegasen a cumplir alguna de las dos fechas establecidas tanto para la firma del Convenio como para la ocupación efectiva del espacio asignado, se entenderá como la renuncia y por tanto, el rechazo del solicitante, al espacio asignado para su uso en el Vivero.

- 3) A la firma del Convenio de Acogida el Viverista entregará a la Cámara, en concepto de fianza, el importe de dos mensualidades del canon, que se establezca por el despacho o nave, asignado para responder del pago del mismo, gastos comunes, generales, desperfectos en el mobiliario, accesorios cedidos y daños a las instalaciones, así como para garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el citado Convenio y del abono de los conceptos indicados.
- 4) Suscribir a la firma del Contrato una póliza de incendio, robo y responsabilidad civil, que cubra los daños materiales a las instalaciones contenidas en el módulo, así como posibles daños a personas o instalaciones del Centro, como consecuencia de la actividad de la Empresa. La cuantía de la póliza será determinada en función del proyecto en el momento de la adjudicación del módulo, debiendo prestar su conformidad la compañía aseguradora de que cubre los edificios e instalaciones del Centro. La responsabilidad del

Centro en materia de robos e incendios no va más allá del mantenimiento del sistema de vigilancia por alarma.

- 5) Cada Viverista se responsabilizará de la custodia de la llave o llaves de apertura de la puerta de acceso habilitada para la entrada durante las horas en que el Vivero permanezca cerrado. El Viverista se compromete a no obtener copias de tales llaves que únicamente le serán facilitadas por la persona responsable del Vivero, así como a asumir los gastos derivados de la reposición de llaves o del cambio de la cerradura o, en su caso, de la puerta de acceso si ello fuera imprescindible.
- 6) La ausencia habitual del Viverista de su despacho durante un tiempo igual o superior a treinta días continuados deberá ser notificado previamente a la persona que ostente la condición de responsable del Vivero. La ausencia por un tiempo superior a sesenta días, no mediando justa causa, dará lugar a la automática anulación del Convenio de Acogida.
- 7) Los Viveristas deberán cumplir y hacer cumplir a sus empleados todas las normas en materia de seguridad.
- 8) A la fecha de finalización del Convenio de Acogida y sin que resulte necesario el previo requerimiento por parte de la Cámara, el Viverista dejará libre y expedito el despacho o nave ocupada.
- 9) En caso de incumplimiento por el Viverista de las obligaciones recogidas en el presente Reglamento y de las particulares que se recojan en su Convenio de Acogida, tanto formales como económicas y de comportamiento o convivencia, la Cámara le formulará una advertencia escrita. De no avenirse al cumplimiento de tales obligaciones conforme a las indicaciones que se le formulen en el escrito de advertencia, la Cámara podrá proceder al desalojo del Viverista sin más trámite utilizando el procedimiento establecido en la cláusula cuarta del Convenio de Acogida.
- 10) Conservar y mantener el espacio ocupado, en el estado que lo recibió, devolviéndolo al final del Contrato en las mismas condiciones de uso, salvando el deterioro producido por el uso normal y cuidadoso del mismo.

### **Artículo 10. Funcionamiento de los espacios de uso general**

- 1) Cada uno de los Viveristas tendrá el libre uso de las zonas de uso general, siempre y cuando ni genere molestias ni impida con ello los mismos derechos de los restantes Viveristas y su buen funcionamiento con las reservas que se expresan a continuación.
- 2) Las zonas comunes deberán ser utilizadas de conformidad con el uso para el que están naturalmente destinadas.
- 3) La Cámara podrá, en cualquier momento, cerrar temporal y total o parcialmente las zonas comunes para efectuar trabajos de reparación, cambios o por cualquier otra causa justificada y, salvo urgencia ineludible, se compromete a advertir a los Viveristas con la mayor antelación posible.

### **Artículo 11. Funcionamiento de los espacios de uso autorizado**

- 1) Los espacios denominados “*de uso autorizado*” son los detallados en el artículo 3 apartado B) del presente Reglamento.
- 2) La utilización de estos espacios ha de ser solicitada previamente mediante la cumplimentación de los impresos que, a tal efecto, serán facilitados la Cámara al objeto de evitar la simultaneidad de programación de uso.
- 3) Todas las solicitudes deberán contener la expresión de fecha, hora de inicio y prevista de terminación, finalidad para la que se solicita y número de personas asistentes que se prevé asistan al acto de que se trate.
- 4) No podrá entenderse, en ningún caso, autorizado el uso de uno de estos espacios hasta en tanto la Cámara entregue una copia de la petición con el “conforme” para su uso en la fecha y hora solicitada, firmada y sellada.
- 5) El Viverista que haya solicitado la autorización de uso de una de estas zonas será el responsable de los desperfectos que en la misma hubiere a la terminación del acto programado. En tal sentido deberá formular ante el responsable del Vivero, por escrito y en el impreso que se le suministrará al efecto, cualquier reparo que hubiera de hacer por desperfectos preexistentes al uso que él haya de darle.

