

## **REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR**

### **Vivero de Empresas de San Esteban de Gormaz**

El Vivero de Empresas de San Esteban de Gormaz propiedad de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de la provincia de Soria (en adelante, la Cámara), es una infraestructura de acogida temporal ideada para ubicar a empresas, principalmente en sus primeros pasos en el mercado, proporcionando un entorno favorable para el desarrollo, crecimiento y consolidación de sus proyectos empresariales, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia.

El Vivero de Empresas ofrece un espacio a emprendedores/as y empresarios/as por un tiempo limitado y a un precio más competitivo que los de mercado.

Por el presente Reglamento se regirá la admisión de beneficiarios en el Vivero, las relaciones entre éstos y la Cámara, y la estancia de los cesionarios señalando sus correspondientes derechos y obligaciones.

La superficie total construida del Vivero de Empresas de San Esteban de Gormaz es de 1.370 metros cuadrados. Consta de una serie de elementos comunes y otras estancias de carácter privativo, que son los lugares en los que se ubican las empresas. En concreto, cuenta con 6 despachos (2 de 15 m<sup>2</sup>, 2 de 20 m<sup>2</sup> y 2 de 24 m<sup>2</sup>), 3 naves de 100 m<sup>2</sup> y otras 3 de 200 m<sup>2</sup>.

### **TÍTULO I**

#### **BENEFICIARIOS Y ACCESO**

##### **Art. 1.- Requisitos de acceso.**

La Cámara seleccionará las solicitudes de los demandantes de despachos y/o naves industriales del Vivero, por el siguiente orden:

1. Empresas de **nueva creación**, constituidas en los 3 años previos a la presentación de la solicitud.
2. Empresas ya **creadas**, con una antigüedad superior a 3 años, siempre que no existan solicitudes de espacios de empresas de nueva creación en lista de espera.

Los **requisitos** para adquirir la condición de cesionario son los siguientes:

- Ser una PYME según los criterios que se establecen por la Comunidad de Castilla y León, y que su capital no esté participado en más de un 25% por una sociedad que no sea PYME.
- Tener el domicilio fiscal en la provincia de Soria, establecer el domicilio de actividad en la sede del Vivero de Empresas y ser socio del Club Cámara.
- Presentar un proyecto que avale su viabilidad económica.

La Cámara tendrá la facultad de permitir el uso compartido del mismo lugar de uso privativo por dos cesionarios, siempre que así sea solicitado y consensuado por ambos cesionarios, y asuman solidariamente las responsabilidades correspondientes.

## **Art. 2.- Proceso de acceso.**

La tramitación del expediente de ingreso en el Vivero seguirá los siguientes pasos:

1º.- Los interesados deberán presentar en el registro de entrada de la Cámara, la solicitud de espacio del Vivero de Empresas, en un impreso normalizado, junto con la siguiente documentación:

- Memoria de la actividad empresarial que se pretende desarrollar en el Vivero. La Cámara proporcionará a los interesados un modelo de memoria orientativo, no obstante, los solicitantes podrán añadir o adjuntar cualquier documento, boceto, plano, etc., que permita una mejor valoración de su idea empresarial.
- Fotocopia del D.N.I.
- En su caso, fotocopia del C.I.F.
- Escrituras de constitución/poder suficiente de representación o Alta en el régimen especial de trabajador autónomo.
- Certificado de estar al corriente de pagos a la Agencia Tributaria y con la Seguridad Social.
- Certificado de titularidad de cuenta bancaria.

No obstante, la Cámara podrá solicitar otra documentación que se considere de interés para la mejor evaluación de los proyectos empresariales que se presenten.

Si entre la documentación presentada faltase alguno de los documentos expresados anteriormente, el solicitante tendrá un plazo de 7 días naturales para completar la documentación. En caso de no hacerlo se entenderá que renuncia a su petición.

Una vez entregada la documentación, la Cámara mantendrá una entrevista personal con los solicitantes para completar todos los datos necesarios para la valoración del proyecto, si lo considera necesario.

2

2º.- La Cámara valorará la solicitud según los criterios de selección especificados en el artículo siguiente.

El promotor del proyecto apto deberá confirmar su interés por el espacio asignado, formalizando el contrato de cesión con la Cámara.

En el caso de que se presenten solicitudes y no haya espacios libres en ese momento, la Cámara informará al solicitante y se le 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 las solicitudes resueltas favorablemente.

