



Ayuntamiento de Manzanares



Unión Europea
Fondo Europeo de
Desarrollo Regional
"Una manera de hacer Europa"

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO

VIVERO DE EMPRESAS DE MANZANARES UBICADO EN
C/LABRADORES

vivero
de Empresas



Ayuntamiento de Manzanares



Unión Europea
Fondo Europeo de
Desarrollo Regional
"Una manera de hacer Europa"

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO

VIVERO DE EMPRESAS DE MANZANARES UBICADO EN C/LABRADORES

PREÁMBULO

El Vivero de Empresas de Manzanares ubicado en c/Labradores, cofinanciado con fondos FEDER, no tiene personalidad jurídica propia, sino que forma parte de los servicios del Ayuntamiento de Manzanares (en adelante la propiedad), por lo que le es de aplicación la normativa que rige para dicha administración local, siendo ésta misma la entidad titular a todos los efectos.

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.

El Ayuntamiento de Manzanares establece las presentes normas, que deberán ser cumplidas por los adjudicatarios de este 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 adjudicatarios.



1.- Los objetivos de las presentes normas son:

1.1.- Establecer los derechos, obligaciones y responsabilidades, de los adjudicatarios y ocupantes del Vivero y las condiciones para su aplicación en relación a los derechos y obligaciones de la propiedad y de los demás adjudicatarios.

1.2.- Organizar la administración del Vivero para su mantenimiento y conservación, así como de los espacios, oficinas y despachos de uso común.

1.3.- Controlar en general, las relaciones de vecindad entre los adjudicatarios y vigilar la concurrencia y adecuada utilización de los servicios comunes y zonas de uso común del Vivero.

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

1.5.- Todas las previsiones establecidas en el presente Reglamento, se entenderán sin perjuicio de las condiciones acordadas en cada uno de los contratos de adjudicación. Por tanto, en caso de cualquier interpretación contradictoria de este Reglamento y dichos contratos y acuerdos, prevalecerán las cláusulas establecidas en estos últimos.

2.- Las presentes normas y las modificaciones que puedan ser introducidas en las mismas, serán obligatorias para todos los adjudicatarios y ocupantes de una parte cualquiera del Vivero.

Por lo tanto, las prohibiciones, limitaciones y responsabilidades de uso previstas en las presentes Normas, serán extensivas a los ocupantes de los módulos sujetos a las mismas. A estos efectos se entenderá por ocupante cualquier persona física o jurídica a la que la propiedad le ceda el uso, con carácter temporal, de uno de los módulos o dependencias del vivero.

3.- Debido a la especial configuración del Vivero, las presentes normas podrán ser modificadas, 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.

ARTÍCULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

- 1.1 El Vivero está sometido en cuanto al uso, tanto de los módulos 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.
- 1.2 Los adjudicatarios y ocupantes deberán respetar todas las servidumbres que puedan gravar el inmueble, tanto las de origen contractual como legal, civil o administrativo.
- 1.3 Los adjudicatarios y ocupantes deberán respetar todas las servidumbres existentes que sean exigidas e 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.

ARTÍCULO 2. DESCRIPCIÓN DEL VIVERO

El Vivero de empresas se ubica en un edificio de nueva planta situado en la Calle Labradores de Manzanares, parcela en el Polígono Industrial de Manzanares, concretamente en el Área de Reparto 14, que tiene una superficie de 10.822,10 metros cuadrados.

Dispone de una superficie construida de 1.215 metros cuadrados con una altura y con disponibilidad de aparcamiento. Cuenta con espacios comunes y particulares destinados a alojar a las empresas.

Se facilitará a cada uno de los adjudicatarios una descripción del Vivero.



Cada uno de los módulos o despachos está equipado con los siguientes elementos, dependiendo el número de ellos en función de los puestos de trabajo:

- Armario de Oficina
- Mesa de despacho
- Cajonera a suelo
- Papelera
- Perchero

ARTÍCULO 3. DISTINCIÓN ENTRE PARTES DE USO COMÚN Y DESPACHOS DE USO PRIVATIVO.

3.1 Partes de Uso Común: Están constituidas por todas las dependencias y estancias del Vivero que no comprenden los despachos ó módulos sujetos a adjudicación y que son de titularidad única de la propiedad. Están destinadas al uso de uno o de varios adjudicatarios.

3.2 Despachos adjudicación: Son aquellas dependencias delimitadas por la propiedad, destinadas a uso particular de cada adjudicatario.

ARTÍCULO 4. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL VIVERO.

El Ayuntamiento de Manzanares adoptará todas las decisiones que estime necesarias para la buena marcha y funcionamiento del Vivero, y dichas decisiones obligarán a todos los adjudicatarios y ocupantes del mismo, previa notificación de las mismas por la propiedad.

