

## ANEXO I

### NORMAS de FUNCIONAMIENTO

#### **A.- Normas Generales**

1. El Vivero estará sometido en cuanto al uso, tanto de los módulos o despachos como de las partes de uso común, a la Leyes, Decretos, Reglamentos, Ordenanzas y demás normas y disposiciones de carácter general, especial o particular que les sean aplicables, 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 les pueda ceder 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 medioambientales, de seguridad, salud laboral, 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 o en su defecto contar con las autorizaciones de los organismos correspondientes.

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

5. La Cámara establecerá para cada anualidad el precio mensual del canon por espacio o módulo a satisfacer por cada viverista más los impuestos, tasas, y demás gastos imputables a la cesión.

#### **B.- Régimen General de uso**

1. Cada cesionario o empresa dispondrá de un espacio o módulo para que desarrolle su actividad en el mismo dentro de los términos establecidos en el contrato de cesión suscrito. Podrá, no obstante, solicitarse la ampliación del espacio cedido mediante la ocupación de otro módulo o despacho, contiguo o no según disponibilidad, de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente Reglamento.

2. El espacio cedido a cada empresa deberá ser utilizado exclusivamente por los promotores y trabajadores de la iniciativa empresarial respectiva, sin que quepa la cesión total o parcial del contrato o la subrogación en el mismo.

3. El espacio de explotación cedido deberá destinarse al objeto para el que fue concedido sin que puedan variarse las condiciones de explotación sin el permiso expreso de la Cámara. En caso de no contarse con espacios libres, el cambio de actividad estará supeditado a la existencia de lista de espera, teniendo en su defecto preferencia a dicho espacio nuevas actividades o empresas frente al cambio de actividad. Durante el tiempo de concesión, existiendo espacios libres, el viverista podrá cambiarse de actividad, previa autorización escrita por parte de la Cámara.

4. Traslados y ampliación del número de locales. Las empresas interesadas en contratar un nuevo módulo o local del Vivero o que precisen de un traslado a un local diferente al que se les adjudicó por medio del contrato, deberán presentar la correspondiente solicitud, acompañada de la documentación y datos que hayan variado respecto de la que presentaron con anterioridad.

Las ampliaciones y traslados se diligenciarán en cláusula incorporada al contrato, de forma que no se haga variar el periodo de estancia máxima en el Vivero.

5. Duración de la cesión. Ocupación y Desalojo. La duración de la cesión se establece por un plazo máximo de 24 meses a contar desde el día de la firma del Contrato de Cesión. El contrato sólo podrá ser prorrogado previo acuerdo escrito de las partes a la fecha de su vencimiento, y por otro período máximo de 12 meses adicional.

Para la solicitud de la prórroga la empresa interesada se dirigirá por escrito a la Cámara con dos meses de antelación al vencimiento del contrato manifestando su intención de prorrogar su estancia en el Vivero. Dicha solicitud será aprobada, en su caso, por el Comité Ejecutivo de la Cámara de Comercio, a propuesta de la Comisión Técnica de Viveros, siempre que hubiera espacios disponibles y las circunstancias así lo aconsejen.

El espacio cedido deberá ser ocupado para el ejercicio efectivo de la actividad empresarial en el plazo máximo de quince días desde la firma del contrato. La inactividad del titular o la falta de ocupación efectiva durante sesenta días serán causa automática de resolución del contrato.

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 módulo a disposición de la Cámara, en el plazo máximo de una semana siguiente al requerimiento fehaciente que la propiedad efectúe. Si el cesionario no desaloja y devuelve el local 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 Cámara por cada día de retraso. El importe de dicha indemnización se recoge en el anexo al Reglamento.

Si en el momento del abandono del despacho por el viverista quedasen bienes muebles en el interior de la misma se entenderá que el cesionario renuncia a su propiedad y posesión, pasando éstos a favor de la Cámara.

El cesionario se obliga y compromete a facilitar a la Cámara y al personal que ésta designe el acceso al módulo cedido a los efectos de comprobación de uso, mantenimiento etc.

6. 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 Cámara.

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 Cámara, 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 Cámara y siempre que se ajusten en su ejecución a la autorización concedida.

Para la concesión de dicho permiso, la Cámara 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 Cámara, 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 Cámara.

Tampoco podrá el cesionario alterar, modificar o sustituir a los suministros, públicos o privados, previstos para el propio espacio o para el conjunto del Vivero.

