

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO DEL VIVERO DE EMPRESAS DE LA COMARCA DE LA LITERA

La Comarca de La litera (en adelante la Comarca) establece las siguientes normas para el funcionamiento del Vivero de Empresas que deberán ser cumplidas por los cesionarios de los espacios con el fin de organizar las actividades que se desarrollen en el mismo y armonizar los derechos y obligaciones de los cesionarios entre sí y en relación con la Comarca como propietaria del Vivero:

A) CONCEPTOS GENERALES

1.ª) Naturaleza, Estructura y Ubicación

1. Organización.

El Vivero de Empresas no tiene personalidad jurídica propia, sino que forma parte de los servicios de la Comarca, por lo que le es de aplicación, en defecto de lo previsto en el Presente Reglamento, la normativa que rige para dicha institución, que es la entidad propietaria y titular a todos los efectos.

2. Objeto.

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.

3. Ubicación y Estructura.

El Vivero de Empresas tiene dos ubicaciones: una en el municipio de Binéfar, Junto al recinto ferial de la Algodonera y otra en Tamarite de Litera, en la planta superior de la sede de la Comarca en dicho municipio.

El Vivero de Binéfar dispone de 3 despachos.

El Vivero de Tamarite de Litera dispone de 3 despachos.

2ª) Objetivos.

Los objetivos del Vivero son:

1. Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevos proyectos empresariales.
2. Favorecer la generación de empleo.
3. Diversificar la estructura productiva local, favoreciendo la instalación de empresas.
4. 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.
5. Contribuir a la dinamización de la zona en que la que se ubican.

3.ª) Servicios

El Vivero de Empresas ofrece los siguientes servicios:

1. 6 despachos privados (3 en el vivero de Binéfar y 3 en el de Tamarite de Litera), equipados con mobiliario básico para puestos de trabajo y dotación de infraestructuras de iluminación, electricidad y calefacción.
2. Áreas y servicios, con o sin coste adicional:
 - Recepción y control de accesos.
 - Administración general.
 - Limpieza y mantenimiento.
3. Servicios de asesoramiento y formación, determinados por la Cámara, a través de sus Departamentos o Programas:

Servicios de apoyo al tejido emprendedor y empresarial de la zona:

- Creación y consolidación de empresas
- Internacionalización
- Gestión de Calidad, Medio Ambiente y Prevención de Riesgos Laborales
- Asesoría jurídico-fiscal
- Nuevas Tecnologías.
- Comunicación y atención al cliente.

Servicios de apoyo técnico de la Comarca:

- Información y tramitación de subvenciones
- Apoyo en la gestión y organización del Vivero de Empresas (participación en la Comisión técnica del Vivero, elaboración de las normas de gestión y convivencia del Vivero; criterios de selección de los proyectos y ficha de solicitud de espacio; informes, viabilidad y seguimiento de los proyectos empresariales, informe anual y resultados del Vivero, etc.)

B) CESIONARIOS

4.^a) Empresas cesionarias

Podrán ubicarse y optar a los servicios de los viveros de empresas las siguientes empresas:

- Empresas nuevas que comiencen su actividad económica con la instalación en el vivero de empresas.
- Empresas recientes cuya actividad se haya iniciado en un plazo inferior a DOS AÑOS antes de la solicitud de espacio en el vivero. En todo caso, no podrán acceder al mismo si iniciaron su actividad con dos años de anterioridad a la firma del contrato de cesión.

5.^a) Requisitos

Además de lo dispuesto en la norma anterior se exigirán los siguientes requisitos mínimos a las empresas cesionarias:

1. Ser empresario, es decir, figurar dado de alta a efectos fiscales, como empresa, en cualquiera de sus formas jurídicas.
2. Tener la consideración de “empresa nueva” o de “empresa reciente” según el artículo anterior.
3. Tener el domicilio social en la Comarca de La Litera y establecer el domicilio de actividad en la sede del vivero de empresas.
4. Desarrollar una actividad empresarial.
5. No desarrollar actividades nocivas, insalubres o peligrosas.
6. Presentar un proyecto que avale su viabilidad económica.

C) RESPONSABLE DEL VIVERO

La Comarca nombrará un técnico perteneciente a su plantilla como Responsable del Vivero y cuyas funciones serán las siguientes:

- Velar por el cumplimiento diario de la normativa del Vivero.
- Gestionar los servicios del Vivero y ser el responsable de la administración y el mantenimiento del mismo.
- Elevar las propuestas de proyectos para su instalación en el Vivero a la Comisión Técnica.
- Informar a los posibles usuarios y solicitantes del Vivero.
- Ser el responsable del correcto funcionamiento del Vivero de Empresas.

