

**REGLAMENTO DEL VIVERO DE EMPRESAS DE  
LA CÁMARA DE COMERCIO E INDUSTRIA DE ALBACETE,  
EN LA RODA**

---

**I. OBJETO**

**II. OBJETIVOS Y SERVICIOS**

- A. OBJETIVOS
- B. SERVICIOS DEL VIVERO DE EMPRESAS

**III. BENEFICIARIOS**

**IV. ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURA**

- A. ORGANIZACIÓN
- B. ENTIDADES COLABORADORAS
- C. COMISIÓN TÉCNICA DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL VIVERO.
- D. RESPONSABLE DEL VIVERO
- E. PERSONAL

**V. FUNCIONAMIENTO DEL VIVERO**

- A. TITULARIDAD, USO Y CONTROL
- B. DIRECCIÓN
- C. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO/ USUARIO
- D. FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA CÁMARA DE ALBACETE

**VI. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS**

- A. PETICIÓN
- B. ADJUDICACIÓN
- C. CONTRATO DE CESIÓN
- D. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

## **VII. RÉGIMEN ECONÓMICO**

## **VIII. RÉGIMEN SANCIONADOR**

- A. TIPIFICACION DE FALTAS, LEVES, GRAVES Y MUY GRAVES
- B. INCOACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE SANCIONADOR.  
ÓRGANO COMPETENTE
- C. RECURSOS
- D. SANCIONES

## **ANEXO 1: NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR**

## **ANEXO 2: TARIFAS**

## **ANEXO 3: CONTRATO DE CESIÓN**

## **REGLAMENTO DEL VIVERO DE EMPRESAS DE LA CÁMARA DE COMERCIO E INDUSTRIA DE ALBACETE, EN LA RODA**

### **I. 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.

Por este Reglamento se regirá la admisión de beneficiarios en el Vivero de Empresas de Servicios de La Roda, las relaciones entre éstos y la Cámara, señalando sus correspondientes derechos y obligaciones.

Las modificaciones que se produzcan en este Reglamento, así como cualquier decisión proveniente de la Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento, o de la Dirección del Vivero que se estime necesaria para la buena marcha del mismo, serán oportunamente notificadas a los cesionarios. De igual manera, los ocupantes podrán dirigirse al responsable del Vivero para solicitar cualquier aclaración al sentido de estas normas.

### **II. OBJETIVOS Y SERVICIOS**

#### **A. OBJETIVOS**

Los objetivos generales del Vivero son:

1. Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas.
2. Favorecer la generación de empleo.
3. Diversificar la estructura productiva local, favoreciendo la instalación de empresas de carácter innovador.
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 población en que la que se ubica.

### Objetivo específico del Vivero:

El vivero está dirigido fundamentalmente a las empresas de servicios capaces de generar valor añadido en áreas tales como consultoría, asesoría, software, desarrollos informáticos y técnicos, soluciones de ingeniería, e-commerce, etc.... Sin por ello descartar a las empresas comercializadoras de bienes o servicios que no precisen de espacio físico para almacenamiento, ya sea por la naturaleza de los bienes comercializados, ya sea porque pueden organizar de una manera satisfactoria el almacenamiento de éstos en instalaciones ajenas al espacio del vivero.

En ningún caso el espacio asignado en el vivero, a cada beneficiario, podrá utilizarse como almacén de ningún tipo de productos, ni para realizar cualquier tipo de actividad transformadora o proceso productivo alguno.

En cualquier caso, (y especialmente en el de las empresas comercializadoras) será la Comisión Técnica del Vivero la que decidirá si la actividad se corresponde con las características del vivero o con el fin al que está destinado.

En cualquier caso, el vivero no está indicado para empresas que necesiten de algún tipo de autorización por parte de organismos como sanidad, educación, ...

### **B. SERVICIOS DEL VIVERO DE EMPRESAS**

El Vivero de Empresas ofrece los siguientes servicios:

1. Locales privados de una superficie aproximada de entre 20 y 30 metros cuadrados, equipados con mobiliario y dotación de infraestructuras de iluminación, electricidad, climatización, pre-instalación de teléfono y nuevas tecnologías de la comunicación.
2. Áreas y servicios comunes, con o sin coste adicional:
  - Limpieza y mantenimiento
  - Sistema de Seguridad
  - Área de descanso
  - Salas de reuniones
  - Aula informática
  - Aula de formación
  - Equipos audiovisuales
3. Servicios de Asesoramiento y Formación, a través de los Departamentos de la Cámara, tales como creación y gestión de empresas, internacionalización, gestión de Calidad, Medio Ambiente y Prevención de Riesgos Laborales, etc..

