

ANEXO 1

**REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR DEL VIVERO DE EMPRESAS DE LA CAMARA
OFICIAL DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACIÓN DE SANTIAGO DE
COMPOSTELA.**

INTRODUCCIÓN

I.- ORGANIZACIÓN

El Vivero de Empresas no tiene personalidad jurídica propia, sino que forma parte de los servicios de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Santiago de Compostela (en adelante la propiedad), por lo que le es de aplicación la normativa que rige para dicha Corporación, siendo esta misma la entidad titular a todos los efectos.

II.- OBJETO

El Vivero de Empresas es una estructura de acogida temporal pensada 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 germinal de iniciativas de interés local.

Constituye 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.

III.- CARACTERÍSTICAS DE LAS NORMAS

1.- El pleno de la Cámara establece las presentes normas que deberán ser cumplidas por los cesionarios de los espacios del Vivero de Empresas de la Cámara, para armonizar y organizar las actividades que se desarrollen en el mismo, y clarificar los derechos y responsabilidades de la propiedad y demás cesionarios.

2.- Los objetivos de las presentes Normas son los siguientes:

- Establecer los derechos, obligaciones y responsabilidades, de los cesionarios y ocupantes del Vivero y las condiciones para su aplicación en relación a los derechos y obligaciones de la propiedad y de los demás cesionarios.
- Organizar la administración del Vivero para su mantenimiento y conservación, así como de los espacios, oficinas y despachos de uso común.
- Controlar en general, las relaciones de vecindad entre los cesionarios y vigilar la concurrencia y adecuada utilización de los servicios comunes y zonas de uso común del Vivero.
- Establecer las normas internas del funcionamiento del Vivero en todos aquellos aspectos necesarios para el funcionamiento adecuado del mismo y las consecuencias del incumplimiento de dichas normas.
- 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 de este Reglamento y dichos contratos y acuerdos, prevalecerán las cláusulas establecidas en estos últimos.

3.- 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 despachos sujetos a las mismas. A estos efectos se entenderá por ocupante cualquier persona física o jurídica a la que la propiedad le ceda el uso, con carácter temporal, de uno de los despachos o dependencias del vivero.

4.- Debido a la especial configuración del Vivero, las presentes normas podrán ser modificadas por el Comité Ejecutivo y ratificadas por el Pleno de la Cámara cuando sea necesario, dado el carácter singular de este proyecto que exige de una adaptación y mejora constante de acuerdo con las necesidades requeridas para la creación y puesta en marcha de proyectos empresariales.

ARTICULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1. El Vivero estará sometido en cuanto al uso, tanto de los módulos como de las partes de uso común, a los Reglamentos, Ordenanzas y demás disposiciones municipales, así como a las normas que a continuación se enuncien.
- 1.2. Los cesionarios y ocupantes deberán respetar todas las servidumbres que puedan gravar el inmueble, tanto las de origen contractual como legal, civil o administrativo.
- 1.3. Los cesionarios y ocupantes deberán respetar todas las servidumbres existentes que sean exigidas o impuestas por los servicios y suministros públicos y especialmente los que puedan derivar de razones de seguridad, salubridad, vigilancia y orden público. Asimismo deberán soportar las obras que se puedan derivar de la adecuación o remodelación del Vivero o de sus instalaciones.

ARTICULO 2. DESCRIPCIÓN DEL VIVERO

El Vivero de empresas se ubica en un edificio de nueva planta situado en el Polígono de Costa Vella parcela nº 68 de Santiago de Compostela, parcela que tiene una superficie total de 2.351 metros cuadrados.

Dispone de una superficie construida de 1.599,8 metros cuadrados en cuatro alturas y con disponibilidad de aparcamiento. Cuenta con espacios comunes y particulares destinados a alojar a las empresas.

Se facilitará a cada uno de los cesionarios una descripción del Vivero.

