

**REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR DEL
VIVERO DE EMPRESAS**

IES SEGUNDO DE CHOMÓN

2022-2023



IES Segundo de Chomón

ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
1 ORGANIZACIÓN.....	3
2 OBJETO.....	3
3 NORMAS.....	3
3.1 INTRODUCCIÓN.....	3
3.2 ARTICULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	4
3.3 ARTICULO 2. DESCRIPCIÓN DEL VIVERO.....	5
3.4 ARTICULO 3. DISTINCIÓN ENTRE PARTES DE USO COMÚN Y DESPACHOS DE USO PRIVATIVO.....	5
3.5 ARTICULO 4. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL VIVERO.....	5
3.6 ARTICULO 5. HORARIO DE FUNCIONAMIENTO DEL VIVERO.....	5
3.7 ARTICULO 6. ACCESO DE VISITANTES E IDENTIFICACIÓN.....	6
3.8 ARTICULO 7. CUSTODIA DE LLAVES.....	6
3.9 ARTICULO 8. SEGURIDAD Y VIGILANCIA.....	6
3.10 ARTICULO 9. NORMAS DE TRÁFICO INTERNO DE VEHÍCULOS.....	7
3.11 ARTICULO 10. IMAGEN DE CONJUNTO.....	8
3.12 ARTICULO 11. RÓTULOS.....	8
3.13 ARTICULO 12. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA.....	8
3.14 ARTICULO 13. SALUBRIDAD Y SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.....	9
3.15 ARTICULO 14. FUNCIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS -DE USO COMUNES DEL CENTRO.....	10
3.16 ARTICULO 15. PROHIBICIONES Y LIMITACIONES.....	10
3.17 ARTÍCULO 16. DURACIÓN DE LA CESIÓN.....	11
3.18 ARTICULO 17. DESTINO.....	11
3.19 ARTICULO 18. OCUPACIÓN Y ABANDONO.....	12
3.20 ARTICULO 19. RÉGIMEN ECONÓMICO.....	12

1 ORGANIZACIÓN

El Vivero de Empresas es un Programa de Innovación del I.E.S. "SEGUNDO DE CHOMÓN" (en adelante la propiedad).

2 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 empresariales.

Constituye un espacio físico que, combinando el ofrecimiento de local, formación, asesoramiento y prestación de servicios, trata de cubrir las necesidades básicas de pequeñas y medianas empresas, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia.

3 NORMAS

3.1 INTRODUCCIÓN

La dirección del Centro establece las presentes 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.

Los objetivos de las presentes Normas son los siguientes:

1. 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.
2. Organizar la administración del Vivero para su mantenimiento y conservación.
3. 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.

4. Establecer las normas internas del funcionamiento del Vivero en todos aquellos aspectos necesarios para el adecuado desarrollo del mismo y las consecuencias del incumplimiento de dichas normas.
5. 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.

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 espacios 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 espacios o dependencias del Vivero.

Debido a la especial configuración del Vivero, las presentes Normas podrán ser modificadas por la Comisión de Seguimiento y ratificadas por la dirección 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.

3.2 ARTICULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- a) El Vivero estará sometido en cuanto al uso, tanto del local 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.
- b) Los cesionarios y ocupantes deberán respetar todas las servidumbres que puedan gravar el inmueble, tanto las de origen contractual como legal, civil o administrativo.
- c) 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.

3.3 ARTICULO 2. DESCRIPCIÓN DEL VIVERO

El Vivero de empresas se ubica en el edificio del I.E.S. "SEGUNDO DE CHOMÓN", en la planta baja del edificio, al lado del vestíbulo, con entrada independiente desde el exterior y un acceso desde el interior (desde el vestíbulo).

El local estará equipado con mobiliario adecuado, en caso de necesitar otro diferente correrá por cuenta de la empresa del Vivero.

3.4 ARTICULO 3. DISTINCIÓN ENTRE PARTES DE USO COMÚN Y DESPACHOS DE USO PRIVATIVO.

- a) Partes de Uso Común: están constituidas por todas las dependencias y estancias del Centro que no comprenden los espacios cedidos y que son de titularidad única de la propiedad.
- b) Despachos cedidos: son aquellas dependencias delimitadas por la propiedad, destinadas a uso particular de cada cesionario.