- 6) La utilización de espacios *de uso común autorizado* queda sujeta al abono del canon que la Cámara establezca cada año en función de la sala de que se trate y del material que se utilice.

#### **Artículo 12. Régimen general de uso**

- 1) Los cesionarios y ocupantes deberán conservar y utilizar con la debida diligencia las instalaciones y equipamiento que se le ceden y las de uso común, así como desarrollar su actividad sin ocasionar molestias o incomodidades a los demás ocupantes del vivero. Especialmente se compromete al cumplimiento de las normas de seguridad, horarios, y orden que se establezcan. No podrá tener en el mismo ninguna clase de animales, ni almacenar o manipular materias explosivas, nocivas, inflamables o peligrosas.
- 2) Cada Viverista dispondrá de un espacio de utilización dotado de instalaciones propias para que desarrolle su actividad empresarial en los términos establecidos por el Convenio de Acogida suscrito.
- 3) El espacio cedido a cada empresa Viverista deberá ser utilizado exclusivamente por el titular o titulares de dicha empresa y sus trabajadores.
- 4) El espacio de utilización cedido deberá destinarse al uso para el que fue concedido sin que puedan variarse las condiciones de uso sin el permiso expreso y escrito de la Cámara.
- 5) Cada Viverista recabará todas las autorizaciones y licencias requeridas para el desarrollo de su actividad empresarial según la normativa vigente, asumiendo la responsabilidad de su obtención y pago.
- 6) Todo Viverista facilitará a la Cámara cualquier información o documentación que se le solicite a efectos de verificación del cumplimiento de los requisitos del presente reglamento. La Cámara garantiza la absoluta confidencialidad sobre la información o documentación suministrada.
- 7) Cada Viverista informará a la Cámara, con la mayor brevedad posible, sobre cualquier situación o evento que pueda generar riesgo o peligro de cualquier clase para las instalaciones y/o sus ocupantes.

### **Artículo 13. Prohibiciones y limitaciones**

Queda expresamente prohibido el desarrollo de las siguientes actividades:

- 1) El uso de cualquier material no permitido por las normas de seguridad e higiene.
- 2) El ejercicio en el Vivero de cualquier actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre o nociva o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes. El uso de cada despacho del Vivero no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuera excepcional) en relación con las actividades proyectadas en el mismo y las prohibidas por las disposiciones legales.
- 3) La utilización de todo o parte de cualquier despacho o nave del Vivero como vivienda, almacén o cualquier otro uso no acorde a la actividad empresarial así como la introducción de animales de cualquier clase y tamaño en el recinto del Vivero.
- 4) La práctica en cualquier parte del Vivero, de cualquier profesión, comercio o actividad no previstos en el Convenio de Acogida o autorizado previamente o contrario a la moral, al orden público o a las buenas costumbres, así como la organización de cualquier tipo de manifestaciones políticas, sindicales y/o religiosas.
- 5) La distribución de propaganda de cualquier tipo fuera de las superficies cedidas de los despachos.
- 6) De forma general, los Viveristas no deben en forma alguna perturbar el ambiente del Vivero mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes usuarios del Vivero.

### **Artículo 14. Acceso de visitantes**

- 1) La Cámara se reserva el derecho a denegar la admisión al Vivero de cualquier persona cuya presencia pueda ser considerada perjudicial para la seguridad, reputación e intereses del mismo, de la propiedad u ocupantes. Los cesionarios deberán colaborar en esta acción cuando sean requeridos para ello.
- 2) El acceso de visitantes debe estar relacionado con la actividad empresarial del Viverista que visita no permitiéndose accesos o visitas de mero recreo.

- 3) Cualquier visitante deberá indicar, a su entrada al Vivero, la empresa que va a visitar y no podrá acceder al despacho correspondiente hasta ser autorizada para ello.
- 4) La Cámara prohibirá le entrada al Vivero a cualquier persona que se negase a cumplir las normas del presente Reglamento, causen daños a sus instalaciones o lleven a cabo acciones que molesten o pongan en peligro a las personas o a las actividades que en el se desarrollan.