Cada uno de los módulos o despachos está equipado con los siguientes elementos:

TRES PUESTOS DE TRABAJO	DOS PUESTOS DE TRABAJO
Armario de oficina (DOS)	Armario de oficina (DOS)
Mesa despacho (TRES)	Mesa despacho (DOS)
Cajonera a suelo (TRES)	Cajonera a suelo (DOS)
Silla de trabajo (TRES)	Silla de trabajo (DOS)
Papelera (TRES)	Papelera (DOS)
Perchero (UNO)	Perchero (UNO)
Teléfono (TRES)	Teléfono (DOS)

ARTICULO 3. DISTINCIÓN ENTRE PARTES DE USO COMUN Y DESPACHOS DE USO PRIVATIVO.

3.1. Partes de Uso Común: Están constituidas por todas las dependencias y estancias del Vivero que no comprenden los despachos cedidos y que son de titularidad única de la propiedad. Están destinadas al uso de uno o de varios cesionarios.

3.2. Despachos cedidos: Son aquellas dependencias delimitadas por la propiedad, destinadas a uso particular de cada cesionario.

ARTICULO 4. ADMINISTRACIÓN Y GESTION DEL VIVERO.

4.1. El Comité Ejecutivo 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 propiedad o por el Responsable.

4.2. La propiedad nombrará un Responsable del Vivero, que estará plenamente facultado para llevar a cabo la organización, administración, policía y seguridad del Centro.

ARTICULO 5. HORARIO DE FUNCIONAMIENTO DEL VIVERO.

5.1 Horario del Vivero de Empresas:

El Vivero estará en funcionamiento los doce meses del año, en días laborables, de lunes a sábado, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local. Permanecerá abierto de lunes a viernes, de 8 a 22 horas, con carácter continuado, y los sábados abrirá de 9 a 14 horas. No obstante, durante el mes de agosto, permanecerá abierto de 8 a 15 horas ininterrumpidas y los sábados de 9 a 14 horas.

5.2 Horario de Oficina:

La Oficina de Administración del Vivero, estará en funcionamiento los doce meses del año, en días laborables, de lunes a viernes, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local y el período vacacional.

En horario de invierno (meses de octubre a mayo) permanecerá abierta los lunes y miércoles de 8 a 14 horas, por la mañana, y de 16 a 19 horas, por la tarde. Los martes, jueves y viernes permanecerá abierto de 8 a 14 horas.

Durante los meses de junio, julio, agosto y septiembre, permanecerá abierta de 8 a 14 horas.

ARTICULO 6. ACCESO DE VISITANTES E IDENTIFICACIÓN.

6.1. La propiedad 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.

6.2. Cualquier persona que acceda o permanezca en el Vivero estará obligada, a petición del personal del mismo, a identificarse y justificar su presencia allí.

ARTICULO 7. 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.

ARTICULO 8. SEGURIDAD Y VIGILANCIA.

8.1. La propiedad se responsabilizará de la existencia de un sistema de seguridad y vigilancia del Vivero, por el procedimiento que considere más conveniente.

8.2. La propiedad quedará liberada y no asumirá ninguna responsabilidad en lo referente a la seguridad de los locales cedidos, por daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas, en caso de incendio, robo y en general accidentes de cualquier tipo.

Los cesionarios deberán cumplir estrictamente y hacer cumplir todas las normas en materia de seguridad.

ARTICULO 9. NORMAS DE TRÁFICO INTERNO DE VEHÍCULOS.

9.1. Los usuarios del Vivero deberán respetar las indicaciones y señalizaciones de tráfico existentes o que se establezcan.

9.2. Las plazas de aparcamiento interior señaladas a tal efecto pueden ser utilizadas libremente por usuarios, empleados y visitantes.

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. 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.

ARTICULO 10. IMAGEN DE CONJUNTO.

La imagen del Vivero exige un aspecto de conjunto armonioso.

La concepción armónica y estética del Vivero debe ser respetada por todos los cesionarios de los diferentes despachos, quedando prohibida la realización por estos de cualquier tipo de obra o modificación, incluso de los elementos móviles delimitadores del espacio cedido.

ARTICULO 11. ROTULOS.