### **III. BENEFICIARIOS**

Podrán optar a los servicios del Vivero de Empresas:

1. Las empresas de nueva creación, entendiéndose por tales aquellas:
  - Empresas nuevas: que comiencen su actividad económica con la instalación en el Vivero de Empresas y que no hayan ejercido con anterioridad dicha actividad.
  - Empresas en proyecto: que se constituyan legalmente en el plazo máximo de tres meses desde su instalación en el Vivero. En este caso, el contrato tendrá una duración máxima de tres meses, que admitirá una primera prórroga de un año y nueve meses siempre y cuando la empresa se haya dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas coincidiendo con su instalación en el Vivero de Empresas.
  - Empresas recientes: cuya actividad se haya iniciado en un plazo inferior a dos años desde la fecha de alta en el Impuesto de Actividades Económicas, siempre y cuando haya espacio en el Vivero de Empresas.
2. Que tengan el domicilio social en la provincia de Albacete, y establezcan el domicilio de actividad en la sede del Vivero de Empresas
3. Que no desarrollen actividades nocivas, insalubres o peligrosas
4. Que se dediquen a tareas de servicios de cualquier actividad empresarial, atendiendo siempre a los objetivos específicos del vivero (II OBJETIVOS Y SERVICIOS. A. OBJETIVOS), y especialmente a las limitaciones y exclusiones que en este punto se describen.
5. Que presenten un proyecto que avale su viabilidad.
6. Serán también requisitos imprescindibles:
  - Que el promotor o promotores no formen parte de consejos de administración de empresas, o sean titulares de explotaciones cuya actividad sea idéntica o similar a la del proyecto empresarial para el que solicita despacho en el vivero de empresas.
  - Que el ninguno de los promotores (individualmente o junto a familiares hasta el primer grado) posea más del 50% del capital social, de hecho o de derecho) de empresas cuya actividad sea idéntica o similar a la del proyecto empresarial para el que solicita despacho en el vivero de empresas.

A estos efectos se entenderá que son idénticas o similares las actividades clasificadas en el mismo grupo en la C.N.A.E.

Los requisitos enumerados en el punto 6 no serán de aplicación cuando la actividad a que se refiere la solicitud, tenga un carácter claramente innovador o introduzca en alguno de sus aspectos componentes claramente diferenciadores o innovadores, o que supongan actividades que atiendan necesidades no cubiertas en el municipio.

### **Período Formativo**

Los emprendedores usuarios del Vivero que no hayan realizado ningún tipo de capacitación sobre autoempleo o creación de empresas deberán comprometerse a realizar el primero que se les oferte desde el Vivero que se ajuste a su perfil, y tenga carácter gratuito.

## **IV. ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURA**

### **A. ORGANIZACIÓN**

El Vivero de Empresas no dispone de personalidad jurídica propia, sino que forma parte de los servicios de la Cámara de Comercio e Industria de Albacete, por lo que le es de aplicación la normativa que rige para dicha Corporación, siendo esta misma la entidad titular a todos los efectos.

### **B. ENTIDADES COLABORADORAS**

Dadas las características del Vivero, y aún cuando la titularidad última del mismo corresponde a la Cámara de Comercio e Industria de Albacete, en el funcionamiento del mismo colaborará el Ayuntamiento de La Roda.

### **C. COMISIÓN TÉCNICA DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL VIVERO**

La Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento del Vivero estará formada por dos representantes de la Cámara de Comercio e Industria de Albacete, dos representantes del Ayuntamiento de La Roda y el Responsable del Vivero.

Son competencias de la Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento del Vivero:

- Analizar y evaluar la documentación presentada por cada solicitud de espacio al Vivero de Empresas.
- Emitir un informe técnico, por cada solicitud de espacio o solicitud de prórroga de permanencia en el Vivero de Empresas, conforme a los criterios establecidos.
- La aprobación de cambios de negocio de los cesionarios ya instalados.