3.5 ARTICULO 4. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL VIVERO.

- a) La Comisión de Seguimiento 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 Coordinador.
- b) La Dirección nombrará un Coordinador del Vivero, que estará plenamente facultado para llevar a cabo la organización y administración del mismo.

3.6 ARTICULO 5. HORARIO DE FUNCIONAMIENTO DEL VIVERO.

- a) Horario del Vivero de Empresas:

El Vivero estará en funcionamiento todo el año excepto agosto, en días laborables, de lunes a viernes, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local. Permanecerá abierto de lunes a viernes, de 8:30 a 21:30 horas,

con carácter continuado según el calendario escolar, los sábados de 9 a 14 horas. Y el mes de julio en horario de mañana 9 a 14 horas, el mes de agosto en principio estará cerrado.

Fuera del calendario de apertura del Centro, el acceso será restringido a las instalaciones comunes.

No obstante, la comisión de seguimiento podrá autorizar excepcionalmente otro horario distinto.

b) Horario del Coordinador/es:

El/los coordinador/es dedicará al vivero como mínimo las horas y distribución asignadas en su horario particular.

3.7 ARTICULO 6. ACCESO DE VISITANTES E IDENTIFICACIÓN.

- a) 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.
- b) Cualquier persona que acceda o permanezca en el Vivero estará obligada, a petición del personal del mismo, a identificarse y justificar su presencia allí.
- c) El acceso general al vivero se hará por la entrada del centro y, excepcionalmente podrá hacerse por la entrada independiente al centro.

3.8 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 su local, en las dependencias del Centro y a disposición del personal del mismo.

3.9 ARTICULO 8. SEGURIDAD Y VIGILANCIA.

- a) La propiedad se responsabilizará de la existencia de un sistema de seguridad y vigilancia del Vivero, por el procedimiento que considere más conveniente. La detección de incendios estará integrada en la general del Centro y para

intrusión podrá implantarse un teclado que configure cada local como zona independiente.

- b) La propiedad quedará liberada y no asumirá ninguna responsabilidad en lo referente a la seguridad del local, cedidos por daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas, en caso de incendio, robo y en general accidentes de cualquier tipo derivados de la diligencia del cesionario. Los cesionarios deberán cumplir estrictamente y hacer cumplir todas las normas en materia de seguridad.
- c) Existirán a su vez sistemas de extinción y prevención de fuego, concertados con la misma compañía que opera en el centro.

3.10 ARTICULO 9. NORMAS DE TRÁFICO INTERNO DE VEHÍCULOS.

- a) Los usuarios del Vivero deberán respetar las indicaciones y señalizaciones de tráfico existentes o que se establezcan.
- b) Las plazas del aparcamiento de profesores y personal del Centro son de uso exclusivo, con carácter general no podrán ser usadas por los socios y empleados de las empresas, previa autorización de la Dirección del centro podrán hacerlo en horario vespertino y otras circunstancias especiales. Los visitantes y clientes deberán aparcar fuera del recinto.
- c) Para carga y descarga habrá de realizarse por la entrada principal del Instituto. Si no pudiera realizarse, se llevará a cabo lo más rápidamente posible y cuando los alumnos del Instituto no asistan a clase, y preferentemente en horario de tarde.
- d) Queda prohibido el aparcamiento fuera de la zona señalada expresamente por las normas viales municipales, con el fin de que queden despejados los accesos para usos normales y de emergencia.
- e) Por motivos de seguridad de los vehículos y del Vivero, no se permitirá la pernocta de vehículos, restringiéndose el aparcamiento al horario de funcionamiento del mismo.

3.11 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 espacios, quedando prohibida la realización por estos de cualquier tipo de obra o modificación, incluso de los elementos móviles delimitadores del espacio exterior cedidos.

Imagen interior: 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 propiedad.

Imagen Exterior: Se prohíbe expresamente al CESIONARIO la sustitución o modificación de las instalaciones generales del espacio cedido o la introducción en las fachadas o a través de ventanas u otras aberturas del espacio cedido, de elementos que alteren o modifiquen la uniformidad estética del Vivero. La cesión no comprende la fachada, azotea o terrazas y demás partes exteriores del edificio, que el CESIONARIO no podrá utilizar, salvo para usos debidamente autorizados.