La colocación de rótulos distintos de los aprobados o cualquier otra referencia a los diferentes despachos del Vivero, no estará permitida en las fachadas, muros exteriores del mismo, ni en las zonas comunes.

ARTICULO 12. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA.

12.1 Los cesionarios y ocupantes deberán mantener en todo momento los despachos y superficies cedidas, su decorado, accesorios, equipamiento y entrada en buen estado de funcionamiento y presentación.

12.2. Los daños o desperfectos que la actividad del cesionario cause en los elementos estructurales del Vivero, en las instalaciones generales, en las zonas de uso común, o en sus despachos o espacios cedidos, serán reparados por la propiedad a costa del cesionario causante.

11.3. Los despachos se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza. Los términos y condiciones para la limpieza de los despachos fijados por el Comité Ejecutivo deberán ser respetados.

Los trabajos exteriores de limpieza deberán ser efectuados por la propiedad.

ARTICULO 13. SALUBRIDAD Y SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.

13.1. Los cesionarios y ocupantes de locales del Vivero se comprometen a observar y respetar las normas y reglamentos de salubridad y seguridad correspondientes al Vivero.

13.2. Queda prohibido introducir en el Vivero materiales peligrosos, insalubres, malolientes o inflamables que estén prohibidos por las normas legales o administrativas, las disposiciones de los servicios de seguridad y/o las pólizas de seguro del Vivero.

No podrá ser colocado ni depositado en el interior del Vivero ningún objeto cuyo peso sobrepase el límite de carga de suelos y tabiques.

Las griferías, sanitarios e instalaciones de fontanería y electricidad que se encuentren en el Vivero deberán ser mantenidos en buen estado de funcionamiento, procurando la propiedad su rápida reparación en su caso, al objeto de evitar cualquier daño a los ocupantes del Vivero.

13.3. 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 las mencionadas instalaciones.

La propiedad deberá equipar su local con las instalaciones necesarias para prevenir incendios de conformidad con el sistema general de seguridad del Vivero, debiendo mantener los mismos en perfecto estado de funcionamiento y conservación.

Los aparatos contra incendios, los cuadros eléctricos y los tableros de mando deberán ser accesibles y visibles en todo momento, debiendo además respetar las normas que, al respecto, sean dictadas por la Administración competente.

Los cesionarios 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. Las salidas de emergencia deberán estar debidamente señaladas mediante carteles luminosos.

La utilización indebida de los aparatos contra incendios se encuentra prohibida.

ARTICULO 14. FUNCIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE USO EN COMÚN

Cada uno de los cesionarios y ocupantes tendrá el libre uso de las zonas comunes, conforme a su destino, siempre y cuando no impida con ello los mismos derechos de los restantes cesionarios y su buen funcionamiento con las reservas siguientes:

- a) Las zonas comunes deberán ser utilizadas de conformidad con el uso previsto para las mismas.
- b) El Comité Ejecutivo podrá, en cualquier momento, cerrar temporalmente todo o parte del espacio de las zonas comunes donde sea necesario efectuar trabajos de reparación o cambios, o por cualquier otra causa justificada. Deberá advertir de ello a los cesionarios con antelación suficiente.

ARTICULO 15. PROHIBICIONES Y LIMITACIONES

15.1. Las siguientes actividades están expresamente prohibidas para los cesionarios u ocupantes del Vivero:

- El uso de cualquier material no permitido por las Normas de Seguridad e Higiene.
- Está prohibido ejercer en el Vivero toda actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre y nociva o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes. El Uso de cada despacho del Vivero no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuere excepcional) en relación con las actividades proyectadas en el mismo.
- También queda prohibido la realización en el Vivero de cualquiera actividad productiva o de manufacturación, limitándose el uso del despacho cedido a la realización de actividades meramente comerciales, de servicios y de gestión.
- El uso de todo o parte de cualquier despacho del Vivero como vivienda o cualquier otro uso no permitido.
- La práctica en cualquier parte del Vivero, de cualquier profesión, comercio o actividad no previstos en los contratos de cesión o autorizados previamente o contrarios a la moral, al orden público o a las buenas costumbres, y la organización de cualquier tipo de manifestaciones políticas, sindicales y/o religiosas.
- Queda prohibida la distribución de propaganda de cualquier tipo fuera de las superficies cedidas de los despachos.