7. El Empresario viverista recabará todas las autorizaciones y licencias requeridas para el desarrollo de su actividad empresarial, incluida, en su caso, la licencia ambiental, según la normativa vigente, asumiendo la responsabilidad de su obtención y pago.

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

## **C. OTRAS NORMAS DE FUNCIONAMIENTO**

### **1. Horario del Vivero**

El Vivero estará en funcionamiento los doce meses del año, en días laborales, de lunes a sábado, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local.

Permanecerá abierto de lunes a viernes, desde las 8,00 hasta las 20,00 horas, y los sábados de 9,00 hasta las 13,00 horas. Durante los meses de julio y agosto no abrirá ningún sábado.

En este tramo horario, y teniendo en cuenta que cada espacio tiene acceso individual, el horario de cada empresa del vivero será el que determine su titular, respetando la normativa vigente en esta materia.

Cada empresa como entidad autónoma cerrará, previo aviso al Responsable del Vivero, los días y periodos que considere.

## 2. Horario de Administración

La Oficina de Administración General del Vivero estará en funcionamiento durante los doce meses del año, en días laborales, de lunes a viernes, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local, en horario de mañana o tarde a determinar por la Cámara.

## 3.- Acceso de visitantes

1. La Cámara 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.

## 4.- Cesión de Llaves

Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, la Cámara quedará en poder de una copia de las llaves de acceso a cada despacho, las cuales tendrá en las dependencias de Administración del propio Vivero y a disposición del personal del mismo.

## 5.- 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.

## 6.- Rótulos

La Cámara instalará, en la zona habilitada al efecto, un rótulo relativo al nombre e imagen comercial de cada empresa allí ubicada. Asimismo, señalará, en la forma que estime más adecuada, la ubicación exacta de cada uno en el Vivero.

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.

### 7.- Limpieza

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

2. Los módulos se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza. Los términos y condiciones para la limpieza fijados por el Técnico Responsable del Vivero 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 Cámara efectuará los trabajos de limpieza en las zonas comunes y en el exterior del edificio. La limpieza interior de los despachos o módulos cedidos será por cuenta de cada viverista o bien contratada a través de la Cámara, girándose su coste mediante un recibo mensual.

### 8.- 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.

b) La Cámara, en cualquier momento, podrá 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, deberá advertir a los cesionarios con una antelación mínima de ocho días.

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 Cámara a costa del cesionario causante.

3. Las salas de reunión existentes en el Vivero podrán utilizarse por los usuarios que lo soliciten. En caso de concurrencia, la utilización y reserva de las instalaciones comunes se atenderá según orden de solicitud. La Cámara tendrá siempre preferencia de uso.

### 9.- Seguridad y Vigilancia

1. La Cámara se responsabilizará de la existencia de un sistema de seguridad y vigilancia del Vivero, por el procedimiento que considere más conveniente. Ello no impide que cada viverista pueda tener el sistema de seguridad que considere adecuado a las necesidades de su actividad siendo éste a costa del viverista.

2. La Cámara 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, para lo cual cada viverista contratará un seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de su actividad.

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

4. La Cámara deberá equipar los espacios objeto de cesión 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.

Queda totalmente prohibida la utilización indebida de los aparatos contra incendios.

#### 10.- Régimen de aparcamientos, carga y descarga

1. 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.

2. Derecho de los ocupantes del Vivero sobre los aparcamientos. La condición de cesionario implica la reserva de una plaza específica de aparcamiento en las instalaciones del Vivero por cada despacho o módulo contratado.

3. La Cámara determinará un número de plazas reservadas para uso propio, para estacionamiento de visitantes, así como los espacios destinados a carga y descarga,

4. Normas de tráfico interno de vehículos. Todos los usuarios de los aparcamientos y zonas de carga y descarga deberán respetar las indicaciones y señalizaciones de tráfico existentes en cada momento en el interior del recinto, quedando prohibido el aparcamiento fuera de las zonas expresamente señaladas.

#### 11.- 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, comprometiéndose a respetar y observar las normas y reglamentos de salubridad y seguridad correspondientes.

- El uso de todo o parte de cualquier espacio del Vivero para vivienda o cualquier actividad no especificada en el Contrato de cesión.
- 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.
- 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 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

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.

***El presente Reglamento fue aprobado por el Comité Ejecutivo y el Pleno de la Cámara de Comercio de Toledo en sus respectivas sesiones de fecha cuatro de marzo y veinticuatro de junio de dos mil catorce.***