## **Art. 3.- Criterios de selección de proyectos.**

Los criterios que se aplican a las solicitudes para su ubicación en el Vivero son, ordenados de mayor a menor, los siguientes:

- Mayor viabilidad de la iniciativa empresarial: de 0 a 50 puntos.
- Solicitudes realizadas por empresas que hayan elaborado el Plan de viabilidad de su idea de negocio en el Semillero de proyectos o que se hayan constituido a través de la Ventanilla Única Empresarial de Soria: 30 puntos.

- Mayor nivel de creación de empleo: de 0 a 15 puntos.
- Experiencia previa y formación relacionada con la actividad: de 0 a 5 puntos.

#### **Art. 4.- Duración de la cesión.**

La duración de la cesión se establecerá en los contratos individuales que se formalicen con cada uno de los cesionarios, siendo el plazo máximo de estancia de 5 años. Una vez finalizado este período, la Cámara podrá evaluar a petición expresa y por escrito del cesionario, la posibilidad de continuidad de cada proyecto empresarial, conforme a los criterios que considere oportunos.

El cesionario podrá resolver el contrato antes del plazo pactado notificando su intención a la Cámara con al menos 15 días naturales de antelación. La falta de este preaviso le obligará a indemnizar a la Cámara con la cantidad equivalente a la cuota de un mes.

#### **Art. 5.- Derechos y obligaciones del cesionario.**

Una vez firmado el contrato de cesión, el cesionario queda sometido a los siguientes derechos y obligaciones:

##### DERECHOS:

- A ocupar y ejercer su actividad empresarial en el espacio privativo que le corresponda.
- Al uso y disfrute de las zonas de uso común, en las condiciones determinadas por la Cámara.
- A acceder al recinto a través de un sistema de gestión de accesos automatizado.
- A colocar carteles o rótulos identificativos de su empresa en los espacios habilitados al efecto. Los rótulos del exterior de las naves se ajustarán a las medidas y criterios de imagen corporativa que, a tal efecto, dicte la Cámara.
- A utilizar el aparcamiento en la forma que determine el presente Reglamento.
- A la realización de obras en los lugares de uso privativo previa autorización la Cámara.

##### OBLIGACIONES:

- Utilizar el espacio privativo cedido exclusivamente por los promotores y trabajadores del cesionario, y destinarse a la actividad empresarial para el que fue concedido, sin que puedan variarse las condiciones de explotación sin el permiso expreso de la Cámara.
- Recabar todas las autorizaciones y licencias requeridas para el desarrollo de su actividad empresarial según la normativa vigente, asumiendo la responsabilidad de su obtención. Además, facilitar a la Cámara cualquier información o documentación que se solicite a efectos de verificación del cumplimiento de los requisitos del presente Reglamento.
- No perturbar el ambiente del Vivero, mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes ocupantes.
- Respetar las normas de imagen de conjunto del Vivero.
- Instalar en las zonas de uso común habilitadas al efecto por la Cámara, los rótulos relativos al nombre e imagen comercial de su empresa. No está permitida la colocación de rótulos, carteles o distintivos distintos de los autorizados por la Cámara, ni de cualquier otro cartel o señal publicitaria, en los lugares de uso común. Si los hubiere, serán retirados con cargo a la empresa anunciada en ellos.
- Mantener limpias las zonas de uso privativo.

- g) A mantener las zonas comunes en perfecto estado de uso. Además, se abstendrán, de almacenar o acumular enseres de cualquier tipo en las zonas comunes, aunque se trate de un mero depósito temporal.
- h) Reparar a su costa los daños producidos en las zonas de uso privativo.
- i) Notificar el transporte y almacenaje de sustancias tóxicas y peligrosas, cumpliendo las normas de seguridad establecidas por la Administración competente.
- j) Satisfacer las fianzas y cuotas mensuales que determine la Cámara.
- k) Respetar las normas sobre seguridad y vigilancia.
- l) 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 la nave a disposición de la Cámara. El plazo máximo será de 10 días naturales a contar desde la notificación.