3.12 ARTICULO 11. RÓTULOS.

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

3.13 ARTICULO 12. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA.

- a) Los cesionarios y ocupantes deberán mantener en todo momento los espacios y superficies cedidas, su decorado, accesorios, equipamiento y entrada en buen estado de funcionamiento y presentación.
- b) 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 espacios o espacios cedidos, serán reparados por la propiedad a costa del cesionario causante.

- c) Los trabajos exteriores de limpieza deberán ser efectuados por la propiedad. El horario de limpieza se pactará con el Secretario del Centro y la empresa con el fin de asegurar un servicio eficiente.

3.14 ARTICULO 13. SALUBRIDAD Y SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.

- a) Los cesionarios y ocupantes del local del Vivero se comprometen a observar y respetar las normas y reglamentos de salubridad y seguridad correspondientes al Vivero.
- b) 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 Centro. 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 o que se permita el uso para las empresas del mismo, 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.

3.15 ARTICULO 14. FUNCIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS -DE USO COMUNES DEL CENTRO

Las salas de reunión y las aulas, existentes en el Centro podrán utilizarse por todos los usuarios, previo aviso de un plazo mínimo de 48 horas, y autorización por el Director del centro. Se pone a disposición de las empresas que se instalen todos los libros sobre temas empresariales económicos y de gestión, que forman parte de la biblioteca del Centro.

Los talleres, podrán ser utilizados por el cesionario cuando lo solicite al jefe de departamento correspondiente, pueda ser compatible con el desarrollo de las clases y lo autorice el Director del centro.

3.16 ARTICULO 15. PROHIBICIONES Y LIMITACIONES

- a) 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.
 - Ejercer en el Vivero toda actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre y nociva o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes y del centro.
 - El uso del espacio 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 espacio del Vivero como vivienda.
 - 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.

- 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 y alumnos.
- b) 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.
- c) La propiedad no podrá ceder gratuitamente el uso o la ocupación de cualquiera de los espacios o dependencias del Vivero, debiendo cobrar la compensación de gastos que se fije en los respectivos acuerdos de la cesión.

3.17 ARTÍCULO 16. DURACIÓN DE LA CESIÓN

La duración de la cesión se establece por un plazo de doce meses a contar desde el día de la firma del Acuerdo de Cesión, salvo lo previsto para las empresas en proyecto. El acuerdo sólo podrá ser prorrogado, previo acuerdo escrito de las partes, por un plazo máximo de 12 meses más; transcurridos éstos, el acuerdo quedará definitivamente extinguido.

No obstante, lo anterior, una vez transcurrido el plazo máximo de dos años, la dirección del Centro podrá conceder a las empresas que así lo soliciten, una prórroga excepcional de seis meses, prorrogables por otros seis. En todo caso, dicha prórroga estará supeditada al nivel de ocupación del Vivero.

3.18 ARTICULO 17. DESTINO.

El Espacio cedido será destinado único y exclusivamente a la actividad específicamente expuesta en el Acuerdo 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.

3.19 ARTICULO 18. OCUPACIÓN Y ABANDONO.

- a) A la firma del acuerdo, el Cesionario tomará posesión del espacio asignado en un plazo máximo de 5 días desde la fecha de la firma.
- b) A la finalización del Acuerdo, el cesionario deberá dejar libre y expedito el espacio a disposición de la propiedad, en el plazo máximo de 72 horas siguientes al requerimiento fehaciente que la propiedad efectúe.
- c) El Cesionario se obliga y compromete a facilitar a la propiedad o personal que ésta designe, el acceso al espacio cedido a los efectos de la comprobación del uso y destino dado al mismo.

3.20 ARTICULO 19. RÉGIMEN ECONÓMICO.

- a) El cesionario abonará mensualmente a la propiedad la cantidad marcada por el tipo de espacio cedido en concepto de compensación de gastos, siéndole de aplicación todas las cláusulas específicas del acuerdo.
- b) Además de la compensación de gastos pactada, el cesionario deberá abonar el coste del servicio telefónico, reprografía y fax, en atención al consumo realmente realizado por él.
- c) El cesionario entregará a la propiedad la cantidad equivalente a cinco mensualidades de gastos de compensación, en concepto de fianza.