D) SELECCIÓN DE USUARIOS

6.ª) Procedimiento

La selección de proyectos para la utilización del Vivero se realizará de la siguiente manera:

- Los interesados deberán presentar en la Comarca la Solicitud de Espacio del Vivero de Empresas, en un impreso normalizado acompañado de una Memoria de Proyecto, que refleje la actividad empresarial que se pretende desarrollar

en el Vivero. A tal efecto, la Cámara proporcionará a los interesados todo tipo de asesoramiento de su competencia. Los aspirantes podrán añadir, adjuntar y/o cumplimentar cualquier documento, plano, boceto, etc., que permita una mejor valoración de su idea empresarial.

- Una vez entregada la documentación, el Técnico Responsable del Vivero mantendrá una entrevista personal con los solicitantes para completar todos los datos necesarios para la valoración del Proyecto.

- Una vez seleccionados, los usuarios formalizarán un Contrato de Cesión con la Comarca, en cuyo clausulado se materializarán los derechos y deberes de ambas partes durante su periodo de estancia en el Vivero de Empresas.

7.ª) Solicitudes

La Solicitud de Espacio del Vivero de Empresas deberá ser suscrita por un único solicitante, siendo éste quien asuma frente a la Comarca el régimen de derechos y obligaciones derivados del Contrato de Cesión. No obstante, el solicitante podrá incluir en su proyecto otros socios, partícipes y/o integrantes, todos los cuales deberán estar identificados con sus datos personales y, en caso de resultar seleccionados, firmar el Contrato de Cesión con el solicitante en señal de aceptación conjunta y solidaria de su régimen de derechos, obligaciones y deberes.

La Solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación, referida tanto al solicitante como a los eventuales socios, partícipes y/o integrantes del proyecto:

- Memoria de proyecto empresarial (incluida la viabilidad).
- Fotocopia del D.N.I.
- Curriculum Vitae.
- Vida Laboral.

8.ª) Criterios de Selección

Para la selección de los proyectos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Viabilidad de la iniciativa empresarial
- Nivel de creación de empleo
- Experiencia previa y/o formación de los solicitantes
- Acreditación de haber realizado una cualificación para el autoempleo/creación de empresas o la gestión empresarial.

- Emprendedores que pertenezcan a 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.
- Provenir de Servicios de apoyo a la Creación de Empresas de cualquiera de las instituciones o entidades mencionadas en el presente Reglamento.

La apreciación de los criterios será valorada de forma conjunta, atendiendo a su mayor o menor concurrencia globalmente considerados, sin que exista ningún grado de prelación entre los mismos, y sin que haya de realizarse un proceso de baremación entre los proyectos presentados.

9.ª) Proyectos en espera

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.

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.

E) NORMAS DE FUNCIONAMIENTO

10.ª) Normas Generales

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 comarcales y/o municipales, así como a las normas que a continuación se enuncian.
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.
3. 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.

4. Los cesionarios y ocupantes están obligados a soportar cualquier obra o reparación que resulte imprescindible realizar en el espacio cedido o en las zonas comunes o instalaciones. Cualquier limitación del uso por este motivo no dará derecho a reclamar de la Comarca indemnización alguna. La Comarca se reserva el derecho a cambiar de ubicación al cesionario durante su estancia en el Vivero cuando dicho cambio resultase imprescindible para acometer cualquier obra o reparación o por cuestiones organizativas.

11^a.- Régimen General de uso.

1. Cada empresa dispondrá de un espacio de explotación dotado de instalaciones propias para que desarrolle su actividad en él en los términos establecidos en el contrato de cesión suscrito.

2. El espacio cedido a cada empresa deberá ser utilizado exclusivamente por los promotores y trabajadores de la iniciativa empresarial respectiva.

3. El espacio de explotación cedido deberá emplearse al destino para el que fue concedido sin que puedan variarse las condiciones de explotación sin el permiso expreso de la Comarca.

4. La empresa 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. Cada empresa facilitará a la Comarca cualquier información o documentación que se solicite a efectos de verificación del cumplimiento de los requisitos del presente Reglamento.

12.^a) Acceso de visitantes

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

13.ª) 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 de la Comarca y a disposición del personal de la misma.

14.ª) Régimen Económico

1. Cada empresa abonará un canon mensual que será fijado cada año por la Comarca.

2. El cesionario entregará a la Comarca la cantidad de 300 euros, en concepto de fianza para garantizar las obligaciones derivadas de su estancia en el Vivero.

15.ª) Imagen

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 espacios, quedando prohibida la realización por éstos de cualquier tipo de obra o modificación.

16.ª) Rótulos

La Comarca encargará e instalará, a costa de cada cesionario en la zona habilitada al efecto, un rótulo relativo al nombre e imagen comercial de cada empresa allí instalada. Asimismo, señalará, en la forma que estime más adecuada, la ubicación exacta de cada rótulo en el Vivero. El coste generado por esta publicidad le será girado

directamente a cada cesionario, por la empresa encargada de su realización.

No estará permitida la colocación de rótulos, carteles o distintivos distintos de los aprobados ni de cualquier otro cartel o señal publicitaria en cualquiera de las partes propiedad o responsabilidad del Vivero, por lo que en caso de su colocación serán retirados de forma inmediata, con cargo de su coste a la empresa responsable.