#### **Artículo 15. Horario de apertura del Vivero**

- 1) El Vivero permanecerá abierto y en funcionamiento durante los doce meses del año, en días laborales, de lunes a sábados, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local, permaneciendo abierto de lunes a viernes de 8:00 horas a 20 horas y los sábados de 8 a 14 horas, en Julio y Agosto no se abrirán los sábados.
- 2) El horario normal de apertura será el siguiente:  
  
Mañanas: de 8,00 a 14,00 horas.  
  
Tardes: de 16 a 22 horas.
- 3) Horario de Administración  
  
La Oficina de Administración General del Vivero estará en funcionamiento durante los 12 meses del año, en días laborales, de lunes a viernes, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local, en horario de 8 a 15 h. (de 01/01 a 14/06 y de 23/09 a 31/12), y de 8,30 a 14,30 (del 15/06 al 22/09).
- 4) Fuera del horario indicado anteriormente el acceso de los Viveristas a sus despachos se realizará a través de la puerta habilitada para los mismos, quedando prohibido el acceso a zonas comunes.

#### **Artículo. 16 Custodia de llaves**

Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, los cesionarios deberán depositar una copia de las llaves de acceso a sus locales, en las dependencias del Vivero y a disposición del personal del mismo.

#### **Artículo 17. Régimen económico**

- 1) Cada Viverista participará de los gastos derivados de los servicios comunes en las condiciones establecidas en el Convenio de Acogida firmado con la Cámara y que se precisará en función de los metros cuadrados del despacho que ocupe. El canon a abonar por tales conceptos será fijado cada año por la Cámara y en el mismo se comprenden los siguientes servicios:
  - Asesoramiento Empresarial.
  - Administración General del Vivero.
  - Cesión del mobiliario.
  - Conexión a internet mediante WIFI.
  - Aparato de calefacción y aire acondicionado.
  - Seguro general del edificio.
  - Sistema de Alarma del edificio.
  - Suministro de agua de las zonas comunes.
- 2) Además del canon indicado en el apartado anterior, el Viverista deberá abonar el coste de los suministros individualizados de cada actividad (servicio telefónico, agua (en el caso de las naves) y luz) seguro de la actividad ejercida (equipamiento, bienes, accidentes...), , limpieza interior del módulo cedido, tasas, impuestos y contribuciones que afecten a cada actividad y cualquier otro gasto que no se encuentre detallado en el punto 1 del artículo 17 y que afecte a la actividad del Viverista.
- 3) Igualmente deberá abonar los gastos derivados de la utilización de las zonas comunes de uso autorizado según recibo que por tal concepto se le girará por la Cámara, de acuerdo a las tarifas que cada año queden fijadas para la utilización de los servicios adicionales que ofrece el Vivero.
- 4) Todas las tarifas de los servicios prestados por la Cámara se actualizarán según el IPC interanual publicado por el Instituto Nacional de Estadística, siempre que dicho IPC, resulte positivo.
- 5) Se establece la posibilidad de concesión, mediante aprobación de la Comisión Técnica, de periodos de carencia en el pago del canon, con el fin de aliviar la carga financiera de las

empresas en el momento de la instalación y del desalojo de las naves y despachos del Vivero. Estos periodos podrán ser de hasta 15 días en el caso de despachos y de hasta 30 en el caso de naves.

### **Artículo 18. Imagen y rotulación**

- 1) La imagen del Vivero exige un aspecto de conjunto armonioso y permanente en el tiempo, en concordancia con la imagen corporativa de la Institución Cameral que acoge a los sucesivos Viveristas que vayan pasando por sus instalaciones. La concepción armónica y estética del Vivero debe ser respetada por todos los Viveristas de los diferentes despachos, que se abstendrán de la realización de cualquier tipo de obra o modificación, incluso de los elementos móviles delimitadores del espacio cedido.
- 2) La colocación de rótulos distintos de los aprobados o cualquier otra referencia a los diferentes despachos del Vivero, no estará permitida en las fachadas, ventanas, muros exteriores del mismo, ni en las zonas comunes.
- 3) La colocación de carteles o rótulos en los lugares de uso privativo, incluyendo los del exterior de las naves, deberá ser aprobada por el Responsable del Vivero. Quedan prohibidos los rótulos que den al exterior del edificio en la zona de despachos.
- 4) Los rótulos del exterior de las naves se ajustarán a las medidas y criterios de imagen corporativa que, a tal efecto, dicte el Responsable del Vivero.
- 5) La Cámara encargará e instalará, a costa de cada Viverista en las zonas habilitadas al efecto, un rótulo relativo al nombre e imagen comercial de la empresa. Asimismo, señalará, en la forma que estime más adecuada, la ubicación exacta de cada uno en el Vivero. El coste generado por esta publicidad le será girado directamente a cada Viverista.