- La autorización y aceptación de obras en el edificio,
- La resolución de los conflictos de convivencia entre las empresas o empresarios que ocupen el Vivero.
- Resolución de los expedientes sancionadores de faltas leves, graves muy graves.
- La estipulación anual de la cuota de los espacios de los cesionarios.
- Elaborar los planes anuales financiero y de trabajo.
- Decidir sobre el cierre temporal del Vivero.
- Determinar el horario del Vivero.

Para llevar a cabo estas funciones, en cualquier momento, podrá ejercer sus potestades de tutela e inspección y adoptar las medidas que estime necesarias. Para ello, los usuarios/beneficiarios deberán proporcionar la información y documentación que se les requiera, prestando toda la colaboración que sea precisa.

#### **D. RESPONSABLE DEL VIVERO**

La Cámara de Comercio de Albacete, a instancia del Ayuntamiento designará, a un/a Responsable de la buena marcha del Vivero, de la gestión económica del proyecto y de la coordinación de los distintos servicios prestados a las empresas acogidas en él.

Serán competencias del/la Responsable del Vivero:

- Programar cursos de formación y actividades, en las aulas de Formación e Informática, en los períodos y horarios más convenientes.
- Informar a los interesados sobre la disponibilidad de espacios libres en el Vivero.
- Asesorar a los emprendedores.
- Establecer la imagen de conjunto, las rotulaciones de los lugares de uso común y de los exteriores del vivero.
- Garantizar la limpieza de las zonas comunes.
- Garantizar la seguridad y vigilancia del Vivero.
- Cualesquiera otras no atribuidas expresamente a otros Órganos.
- Realizar una entrevista personal con los solicitantes de espacio en el Vivero de Empresas, si lo considera necesario.

#### **E. PERSONAL**

Será personal del Vivero toda persona designada por la Cámara de Comercio e Industria de Albacete o por el Ayuntamiento de La Roda, que desarrolle tareas administrativas o de cualquier índole que le fuesen asignadas, y cuya actividad estará dirigida y supervisada por el Responsable del Vivero.

## **V.- FUNCIONAMIENTO DEL VIVERO**

### **A. TITULARIDAD, USO Y CONTROL**

La titularidad del Vivero corresponde a la Cámara de Comercio e Industria de Albacete.

El Vivero será de uso compartido entre la Cámara de Comercio e Industria de Albacete y el Ayuntamiento de La Roda.

El Control del Funcionamiento del Vivero se realizará a través de la Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento del Vivero.

### **B. DIRECCIÓN**

La dirección del Vivero recaerá sobre el Responsable del Vivero, que deberá desarrollar su actividad bajo el control de la Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento del Vivero.

### **C. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO/ USUARIO**

#### **DERECHOS**

La condición de beneficiario/usuario del Vivero comporta el derecho a la cesión del uso de un determinado espacio por tiempo definido, y con el equipamiento que le es propio.

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 Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento. A la vez el beneficiario/usuario se compromete a no ceder o transferir en ningún caso a terceros el derecho a la cesión del uso.

En el caso de que durante el normal desarrollo de la actividad del beneficiario/usuario se produjese cualquier cambio de su personalidad física o jurídica, el beneficiario/usuario deberá recibir consentimiento expreso de la Comisión Técnica para continuar disfrutando de su derecho a la cesión de uso, no produciéndose por ello variación alguna en el período de estancia en el Vivero.

La estancia máxima en el Vivero será de 2 años, a contar desde la fecha de instalación efectiva. Excepcionalmente, dicho plazo podrá prorrogarse por otro período máximo de un año.

Las empresas o emprendedores que deseen prorrogar su permanencia, deberán presentar, con una antelación mínima de dos meses antes del cumplimiento del período inicial de permanencia de 2 años, una solicitud razonada, exponiendo el motivo de su demanda a la Cámara de Comercio de Albacete. La Comisión Técnica procederá a la evaluación de la solicitud y será el órgano competente que aprobará o denegará la prórroga solicitada.

El usuario tiene derecho a recibir las instalaciones en buen estado de mantenimiento y limpieza, estando obligado a mantener y cuidar las instalaciones, mobiliario y equipos que constituyen el Vivero, obligándose a satisfacer los costes derivados de cualquier desperfecto ocasionado, no debido al natural desgaste y envejecimiento por el uso de los mismos.