17.ª) Limpieza

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.

2 Los despachos se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza. Los términos y condiciones para la limpieza fijados deberán ser respetados, en particular en lo referente a la evacuación de basuras. 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.- La Comarca efectuará los trabajos de limpieza en las zonas comunes y en el exterior del edificio.

18.ª) Espacios comunes

1. 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.

2. Los daños o desperfectos que la actividad del cesionario cause en los elementos estructurales del Vivero, en las instalaciones generales o en las zonas de uso común, serán reparados por la Comarca a costa del cesionario causante.

19.ª) Prohibiciones y Limitaciones

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

- El depósito, uso o manipulación de cualquier material no permitido por las normas de Seguridad e Higiene.
- Ejercer en el Vivero toda actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre, nociva o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes.

El uso de cada espacio del Vivero no debe implicar molestia alguna, aunque fuere excepcional, en relación con las actividades proyectadas en el mismo.

- El uso de todo o parte de cualquier espacio del Vivero para cualquier actividad no especificada en el Contrato de cesión.
- La práctica en cualquier parte del Vivero, de cualquier profesión, comercio o actividad no previstos en los contratos de cesión o autorizados previamente, 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.
- De forma general, los cesionarios de los espacios 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.

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

20.ª) Obras

Queda totalmente prohibida la realización de obras en el espacio cedido, aun cuando se trate de mejoras y no impliquen modificación de estructuras o configuración del mismo o de sus servicios e instalaciones generales, sin consentimiento escrito por parte de la Comarca.

Las obras de mera reparación o conservación realizadas como consecuencia de desperfectos o mal uso del espacio por el cesionario, serán efectuadas siempre por la Comarca, repercutiendo el importe que proceda de las mismas al cesionario. Este tipo de obras sólo podrán realizarse directamente por el cesionario a su exclusiva costa, si existe previo permiso escrito por parte de la Comarca y siempre que se ajusten en su ejecución a la autorización concedida.

Para la concesión de dicho permiso, la Comarca podrá exigir la presentación de un proyecto técnico de ejecución de las mismas. En todo caso, las obras de cualquier clase que se efectúen en el espacio cedido, ya sean autorizadas o no, quedarán siempre en beneficio del Vivero al finalizar el contrato de cesión, sin generar derecho o reclamación o percepción económica, salvo que la Comarca, a su exclusiva opción, exija que se devuelva el despacho en el mismo estado en que se entregó, en cuyo caso serán por cuenta del cesionario los gastos precisos para la adecuación del local a su estado original.

Se prohíbe expresamente al cesionario la sustitución o modificación de las instalaciones del espacio cedido sin permiso expreso de la Comarca.

Tampoco podrá el cesionario instalar transmisiones, motores o máquinas para su funcionamiento en el espacio cedido, ni instalaciones que alteren, modifiquen o sustituyan a los suministros, públicos o privados, previstos para el propio espacio o para el conjunto del Vivero.

F) RÉGIMEN DE ESTANCIA DE LOS CESIONARIOS

21.ª) Duración de la cesión

La duración de la cesión se establece por un plazo máximo de 12 meses a contar desde el día de la firma del Contrato de Cesión. El plazo podrá ser ampliado, previo acuerdo escrito de las partes, por un plazo de 12 meses más.

Transcurridos éstos, el contrato quedará definitivamente extinguido, con carácter extraordinario se podrá prorrogar la estancia siempre y cuando se acredite por el cesionario su pertinencia en los términos que se establezcan. Cualquier cláusula o compromiso que contravenga este plazo máximo de 24 meses para el contrato y, excepcionalmente, la prórroga será considerado nulo.

Para la ampliación del plazo o la solicitud de la prórroga la empresa interesada se dirigirá por escrito a la Comarca con dos meses de antelación al vencimiento del contrato manifestando su intención de prorrogar su estancia en el Vivero.

22.ª) 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 cinco días desde la firma del contrato. La inactividad del titular o la falta de ocupación efectiva serán causa automática de resolución del contrato.

2. A la finalización del contrato, el cesionario deberá dejar libre, expedito y en el mismo estado en el que se recibió el despacho y ponerlo a disposición de la Comarca en el plazo máximo de las 72 horas siguientes al requerimiento fehaciente que la propiedad efectúe. Si el cesionario no desaloja y devuelve el despacho 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 Comarca de 75 euros por cada día de retraso.

3.- Si en el momento de la devolución quedasen bienes muebles en el despacho se entenderá que el cesionario ha renunciado a la propiedad y posesión de los mismos a favor de la Comarca.

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

23.ª) Seguridad y Vigilancia

1. La Comarca 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.

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

24.ª) Salubridad y Seguridad

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.

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.

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.

4. Cada cesionario 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.

5. 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.

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

G) 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 la 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 Comarca 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 Comarca 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.

El presente Reglamento surtirá efectos a los quince días de su aprobación definitiva y permanecerá en vigor hasta su derogación o modificación.