### **Artículo 19. Mantenimiento y limpieza**

- 1) Los Viveristas y sus empleados deberán mantener en todo momento los despachos y superficies cedidas, su decorado, accesorios, equipamiento y entrada en buen estado de conservación, funcionamiento y presentación.



- 2) Los cesionarios/usuarios se abstendrán, de almacenar o acumular enseres de cualquier tipo en las zonas comunes, aunque se trate de un mero depósito temporal
- 3) Los daños o desperfectos que la actividad del Viverista cause en los elementos estructurales del Vivero, en las instalaciones generales, zonas de uso común o en los propios despachos, serán reparados según se indica en el número 2) del artículo siguiente. Si esta reparación fuera demorada los daños serán reparados por la Cámara a costa del Viverista causante.
- 4) Los despachos deberán mantenerse siempre en perfecto estado de limpieza. Los términos y condiciones para la limpieza de los despachos fijados por la Cámara deberán ser respetados, en particular en lo referente a la evacuación de basuras.
- 5) De los trabajos de limpieza en el exterior del Vivero se encargará la Cámara y quedan comprendido entre los servicios descritos en el artículo 16.1).
- 6) La limpieza interior de cada despacho será contratada a través de la Cámara con la empresa que realice la de las zonas comunes, en función de las necesidades de cada Viverista, girándose su coste mediante un recibo mensual. La Cámara se reserva la posibilidad de autorizar que la limpieza de un despacho puede ser realizada por el propio Viverista.

#### **Artículo 20. Obras**

- 1) Queda totalmente prohibida la realización de cualquier tipo de obras en los despachos cedidos, aún cuando se trate de mejoras que no impliquen modificación de estructuras o configuración del mismo o de sus servicios e instalaciones generales, sin consentimiento escrito de la Cámara.
- 2) Las obras de mera reparación o conservación necesarias como consecuencia de desperfectos o mal uso del espacio por el cesionario, serán efectuadas siempre y supervisadas por la Cámara, que repercutirá el importe que proceda de las mismas al Viverista. Este tipo de obras solo se podrá realizar directamente por el Viverista a su exclusiva costa, si existe previo permiso escrito por parte de la Cámara y siempre que se ajuste en su ejecución a la autorización concedida y pueda ser supervisada por la misma.

### Artículo 21. Duración de la cesión

La duración de la cesión, en el caso de los Viveristas, se establece por un plazo **máximo de 24 meses** a contar desde el día de la firma del Contrato de Cesión. El contrato sólo podrá ser prorrogado, previo acuerdo escrito de las partes, por un **plazo máximo de 12 meses más**; transcurridos éstos, el contrato quedará definitivamente extinguido. Cualquier cláusula o compromiso que contravenga este plazo máximo de 36 meses para el contrato y, excepcionalmente, la prórroga será considerado nulo.

Para la solicitud de la prórroga la empresa interesada se dirigirá por escrito a la Cámara con dos meses de antelación al vencimiento del contrato manifestando su intención de prorrogar su estancia en el Vivero. Dicha solicitud será elevada a la Comisión Técnica para que de acuerdo a con los criterios de selección y aquellos que considere oportunos, conceder o no dicha prórroga.

### Artículo 22. Ocupación y Abandono

- 1) El espacio cedido deberá ser ocupado para el ejercicio efectivo de la actividad empresarial, por lo que habrá de iniciarse dentro del **plazo máximo de diez días** desde la firma del contrato. La inactividad del titular o la falta de ocupación efectiva durante treinta días, serán causa automática de resolución del contrato.
- 2) A la finalización del contrato, el cesionario deberá dejar libre y expedito y en el mismo estado en el que se recibió el despacho o nave a disposición de la Cámara, en el plazo máximo de una semana siguiente al requerimiento fehaciente que la propiedad efectúe. Si el cesionario no desaloja, ni devuelve el despacho o nave en el indicado plazo, será responsable de los daños y perjuicios que ocasione y además se establece como cláusula penal una indemnización diaria a favor de la Cámara de 75 euros por cada día de retraso.
- 3) Si en el momento de la devolución quedasen bienes muebles en el despacho o nave se entenderá que el cesionario ha renunciado a la propiedad y posesión de los mismos a favor de la Cámara.