### **OBLIGACIONES**

Las empresas o empresarios/as usuarios/as del Vivero tienen la obligación de satisfacer las cuotas correspondientes a la prorrata de los servicios comunes, según lo que se establece en el apartado relativo al régimen económico del Vivero, así como los gastos ocasionados por sus consumos directos en los servicios en que ello esté contemplado. El impago durante dos mensualidades sucesivas podrá suponer la expulsión del Vivero, en el plazo que sea establecido por parte de la Cámara de Comercio.

En materia de seguridad y control, los usuarios/beneficiarios están obligados a comunicar al responsable del Vivero la persona o personas que forman parte de cada empresa, quedando limitado el acceso, fuera del horario de oficina, única y exclusivamente al personal autorizado.

Los usuarios deberán abstenerse de acumular enseres de cualquier tipo en las zonas comunes.

En materia de ruido, no se tolerarán actividades que generen niveles de ruido (medido en el exterior del despacho, con la puerta cerrada, o en los despachos adyacentes) superiores a 25 dB. En caso de quejas acerca del ruido generado por la actividad de alguno de los ocupantes del Vivero, se procederá a la medición. Si se superase este límite, la empresa o empresario tendrá que modificar su actividad para que éste cese de modo inmediato.

Del mismo modo, con sujeción a lo dispuesto en la reglamentación aplicable en materia de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, no se tolerarán actividades que impliquen calor, riesgos de incendio, gases, vibraciones no audibles, luces intensas, olores, etc.

#### **D. FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA CÁMARA DE COMERCIO E INDUSTRIA DE ALBACETE**

La Cámara de Albacete cederá, a través del Vivero de empresas, el uso de los espacios y las instalaciones solicitados, de acuerdo con su disponibilidad.

La Cámara de Comercio no se hace responsable de los daños y perjuicios ocasionados a terceras personas y cosas causados por los miembros, dependientes y usuarios de las empresas beneficiarias.

Asimismo, en cualquier momento, podrá ejercer sus potestades de tutela e inspección y adoptar las medidas que estime necesarias. Para ello, el usuario/beneficiario deberá proporcionar la información y documentación que se le requiera, prestando toda la colaboración que sea precisa.

#### **VI. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS**

##### **A. PETICIÓN**

La selección de proyectos empresariales para la utilización del Vivero se realizará como se expone a continuación:

- Los interesados deberán presentar, en el Registro de la Cámara de Comercio e Industria de Albacete ó en el Registro General del Ayuntamiento de La Roda, la *Solicitud de Espacio del Vivero de Empresas* en un impreso normalizado que se facilitará en el mismo y en la Cámara.
- La *Solicitud de Espacio del Vivero de Empresas* deberá ser suscrita por un único solicitante, siendo éste quien asuma frente a la Cámara el régimen de derechos y obligaciones derivados del *Contrato de Cesión*. No obstante el solicitante podrá incluir en su Proyecto otros socios, participes y/o integrantes del proyecto, todos los cuales deberán estar identificados con sus datos personales y, en caso de resultar seleccionados, deberán firmar el Contrato de Cesión con el solicitante en señal de aceptación conjunta y solidaria de su régimen de derechos, obligaciones y deberes.
- En el caso de existir despachos libres, se emplazará al solicitante para que en el plazo máximo de 7 días naturales, presente en el Registro de Entrada de la Cámara de Comercio de Albacete ó en el Registro General del Ayuntamiento la siguiente documentación:
  1. Memoria de la Actividad Empresarial que se pretende desarrollar (La Cámara proporcionará a los interesados un modelo de Memoria , no obstante lo cual, los aspirantes podrán añadir, adjuntar cualquier documento, plano, boceto, etc., que permita una mejor valoración de su idea empresarial).
  2. Documentación personal, tanto del solicitante como de los eventuales socios, participes y/o integrantes del proyecto, compuesta por:

- Fotocopia del DNI/ CIF
  - Currículum Vitae
  - Informe de la Vida Laboral
  - Certificado de periodos de inscripción en el SEPECAM de cada emprendedor que vaya a formar parte de la empresa como trabajador en el proyecto empresarial, con una antigüedad en la inscripción en el SEPECAM de más de 6 meses, o en el caso de proyectos empresariales de reciente creación si antes de incorporarse a la empresa estuvieron desempleados e inscritos en el SEPECAM más de 6 meses.
  - Si el emprendedor ya hubiera sido empresario con anterioridad desarrollando su actividad en una actividad distinta a la que motiva la solicitud de entrada en el vivero: Baja en la declaración Censal de Empresarios, Profesionales y Retenedores.
  - Certificado de estar al corriente de pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social, con la Cámara de Comercio de Albacete y con el Ayuntamiento de La Roda.
3. Declaración jurada que justifique el cumplimiento de los requisitos descritos en el presente reglamento de entrada en el vivero.
  4. Escritura de constitución de la sociedad mercantil, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando concorra una sociedad de esta naturaleza. Así como el pertinente poder notarial, cuando el solicitante concorra en representación de una mercantil.
  5. Orden de preferencia, el solicitante deberá indicar su preferencia entre despachos exteriores o interiores.

No obstante, la Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento podrá solicitar otra documentación que considere de interés para la mejor evaluación de los proyectos empresariales que se presenten, así como concertar una entrevista con los solicitantes.

- El Responsable del Vivero informará al solicitante de la decisión de la Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento del Vivero.
- El promotor del proyecto apto deberá confirmar su interés por el despacho asignado, firmando el Contrato de Cesión con la Cámara en un plazo no superior a 15 días naturales desde la comunicación por el Responsable del Vivero. En caso de no ser así, se ofrecerá su espacio al siguiente proyecto considerado apto.
- En el supuesto de que no existieran despachos libres en el momento de la Solicitud, el Responsable del Vivero informará de tal extremo al solicitante y se le ofrecerá la posibilidad de pasar a formar parte de una "Base de Datos de Solicitantes".

- La Base de Datos de Solicitantes no establecerá ningún tipo de orden preferente ante las asignaciones de los despachos que pudieran quedar disponibles, siendo la Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento del Vivero la encargada de seleccionar de entre los proyectos y/o solicitudes que componen dicha Base de Datos los que participarán en el proceso de valoración y asignación de dichos despachos.

## **B. ADJUDICACIÓN**

La Comisión Técnica del Vivero estudiará la viabilidad de los proyectos, así como su adecuación a la oferta de espacios y servicios del Vivero. Dicha Comisión será la encargada de aprobar o no la acogida del proyecto o empresa naciente en el Vivero, conforme a los siguientes criterios de adjudicación:

- Viabilidad técnica, económica y financiera de la iniciativa empresarial, que se valorará a través de la documentación aportada y por la entrevista que la Comisión Técnica de Valoración pueda realizar a los solicitantes, en caso de creerlo conveniente, de 0 a 40 puntos..

- Nivel de creación de empleo, a juicio de la Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento del Vivero, de 0 a 20 puntos.

- Solicitudes presentadas por personas que hayan participado en cursos de emprendedores de Fundación INCYDE, 15 puntos.

Calificación del proyecto como Innovador por parte de la Comisión Técnica de Valoración, , por atender necesidades no cubiertas en el municipio o su contribución a la diversificación del tejido empresarial de la localidad, Hasta 5 puntos.

- Pertenencia de los emprendedores a colectivos desfavorecidos o con riesgo de exclusión laboral, hasta 5 puntos.

- Por el efecto multiplicador que pueda suponer en la localidad, las posibilidades de generación de empleo indirecto y cualquier otro factor que la Comisión Técnica de Valoración considere relevante para la adjudicación: hasta 5 puntos.

- Por cada emprendedor que vaya a formar parte de la empresa como trabajador en el proyecto empresarial, con una antigüedad en la inscripción en el SEPECAM de más de 6 meses, 5 puntos.

En el caso de proyectos empresariales de reciente creación, para la obtención de estos 5 puntos los emprendedores deberán demostrar que antes de incorporarse al proyecto empresarial se encontraron desempleados e inscritos en el SEPECAM durante más de 6 meses.

- Por cada emprendedor que ya hubiera sido empresario con anterioridad, siempre que la actividad para la que solicitan la nave-

nido sea distinta a la que ya ejercieron, hasta 5 puntos.

A estos efectos se entenderá que son idénticas o similares las actividades clasificadas en el mismo grupo en la CNAE.

La Comisión Técnica valorará aquellos proyectos empresariales que obtenga un mínimo de 30 puntos, analizando su ajuste a los criterios anteriores.

