

**REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO DE LOS VIVEROS DE EMPRESAS DE LA CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO E INDUSTRIA DE CÁCERES.—**

**INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS**

**I**

La Cámara Oficial de Comercio e Industria de Cáceres (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.

**II**

La Cámara ha elaborado el presente Reglamento 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.

**III**

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 Cámara 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. Distinción entre las partes del Vivero.**

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 el Aula Magna, la sala de reuniones y el aula de informática.
- 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 en precario y, por tanto, de modo gratuito 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 2. Disposiciones generales**

- 1) Todo el edificio y 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 12 meses si bien, transcurridos diez de ellos, los Viveristas podrán solicitar la extensión del Convenio de Acogida por otro periodo improrrogable de igual duración. La Cámara, examinada la solicitud, la actividad empresarial desarrollada y el respeto a las normas de convivencia 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 3. 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 reflejará en cada uno de los Convenios de Acogida. Dicho canon será establecido por la Cámara siguiendo idénticos criterios en cada Vivero para todos los Convenios que puedan suscribirse.

### **Artículo 4. Requisitos de los Viveristas**

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) Estar dado de alta en el IAE o impuesto que lo sustituya y ejercer, efectivamente, la actividad de que se trate.
- 2) Tener la consideración de “nueva empresa”, entendiéndose por tal aquellas que hayan comenzado su actividad dentro de los veinticuatro meses anteriores a la firma del Convenio de Acogida.
- 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.

### **Artículo 5. Obligaciones de los Viveristas**

- 1) Los Viveristas estarán obligados 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 10 días naturales a contar desde la fecha de la firma del Convenio de Acogida.
- 2) 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

asignado para responder del pago del mismo, gastos comunes y generales así como para garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el citado Convenio y del abono de los conceptos indicados.

- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Los Viveristas deberán cumplir y hacer cumplir a sus empleados todas las normas en materia de seguridad.
- 6) 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 ocupado.
- 7) 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.

#### **Artículo 6. 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 7. Funcionamiento de los espacios de uso autorizado**

- 1) Los espacios denominados “*de uso autorizado*” son los detallados en el artículo 1 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 8. Régimen general de uso**

- 1) 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.
- 2) El espacio cedido a cada empresa Viverista deberá ser utilizado exclusivamente por el titular o titulares de dicha empresa y sus trabajadores.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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.

- 6) 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 9. Prohibiciones y limitaciones**

Queda expresamente prohibido para los Viveristas 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 del Vivero como vivienda 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 10. Acceso de visitantes**

- 1) El acceso de visitantes debe estar relacionado con la actividad empresarial del Viverista que visita no permitiéndose accesos o visitas de mero recreo.
- 2) Cualquier visitante deberá indicar, a su entrada al Vivero, a la empresa que va a visitar y no podrá acceder al despacho correspondiente hasta ser autorizada para ello.
- 3) 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 11. 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 viernes.
- 2) El horario normal de apertura será el siguiente:  
Mañanas: De 9,00 a 14,00 horas.  
Tardes: De 16,30 a 19,30 horas.

Desde el 1 de junio hasta el 30 de septiembre el horario de apertura será únicamente de mañana con horario de 8,30 a 14,30.

- 3) 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 12. 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:
  - Suministro de electricidad.
  - Limpieza y mantenimiento de zonas comunes.
  - Seguridad y alarma.
  - Instalación de línea básica de telefonía y ADSL.
  - Calefacción y aire acondicionado.
  - Mantenimiento de las instalaciones.
  - Suministro de agua.
  - Recogida de basuras.
- 2) Además del canon indicado en el apartado anterior, el Viverista deberá abonar el coste del servicio telefónico en atención al consumo realmente realizado por él y que se reflejará en la factura que oportunamente emitirá la operadora telefónica a su número.
- 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.

### **Artículo 13. 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 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 14. 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 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.
- 3) 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.
- 4) De los trabajos de limpieza en el exterior del Vivero se encargará la Cámara y quedan comprendido entre los servicios descritos en el artículo 12.1).
- 5) 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 15. 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 16. Seguridad y daños**

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.

#### **Artículo 17. 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, sanitarios e instalaciones de fontanería y electricidad del Vivero y deberán avisar de cualquier desperfecto que puedan observar al responsable del edificio al objeto de 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.