## **Art. 6.- Resolución del contrato.**

El contrato formalizado se resolverá por alguna de las siguientes circunstancias:

### I. Por no hacerse efectiva la ocupación.

Si en el plazo de 15 días naturales desde la firma del contrato no se produce el inicio de la actividad, la Cámara entenderá que el cesionario renuncia a todos sus derechos como tal y por tanto el local pasará a estar disponible para nuevos emprendedores/as y empresarios/as, sin que el cesionario tenga derecho a la devolución de la fianza.

### II. Por el cese de la actividad antes de concluir el plazo de estancia.

En el caso de que el cesionario de por concluida su actividad antes de la finalización del contrato de cesión, deberá comunicarlo a la Cámara con 15 días naturales de antelación. La Cámara procederá a la liquidación de las cantidades correspondientes en conceptos de cuotas o facturas pendientes a abonar por el cesionario, que deberá hacer efectivas en el plazo de 15 días naturales a contar desde la notificación de la liquidación. Realizado ese trámite, se le devolverá la fianza y se dará por concluida la relación con el Vivero.

### III. Por la finalización del plazo fijado en el contrato.

### IV. Por la expulsión del cesionario del Vivero derivada de un expediente sancionador por falta muy grave.

Cuando el resultado de un expediente sancionador sea la expulsión del Vivero, en el expediente deberán constar los términos y plazos de abandono del local cedido.

## **TÍTULO II NORMAS GENERALES DE USO DE LAS INSTALACIONES**

El Vivero está sometido en cuanto al uso, tanto de las zonas privativas como de las de uso común, a la legislación en vigor y a las disposiciones municipales, regionales y estatales que les sean de aplicación, además de las que se enumeran en el presente Reglamento.

### **Art. 7.- Mantenimiento y limpieza.**

Los cesionarios y ocupantes deberán mantener en todo momento los espacios cedidos, su decorado, accesorios, equipamiento y entrada en buen estado de funcionamiento, limpieza y presentación.

La Cámara será la encargada de la gestión de la contratación de la limpieza en las zonas comunes y exterior del Vivero. La limpieza interior de los espacios cedidos será responsabilidad de cada uno de los cesionarios.

## **Art. 8.- Seguridad y seguro.**

La Cámara se encargará de la existencia de un sistema de acceso al Vivero por el procedimiento que considere más conveniente, pero no asumirá ninguna responsabilidad sobre la seguridad de los espacios cedidos. Los cesionarios deberán cumplir y hacer cumplir todas las normas en materia de seguridad.

La Cámara contratará un seguro multiriesgos básico para el Vivero y su mobiliario, así como cualquier otro objeto común del edificio. El cesionario está obligado a contratar el oportuno seguro sobre los bienes y derechos de su titularidad que puedan encontrarse en el espacio de uso privativo en el Vivero.

## **Art. 9.- Horario de funcionamiento.**

Será competencia de la Cámara la determinación del horario de apertura y cierre programado del recinto del Vivero, que se adaptará en la medida de lo posible a las necesidades de los cesionarios.

## **Art. 10.- Custodia de llaves.**

Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, la Cámara conservará una copia de las llaves, incluyendo las de los lugares de uso privativos. Cada cesionario está obligado a facilitar una copia de llaves del espacio cedido a la Cámara.

## **Art. 11.- Reparaciones.**

La Cámara será competente para gestionar todas las reparaciones que se ejecuten en las zonas de uso común. Las reparaciones en los espacios privativos de los cesionarios, así como en las zonas de uso común que se deban al mal uso, serán ejecutadas por la Cámara, pero repercutirá íntegramente el coste al cesionario responsable del mal uso de las mismas.

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 a los cesionarios, ninguna indemnización.

La Cámara se reserva el derecho a cambiar de ubicación al cesionario durante su estancia en el Vivero a otro espacio similar al que venía ocupando, cuando dicho cambio resultase imprescindible para acometer cualquier obra o reparación o por cuestiones organizativas.

## **Art. 12.- Cierre temporal de las instalaciones.**

La Cámara podrá cerrar temporalmente las instalaciones sin que ello genere ningún derecho de reclamación de los cesionarios, en los siguientes casos:

- Fuerza mayor o caso fortuito.
- Reparaciones o ampliaciones que requieran del cierre para su ejecución.
- En general, cualesquiera otros que considere justificados.

En esos casos la cuota mensual de los cesionarios se reducirá en la parte proporcional al tiempo que permanezcan cerradas las instalaciones.