Se consideran no aptos:

- Aquellos proyectos que, según la Comisión, no reúnan unos criterios mínimos de Viabilidad Técnica, Económica y Financiera.
- Aquellos proyectos cuya actividad principal no se considere como idónea para instalarse en el Vivero ó no cumplan los objetivos con los que nace el Vivero.

En el caso de que el número de proyectos aptos sea superior al número de despachos disponibles en el Vivero, la Comisión Técnica dará preferencia a aquellos que hayan obtenido una puntuación más elevada.

El promotor/a del proyecto apto deberá confirmar su interés por el despacho asignado, formalizando el Contrato de Cesión con la Cámara. El dictamen de la Comisión Técnica incluirá una recomendación sobre el espacio que se le debe adjudicar.

### **C.- CONTRATO DE CESIÓN**

En el plazo máximo de quince días a contar desde la notificación de su admisión definitiva, los beneficiarios deberán suscribir un contrato con la Cámara de Comercio y ejecutar físicamente su ingreso e instalación en el Vivero. Dicho contrato regulará las condiciones específicas de la cesión de uso del espacio en el Vivero de empresas.

Los representantes de las empresas o empresarios que sean admitidos firmarán también una copia de estos estatutos en muestra de su conformidad, declarándose asimismo responsables de cualquier daño o desperfecto que pudiesen causar en las instalaciones y equipos que reciban, así como otros producidos en los espacios y equipamientos comunes.

### **D.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

Serán causas de extinción del contrato alguna de las siguientes:

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

Si en el plazo de quince días desde la firma del contrato no se produce el inicio de la actividad, el Responsable del Vivero entenderá que el cesionario renuncia a todos sus derechos como tal y por tanto el local pasará a estar disponible para nuevos emprendedores, 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 al Responsable del Vivero con quince días de antelación. El Responsable del Vivero 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 quince días a contar desde la notificación de la liquidación. Realizado ese trámite, se le devolverá la fianza, en caso de que proceda, y se dará por concluida la relación con el Vivero.

**III. Por la finalización del plazo máximo de estancia en el Vivero.**

Transcurrido el plazo máximo de estancia en el Vivero, el Responsable del Vivero comunicará al cesionario la fecha límite para el abandono del local y las cantidades que debe abonar en concepto de cuotas y facturas pendientes. Cumplidos estos trámites se le devolverá la fianza y dará por concluida la relación con el Vivero.

**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.

La Comisión Técnica será la encargada de la tramitación de los expedientes en los que se declare la extinción del contrato, siempre y cuando la causa no sea el plazo máximo de finalización de la estancia o la desestimación voluntaria de la ocupación del Vivero.

**VII.- RÉGIMEN ECONÓMICO**

La Cámara de Comercio e Industria de Albacete y el Ayuntamiento de La Roda, aprobarán las tarifas que han de satisfacer los usuarios/beneficiarios. En dichas tarifas quedarán incluidas los gastos de mantenimiento, limpieza y saneamiento, sistemas de alarma, suministro de aguas y recogida de basuras.

El resto de gastos derivados de la normal actividad de la empresa, teléfono, fax, reprografía, material de oficina, etc., correrán de cuenta de los usuarios/beneficiarios.

En virtud del Convenio de Colaboración celebrado con fecha 10 de junio de 2008, entre el Ayuntamiento de La Roda y la Cámara de Comercio e Industria de Albacete, para la gestión y mantenimiento del vivero de empresas de La Roda, y según lo aprobado en el Comité Ejecutivo de La Cámara de Comercio celebrado el día 27 de julio de 2011, a partir del mes de septiembre de 2011, el cesionario abonará mensualmente al Ayuntamiento de La Roda la cantidad marcada en el Contrato en concepto de canon, siéndole de aplicación todas las cláusulas específicas del citado contrato.

El cesionario entregará al Ayuntamiento la cantidad equivalente a dos mensualidades de canon de cesión, en concepto de Fianza, a la firma del Contrato de Cesión.

## **VIII.- RÉGIMEN SANCIONADOR**

### **A. 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.
- Los retrasos de un mes en el pago de la cuota.
- No cumplir las normas de seguridad y vigilancia.