ARTÍCULO 5. HORARIO DE FUNCIONAMIENTO DEL VIVERO.

5.1. Horario del Vivero de Empresas:

El Vivero estará en funcionamiento los doce meses del año, en días laborables, de lunes a viernes, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local. Permanecerá abierto de lunes a viernes, de 8 a 22 horas, con carácter continuado.



5.2. Horario de Oficina:

La Oficina de Administración del Vivero, estará en funcionamiento los doce meses del año, en días laborables, de lunes a viernes, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local y el periodo vacacional. El horario será el establecido por el Ayuntamiento de Manzanares, permaneciendo abierto de 8 a 15 horas.

ARTÍCULO 6. ACCESO DE VISITANTES E IDENTIFICACIÓN.

6.1. 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 adjudicatarios deberán colaborar en esta acción cuando sean requeridos para ello.

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

ARTÍCULO 7. CUSTODIA DE LLAVES.

Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, los adjudicatarios deberán depositar una copia de las llaves de acceso a sus locales, en las dependencias del Vivero y a disposición del personal del mismo.

ARTÍCULO 8. SEGURIDAD Y VIGILANCIA.

8.1. La propiedad se responsabilizará de la existencia de un sistema de seguridad y vigilancia del Vivero, por el procedimiento que considere más conveniente.

8.2. La propiedad quedará liberada y no asumirá ninguna responsabilidad en lo referente a la seguridad de los locales adjudicados, por daños que



podieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas, en caso de incendio, robo y en general accidentes de cualquier tipo.

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

ARTÍCULO 9. IMAGEN DE CONJUNTO Y RÓTULOS.

La imagen del Vivero exige un aspecto de conjunto armonioso.

La concepción armónica y estética del Vivero debe ser respetada por todos los adjudicatarios de los diferentes despachos, quedando prohibida la realización por estos de cualquier tipo de obra o modificación, incluso de los elementos móviles delimitadores del espacio cedido.

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 10. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA.

10.1. Los adjudicatarios y ocupantes deberán mantener en todo momento los despachos y módulos adjudicados, con su decorado, accesorios, equipamiento y entrada en buen estado de funcionamiento y presentación.

10.2. Los daños o desperfectos que la actividad del adjudicatario 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 reparadas por la propiedad a costa del adjudicatario causante.

10.3. Los despachos se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza. Los términos y condiciones para la limpieza de los despachos fijados por el Ayuntamiento de Manzanares deberán ser respetados.

Los trabajos exteriores de limpieza deberán ser efectuados por la propiedad.



ARTÍCULO 11. SALUBRIDAD Y SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.

11.1. Los adjudicatarios y ocupantes de locales del Vivero se comprometen a observar y respetar las normas y reglamentos de salubridad y seguridad correspondientes al Vivero.

11.2. 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.

11.3. 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 adjudicatarios 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.



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

ARTÍCULO 12. FUNCIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE USO COMÚN.

Cada uno de los adjudicatarios 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 adjudicatarios 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) El Ayuntamiento de Manzanares 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. Deberá advertir de ello a los adjudicatarios con antelación suficiente.

ARTÍCULO 13. PROHIBICIONES Y LIMITACIONES.

13.1 Las siguientes actividades están expresamente prohibidas para los adjudicatarios u ocupantes del Vivero:

- El uso de cualquier material no permitido por las Normas de Seguridad e Higiene.
- Está prohibida 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 módulo del Vivero no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuere excepcional) en relación con las actividades proyectadas en el mismo.
- La realización en el Vivero de cualquiera actividad productiva o de manufacturación, limitándose el uso del despacho adjudicado a la realización de actividades meramente comerciales, de servicios y de gestión.



-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 adjudicadas de los despachos.

-De forma general, los adjudicatarios 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.

13.2. Cada adjudicatario deberá proceder a tramitar las autorizaciones administrativas necesarias para el desarrollo de la actividad que proyecte ejercer en el despacho que se le asigne.

ARTÍCULO 14. SALAS DE REUNIÓN Y AULAS

Las Salas de reunión y aulas, existentes en el Vivero podrán utilizarse por todos los usuarios, cuando se hallen libres, con previo aviso para las visitas o reuniones concertadas con anterioridad, las primeras, con carácter gratuito y las segundas, satisfaciendo las cuotas que correspondan.

DISPOSICION FINAL

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la publicación y entrada en vigor del Reglamento se producirá de la siguiente forma:

- a) El acuerdo de aprobación definitiva del presente Reglamento se comunicará a la Administración del Estado y a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- b) Transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de la comunicación, el acuerdo y el Reglamento se publicarán en el Boletín Oficial de la provincia de Ciudad Real.
- c) El Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la provincia de Ciudad Real.