## **Art. 13.- Climatización de las zonas comunes.**

La climatización de las zonas comunes será competencia de la Cámara, que podrá emplear los medios que considere oportunos.

## **Art. 14.- Salubridad y seguridad contra incendios.**

Los cesionarios se comprometen a observar y respetar las normas y reglamentos de salubridad y seguridad contra incendios correspondientes al Vivero.

Queda prohibido introducir en el Vivero materiales peligrosos, insalubres, malolientes o inflamables que no estén autorizados por las normas legales o administrativas. En el caso de que la actividad empresarial de un cesionario implicará la utilización de esas sustancias, será su responsabilidad la puesta en marcha de los protocolos de seguridad exigidos por la Administración competente y también asumir su coste. Si esos protocolos afectaran a lugares de uso compartido, el coste que originasen será por cuenta del cesionario. 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 instalaciones.

Cada cesionario deberá equipar su local con las instalaciones necesarias para prevenir incendios de conformidad con el sistema general de seguridad del Vivero y con los planes de seguridad y salud particulares de su empresa, 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.

Las revisiones de los materiales contra incendios de cada espacio privativo serán responsabilidad de cada cesionario y a su costa. La revisión de los materiales de las zonas comunes será competencia de la Cámara. Está prohibida la utilización indebida de los aparatos contra incendios.

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.

## **Art. 15.- Abandono.**

Si el cesionario no desaloja el espacio en el plazo de 10 días naturales desde la notificación, una vez finalizado el contrato, se establece como cláusula de penalización una indemnización diaria a favor de la Cámara, por el importe que se establezca reglamentariamente en el contrato.

Si en el momento de la devolución quedasen bienes muebles en el espacio privativo se entenderá que el cesionario ha renunciado a la propiedad y posesión de los mismos a favor de la Cámara.

El cesionario se obliga y compromete a facilitar a la Cámara el acceso al espacio cedido a los efectos de la comprobación del uso y destino dados a los mismos.

## **Art. 16.- Funcionamiento de los lugares y elementos comunes.**

Todos los cesionarios tienen derecho al uso y disfrute de los elementos comunes, conforme a las siguientes normas:

- Los cesionarios deberán solicitar a la Cámara el uso, con 2 días hábiles de antelación como mínimo.

- Una vez terminado su uso, deberán dejar los elementos y salas utilizados en perfectas condiciones de uso.
- Las salas y elementos comunes podrán utilizarse sólo dentro del horario de trabajo.
- Deberán abonar las cuotas de uso que establezca la Cámara.

El uso de las salas y del resto de elementos comunes se adjudicará por orden cronológico de petición.

#### **Art.- 17.- Apertura y cierre de aparcamientos.**

Los aparcamientos del Vivero tendrán el mismo horario que el edificio. No se permitirá el estacionamiento nocturno de vehículos. El aparcamiento deberá quedar despejado en el momento en que se proceda al cierre diario de las instalaciones.

La condición de cesionario no implica la reserva de plaza de aparcamiento en las instalaciones del Vivero. No obstante, está permitido el estacionamiento de los vehículos particulares de los cesionarios durante la jornada laboral, respetando los horarios establecidos en la cláusula anterior.

#### **Art. 18.- Responsabilidad por carga, descarga y almacenamiento de residuos tóxicos y peligrosos.**

El horario de carga y descarga es el mismo que el de apertura del Vivero. Los cesionarios deberán notificar la Cámara el calendario semanal y el horario de carga y descarga con una antelación mínima de 3 días, para que se autorice. No será necesaria la notificación si el vehículo no supera los 3.500 kilos de tara o para los productos transportados por servicios de mensajería.

En el caso de carga o descarga de materiales tóxicos o peligrosos, se requerirá autorización por escrito de la Cámara con una antelación de 5 días naturales.

7

Aun siendo autorizada la carga y descarga por la Administración competente y la Cámara, el cesionario es el único responsable de la carga y descarga de esos materiales.

#### **Art. 19.- Normas de tráfico interno de vehículos.**

Tanto los cesionarios como los visitantes y los vehículos de carga y descarga deberán respetar las indicaciones y señalizaciones de tráfico existentes en cada momento en el interior del recinto.

Para carga y descarga habrán de utilizarse las zonas destinadas a tal fin, salvo para aquellos casos especiales que tengan autorización previa de la Cámara. Queda prohibido el aparcamiento fuera de las zonas expresamente señalizadas.