Tienen la consideración de faltas graves las siguientes:

- Depositar en el local materiales tóxicos o peligrosos.
- No contratar los seguros obligatorios.
- Incumplir la normativa vigente en lo relativo a la licencia de apertura del establecimiento.
- Cometer dos faltas leves.
- Realizar ruidos excesivos y la generación de olores no autorizados y que perturben la actividad de los restantes cesionarios.
- 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, por parte de los beneficiarios/usuarios o cualquiera de sus empleados.
- La comisión de dos faltas graves.
- El impago de dos mensualidades.
- Realizar obras en los espacios privativos sin contar con la autorización del/la Responsable del Vivero.
- Penetrar, usar o apropiarse de material en los espacios reservados para otros beneficiarios/usuarios.
- No cumplir las obligaciones o los requisitos fijados en el presente Reglamento o en el propio contrato.

### **B. INCOACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE SANCIONADOR. ÓRGANO COMPETENTE**

El expediente sancionador se iniciará a petición de algún cesionario o de oficio por el Responsable del Vivero. El procedimiento se iniciará con un informe del Responsable del Vivero explicando los hechos ocurridos. Ese informe se remitirá al interesado que, en el plazo de quince días desde la notificación, podrá realizar las alegaciones que estime oportunas y que deben ser registradas en el Registro General de la Cámara o del Ayuntamiento.

La Comisión Técnica, órgano competente, previo trámite de audiencia al interesado, resolverá el expediente, imponiendo en su caso las sanciones que estime oportunas, de conformidad con el apartado D del régimen sancionador. Se ofrecerá al interesado la posibilidad de plantear recursos, conforme al apartado C del presente régimen sancionador. La resolución se notificará al interesado y abrirá el plazo para la presentación de recursos.

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.

### **C. RECURSOS**

Las resoluciones del Responsable del Vivero y de la Comisión Técnica pondrán fin a la vía reglamentaria, y abrirán la vía de la jurisdicción correspondiente.

Las resoluciones que sobre faltas muy graves y extinción de contrato tome la Comisión Técnica, se podrán recurrir en primera instancia ante la propia Comisión.

El plazo para la presentación de recursos por vía reglamentaria será de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción por parte del interesado de la notificación de la resolución.

### **D. SANCIONES**

Las faltas leves se podrán sancionar con un máximo de 300 €, en función del trastorno causado a la actividad normal del Vivero.

Las faltas graves con hasta 600 €, 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.

## **ANEXO 1: NORMAS DE REGIMEN INTERIOR**

La Cámara de Comercio e Industria de Albacete ha establecido estas normas que deberán ser cumplidas por los cesionarios de los espacios del Vivero de Empresas, para armonizar y organizar las actividades que se desarrollen en el mismo, y clarificar los derechos y responsabilidades de la propiedad y demás cesionarios.

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.

Debido a la especial configuración del Vivero, las presentes normas de régimen interior podrán ser modificadas por la Comisión Técnica de Seguimiento del Vivero de Empresas 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 despachos como de las partes comunes, a los Reglamentos, Ordenanzas y demás disposiciones municipales.

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 administrativas.

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 las que puedan derivar por razones de seguridad, salubridad, vigilancia y orden público. Asimismo, deberán tolerar la realización de cuantos cursos de formación y actividades se programen en las aulas de Formación e Informática por el Responsable del Vivero, y soportar las obras que se puedan derivar de la adecuación o remodelación del Vivero o de sus instalaciones.

## **ARTÍCULO 2. DISTINCION ENTRE PARTES DE USO COMÚN Y DESPACHOS DE USO PRIVATIVO**

2.1. 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 todos o de varios cesionarios.

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

## **ARTÍCULO 3. HORARIO DE FUNCIONAMIENTO DEL VIVERO**

El Vivero estará en funcionamiento los doce meses del año, en días laborales.

## **ARTÍCULO 4. CUSTODIA DE LLAVES**

Por razones de seguridad, y para su utilización en casos de emergencia, el Responsable del Vivero dispondrá de una copia de las llaves de acceso a todas las dependencias del local, que estará a disposición del personal del mismo.

## **ARTÍCULO 5. SEGURIDAD Y VIGILANCIA**

5.1. La propiedad se responsabilizará de la existencia de un sistema de seguridad, por el procedimiento que considera más conveniente.

5.2. 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 y prevención de riesgos laborales.

## **ARTÍCULO 6. 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 éstos de cualquier tipo de obra o modificación, incluso de los elementos móviles delimitadores del espacio cedido.

## **ARTÍCULO 7. RÓTULOS**

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.