- De forma general, los cesionarios de los despachos no deben en forma alguna perturbar el ambiente del Centro mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes ocupantes.

15.2. Cada cesionario deberá proceder a tramitar las autorizaciones administrativas necesarias para el desarrollo de la actividad que proyecte ejercer en el despacho que se le asigne.

15.3. La propiedad no podrá ceder gratuitamente el uso o la ocupación de cualquiera de los despachos o dependencias del Vivero, debiendo cobrar el canon que se fije en los respectivos contratos del cesión.

ARTICULO 16. SALAS DE REUNIÓN Y AULAS

Las salas de reunión y las aulas, existentes en el Vivero podrán utilizarse por todos los usuarios, cuando se hallen libres, con previo aviso para las visitas o reuniones concertadas con anterioridad, las primeras, con carácter gratuito y las segundas, satisfaciendo las tasas que correspondan.

REGIMEN DE VIDA DE LOS USUARIOS

ARTICULO 17. DURACIÓN DE LA CESIÓN

En los supuestos de ubicación física, la duración de la cesión se establece por un plazo de CINCO AÑOS a contar desde el día de la firma del Contrato de Cesión, salvo lo previsto para las empresas en proyecto. El contrato sólo podrá ser prorrogado por voluntad de las partes.

No obstante, a partir del segundo año de vigencia del contrato, el canon de cesión se incrementará en los siguientes porcentajes:

Del 2º al 3er año: 20%

Del 3er al 4º año: 30%

Del 4º al 5º año: 40%

A partir del 5º año: 50%

En todo caso, dicha prórroga estará supeditada al nivel de ocupación del Vivero y a la existencia de módulos libres.

Para el supuesto de acogimiento al servicio de Vivero virtual, la duración del contrato de prestación de servicios y uso de las instalaciones comunes del Vivero de Empresas se establece por un plazo de CINCO AÑOS a contar desde el día de su firma, prorrogables por voluntad de las partes. Se exceptiona lo dispuesto para las empresas en fase de proyecto.

ARTICULO 18. DESTINO.

En los supuestos de ubicación física, el Despacho cedido será destinado única y exclusivamente a la actividad específicamente expuesta en el Contrato de Cesión, no pudiendo el cesionario cambiarlo de destino, ni dedicarlo a actividad, negocio o industria distinto al pactado, sin contar con la autorización expresa y escrita de la propiedad.

ARTICULO 19. OCUPACIÓN Y ABANDONO.

En los supuestos de ubicación física:

19.1. A la firma del contrato, el Cesionario tomará posesión del despacho asignado en un plazo máximo de 5 días desde la fecha de la firma.

19.2. A la finalización del Contrato, el cesionario deberá dejar libre y expedito el despacho a disposición de la propiedad, en el plazo máximo de 72 horas siguientes al requerimiento fehaciente que la propiedad efectúe.

19.3. El Cesionario se obliga y compromete a facilitar a la propiedad o personal que ésta designe, el acceso al despacho cedido a los efectos de la comprobación del uso y destino dado al mismo.

ARTICULO 20. REGIMEN ECONOMICO.

20.1. El cesionario abonará mensualmente a la propiedad la cantidad marcada en el contrato en concepto de canon, siéndole de aplicación todas las cláusulas específicas del citado contrato.

20.2. Además del canon pactado, el cesionario deberá abonar el coste del servicio telefónico, reprografía y fax, en atención al consumo realmente realizado por él y que se reflejará en la factura que oportunamente le emitirá la Cámara a su nombre, acompañada del correspondiente justificante.

20.3. El cesionario entregará a la propiedad la cantidad equivalente a dos mensualidades de canon de cesión, en concepto de fianza, salvo en el caso de las empresas en proyecto que deberán abonar una mensualidad a la firma del contrato y la segunda mensualidad en el caso de que, pasados los tres meses, el contrato se prorrogue.