### **TÍTULO III - RÉGIMEN ECONÓMICO**

#### **Art. 20.- Determinación de los costes mensuales.**

El cesionario abonará a la Cámara la cantidad estipulada en el contrato de cesión en concepto de cuota, siéndole de aplicación todas las cláusulas específicas del citado contrato. La cuota será fijada por la Cámara, dependiendo del espacio cedido.

#### **Art. 21.- Fianzas.**

Los cesionarios están obligados a abonar en concepto de fianza la cantidad equivalente a dos meses de cuota, que podrán recuperar una vez que concluya su estancia en el Vivero siempre que no hayan incurrido en ninguna falta que implique la ejecución total o parcial de la fianza.

**Art. 22.- Formas de abono del precio.**

El precio se abonará mensualmente mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente que la Cámara habilite a tal fin, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

## **TÍTULO IV - RÉGIMEN SANCIONADOR**

**Art. 23.- Tipificación de faltas, leves, graves y muy graves.**

Se consideran faltas leves:

- No respetar la imagen de conjunto del Vivero.
- No limpiar las zonas de uso privativo.
- No respetar las normas de aparcamiento.
- No respetar los horarios de carga y descarga.
- No cumplir las normas de seguridad y vigilancia.

Tienen la consideración de graves las faltas siguientes:

- Depositar en el local materiales tóxicos o peligrosos sin notificarlo a la Cámara.
- No contratar los seguros obligatorios.
- Incumplir la normativa vigente en lo relativo a la licencia de apertura del establecimiento.
- Cometer tres faltas leves.
- Realizar ruidos excesivos y la generación de olores no autorizados y que perturben la actividad de los restantes cesionarios.
- Cargar por encima del límite y arrojar líquidos no permitidos a las canalizaciones o desagües.
- Usar indebidamente los materiales contra-incendios.

Serán consideradas faltas muy graves:

- Utilizar el espacio privativo para un negocio distinto al que se concedió.
- La falsificación de documentación para el acceso al Vivero.
- El deterioro intencionado o negligente de los elementos del Vivero.
- La comisión de dos faltas graves.
- El impago de dos mensualidades.
- Realizar obras en los espacios privativos sin contar con la autorización de la Cámara.

**Art. 24.- Incoación y resolución del expediente sancionador.**

El expediente sancionador se iniciará a petición de algún cesionario o de oficio por la Cámara. El procedimiento se iniciará con un informe de la Cámara explicando los hechos ocurridos. Ese informe se remitirá al interesado que, en el plazo de 10 días naturales desde la notificación, podrá realizar las alegaciones que estime oportunas y que deben ser presentadas por escrito en el registro de entrada de la Cámara.

Previo trámite de audiencia al interesado, la Cámara resolverá el expediente, imponiendo en su caso, las sanciones que estime oportunas y notificándose al interesado.

El órgano competente para la resolución de expedientes será el Comité Ejecutivo de la Cámara.



Las infracciones tendrán carácter reglamentario y serán sancionadas conforme al procedimiento establecido en el Reglamento, a no ser que puedan ser constitutivas de delitos tipificados como penales, en cuyo caso se suspenderá la tramitación del expediente, que se trasladará al orden jurisdiccional competente.

**Art. 25.- Sanciones.**

Las faltas leves se podrán sancionar con un máximo de 200,00 €, en función del trastorno causado a la actividad normal del Vivero. Las faltas graves con hasta 500,00 € y la suspensión del derecho a usar los elementos comunes. Las faltas muy graves con el pago de los desperfectos ocasionados y la resolución del contrato de cesión y, consiguientemente, la expulsión del Vivero.

## **TÍTULO V - DISPOSICIONES ADICIONALES**

**Disposición Adicional Primera.** Las modificaciones del presente Reglamento, en cualquiera de sus apartados requerirá la aprobación del Pleno de la Cámara.

**Disposición Adicional Segunda.** Supletoriamente a este Reglamento, las relaciones entre los cesionarios y la Cámara estarán sujetas a lo dispuesto en los contratos de cesión y en la legislación correspondiente. Todos los cesionarios renuncian a sus fueros si los tuvieren, y se someten a los tribunales de Soria.

**Disposición Adicional Tercera.** El presente Reglamento entrará en vigor el 15 de enero de 2025.