## **ARTÍCULO 8. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA**

8.1. 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.

8.2. 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 o el Ayuntamiento a costa del cesionario causante.

8.3. Los despachos se deberán mantener siempre en perfecto estado de limpieza y orden. Los términos y condiciones para la limpieza de los despachos fijados por la Comisión de Seguimiento del Vivero de Empresas deberán ser respetados, en particular en lo referente a la evacuación de basuras.

## **ARTÍCULO 9. SALUBRIDAD Y SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS**

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

#### **ARTICULO 10. FUNCIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE USO COMUN**

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) La Comisión de Seguimiento 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, salvo urgencia ineludible.
- c) La utilización de cualquiera de estos espacios se realizará siempre previa solicitud al responsable del Vivero, siendo éste el encargado de determinar los horarios, fechas y formas de utilización de los mismos.
- d) La utilización de los espacios denominados Aula de Informática, Aula de Formación y Sala de Reuniones, se realizará siempre previa solicitud al responsable del Vivero, y con la supervisión de la Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento del Vivero.

Estos tres espacios podrán utilizarse por el resto de empresas, siempre previa solicitud al responsable del vivero y con la supervisión de la Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento del Vivero, que estudiará la

adecuación del uso de estas instalaciones a cada caso concreto y dará su aprobación si procede, con el siguiente régimen económico:

\* Uso de las instalaciones en días laborables entre las 9.00 y las 14.00 h., 30.00 €.

\* Uso de las instalaciones en días laborables, entre las 16.00 h y las 20.00 h., 50,00 €

En el caso de que el uso de las instalaciones tenga como objetivo el de estudiar proyectos empresariales para la constitución de nuevas empresas, la tarifa a aplicar se reducirá a 10 €, tanto en horario de mañana como de tarde.

El uso de las instalaciones en días u horarios distintos a los descritos anteriormente, se estudiará por parte de la Comisión Técnica de Evaluación y Seguimiento del Vivero en función tanto del uso que se vaya a dar a las instalaciones, como de la disponibilidad de personal para la apertura y cierre del centro, en caso de que el informe de la Comisión Técnica fuera positivo, el precio por el uso de las instalaciones en estos casos sería de 50,00 €.

## **ARTÍCULO 11. PROHIBICIONES Y LIMITACIONES**

11.1. 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.
- 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.
- Ceder o transferir a terceros el derecho a la cesión del uso.

11.2. 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.

11.3. 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 de cesión.

## **ARTÍCULO 12. SALAS DE REUNIÓN, FORMACIÓN y SALA DE JUNTAS**

Las salas de reunión, formación y de Juntas existentes en el Vivero, podrán utilizarse por todos los usuarios cuando se hallen libres, previa solicitud razonada al Responsable del Vivero.

## **ANEXO 2: TARIFAS VIVERO DE EMPRESAS DE LA RODA**

Las tarifas mensuales por la cesión de los despachos del Vivero de Empresas de Servicios en La Roda, son las siguientes:

### **DESPACHOS EXTERIORES**

	<b>SUPERFICIE</b>	<b>PRECIO</b>
Despacho nº 1	26,45 m <sup>2</sup>	200 Euros
Despacho nº 2	29,36 m <sup>2</sup>	220 Euros
Despacho nº 3	28,44 m <sup>2</sup>	200 Euros

### **DESPACHOS INTERMEDIOS**

	<b>SUPERFICIE</b>	<b>PRECIO</b>
Despacho nº 4	22,02 m <sup>2</sup>	150 Euros
Despacho nº 5	32,84 m <sup>2</sup>	200 Euros
Despacho nº 6	21,83 m <sup>2</sup>	140 Euros

### **DESPACHOS INTERIORES**

	<b>SUPERFICIE</b>	<b>PRECIO</b>
Despacho nº 7	21,43 m <sup>2</sup>	140 Euros
Despacho nº 8	28,01 m <sup>2</sup>	150 Euros
Despacho nº 9	18,62 m <sup>2</sup>	90 Euros

Estas tarifas se revisarán anualmente conforme al incremento del IPC.

El Ayuntamiento de La Roda se reserva la posibilidad de utilizar uno de estos despachos, a su elección, en virtud del Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de La Roda y la Cámara de Comercio para la gestión y mantenimiento del Vivero de Empresas.



## **ANEXO 3: CONTRATO DE CESIÓN**