- 4) El cesionario se obliga y compromete a facilitar a la Cámara o personal que ésta designe, el acceso al despacho o nave cedido a los efectos de la comprobación del uso y destino dados a los mismos.

#### **Artículo 23. Seguridad y daños**

- 1) Fuera del seguro que la Cámara tiene realizado sobre el conjunto del Vivero, la misma no asume ningún tipo de responsabilidad en lo referente a la seguridad de los locales cedidos como tampoco por los daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas en caso de incendio, robo y, en general, por accidentes de cualquier tipo, para lo cual cada Viverista contratará un seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de su actividad.

#### **Artículo 24. Tráfico de Vehículos.**

- 1) Los usuarios del Vivero deberán respetar las indicaciones y señalizaciones de tráfico existentes o que se establezcan en cada momento.
- 2) Las plazas de aparcamiento interior señaladas a tal efecto pueden ser utilizadas libremente por usuarios, empleados y visitantes.
- 3) Para carga y descarga habrán de utilizarse las zonas destinadas a tal fin, salvo para aquellos casos especiales que tengan autorización previa de la Administración del Vivero.
- 4) Queda prohibido el aparcamiento fuera de la zona señalada expresamente, con el fin de que queden despejados los accesos para usos normales y de emergencia.
- 5) Por motivos de seguridad de los vehículos y del Vivero, no se permite la pernocta de vehículos, restringiéndose el aparcamiento al horario de funcionamiento del mismo.

#### **Artículo 25. Salubridad y seguridad contra incendios**

- 1) Los Viveristas se comprometen a observar y respetar las normas y reglamentos de salubridad y seguridad correspondientes al Vivero.

- 2) Queda prohibido introducir en el Vivero materiales peligrosos, insalubres, malolientes, inflamables que estén prohibidos por las normas legales o administrativas, las disposiciones de la persona responsable del Vivero y/o las pólizas de seguro del mismo.
- 3) No podrá ser colocado ni depositado en el interior del Vivero ningún objeto cuyo peso sobrepase el límite de carga de suelos y tabiques.
- 4) Los Viveristas y sus empleados realizarán un uso adecuado de las griferías, sanitario e instalaciones de fontanería y electricidad del Vivero y deberán avisar de cualquier desperfecto que puedan observar al responsable del edificio para que se lleve a cabo su rápida reparación así como para evitar cualquier daño a los demás ocupantes del Vivero.
- 5) No se podrá arrojar en las canalizaciones o desagües materiales inflamables o peligrosos, extendiéndose la prohibición a todos aquellos elementos que puedan perturbar el buen funcionamiento de mencionadas instalaciones.
- 6) Todo Viverista procurará contribuir a que los aparatos contra incendios, cuadros eléctricos y tableros de mando estén accesibles y visibles en todo momento, debiendo además respetar la legislación vigente al respecto.
- 7) Los Viveristas deberán respetar todas las normas que se dicten en materia de seguridad, dejando las puertas de salida sin el cierre bloqueado durante las horas de apertura, y manteniendo despejados los pasillos de servicio que sirven de salida de emergencia en caso de incendio o siniestro.

## **I) DISPOSICIÓN FINAL**

- 1) Todas las previsiones establecidas en el presente Reglamento se entenderán sin perjuicio de las condiciones acordadas en cada uno de los contratos de cesión. Por tanto, en caso de cualquier interpretación contradictoria entre este Reglamento y dichos contratos y acuerdos, prevalecerán las cláusulas establecidas en estos últimos.
- 2) Las presentes Normas y las modificaciones que puedan ser introducidas en las mismas, serán obligatorias para todos los cesionarios y ocupantes de una parte cualquiera del Vivero. Por lo tanto, las prohibiciones, limitaciones y responsabilidades de uso previstas



en las presentes Normas, serán extensivas a los ocupantes de los módulos sujetos a las mismas. A estos efectos se entenderá por ocupante cualquier persona física o jurídica a la que la Cámara le ceda el uso, con carácter temporal, de uno de los despachos o dependencias del Vivero.

- 3) Debido a la especial configuración del Vivero, las presentes normas podrán ser modificadas por la Comisión Técnica del Vivero de Empresas cuando sea necesario, dado el carácter singular de este Proyecto que exige de una adaptación y mejora constantes, de acuerdo con las necesidades requeridas para la creación y puesta en marcha de proyectos empresariales.

