



UNIÓN EUROPEA
Fondo Europeo
de Desarrollo Regional
Una manera de hacer Europa



Gobierno
de Canarias

Cámara
Santa Cruz de Tenerife

Cámaras
Fundación INCYDE

**REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR DEL VIVERO
DE EMPRESAS OLYMPO CREATIVO PROMOVIDO POR
LA CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO, INDUSTRIA,
SERVICIOS Y NAVEGACIÓN DE SANTA CRUZ DE
TENERIFE**

En Santa Cruz de Tenerife, Octubre de 2018

INTRODUCCION

I

La Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Santa Cruz de Tenerife (en adelante LA CÁMARA) ha establecido las presentes normas que deberán ser cumplidas por los cesionarios de los espacios (puestos de trabajo) asignados en el Vivero de Empresas de Santa Cruz de Tenerife (en adelante EL VIVERO), dentro del marco del proyecto DESARROLLO E INNOVACIÓN EMPRESARIAL 2007-2013, cofinanciado por fondos FEDER en un 85%, y cofinanciado en un 15% por el Gobierno de Canarias propiedad de LA CÁMARA y promovidos por la misma, para armonizar y organizar las actividades que se desarrollen en los citados Viveros, y clarificar los derechos y responsabilidades de cada cesionario en relación con los derechos y responsabilidades de la propiedad y de los demás cesionarios.

II

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 con los derechos y obligaciones de la propiedad y de los demás cesionarios.
- 2.- Organizar la administración del *Vivero* para su mantenimiento y conservación, así como los espacios, oficinas y despachos de uso común.
- 3.- Controlar en general, las relaciones de vecindad entre los cesionarios y vigilar la concurrencia y adecuada utilización de servicios comunes y zonas de uso común del *Vivero*.
- 4.- Establecer las normas internas de funcionamiento del *Vivero* en todos aquellos aspectos necesarios para el funcionamiento adecuado 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 lo tanto, en caso de cualquier interpretación contradictoria entre este Reglamento y dichos contratos y acuerdos prevalecerán las cláusulas establecidas en estos últimos.

III

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.



UNIÓN EUROPEA
Fondo Europeo
de Desarrollo Regional
Una manera de hacer Europa



Gobierno
de Canarias

Cámara
Santa Cruz de Tenerife

Cámaras
Fundación INCYDE

A estos efectos se entenderá por ocupante cualquier persona física o jurídica a la que la propiedad le ceda la posesión y uso cesionario, con carácter temporal, de uno de los despachos o dependencias del *Vivero*.

IV

Debido a la especial configuración del *Vivero*, las presentes normas podrán ser modificadas por LA CÁMARA 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. DESCRIPCIÓN DEL VIVERO

Se facilitará a cada uno de los cesionarios una descripción del *Vivero* a la firma del contrato de cesión como Anexo I del mismo.

ARTÍCULO 2. DISPOSICIONES GENERALES

2.1. El *Vivero* estará sometido en cuanto al uso, tanto de los espacios como de las zonas de uso común, a los Reglamentos, Ordenanzas y demás disposiciones municipales, así como a las normas que a continuación se enuncian.

2.2. Los cesionarios y ocupantes deberán respetar todas las servidumbres que puedan gravar el inmueble, tanto las de origen contractual, como legal, civil o administrativo.

2.3. Los cesionarios y ocupantes deberán permitir todas las servidumbres existentes que sean exigidas o impuestas por los servicios y suministros públicos y, especialmente, las que puedan derivar de por 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 acordadas por LA CÁMARA.

2.4. Los cesionarios estarán obligados a ocupar el espacio o despacho contratado y a ejercer normalmente en el mismo la actividad a que se destine, dentro del plazo máximo de **5 días** a contar desde la firma del oportuno contrato de cesión.

A la finalización de éste, y previo requerimiento de LA CÁMARA, el cesionario dejará libre y expedito el espacio en el plazo máximo de **72 horas** siguientes al citado requerimiento.

2.5. En ningún caso un cesionario podrá ocupar un espacio cedido por tiempo superior tres años, esto es, período de vigencia de dos años más una prórroga de un año más, por un mismo proyecto empresarial. Cualquier disposición o actuación que contravenga este plazo máximo será considerada nula.

ARTÍCULO 3. DISTINCION ENTRE PARTES DE USO COMÚN Y ESPACIOS DE USO PRIVATIVO

3.1. 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 CÁMARA. Las mismas estarán destinadas al uso común de los cesionarios y de LA CÁMARA.

3.2. Espacios cedidos: son aquellas dependencias delimitadas por la propiedad, destinadas a uso particular de cada cesionario.

ARTÍCULO 4. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL VIVERO

4.1. LA CÁMARA 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 *Vivero*, previa notificación de las mismas por la propiedad o por el Administrador.

4.2. La propiedad podrá nombrar un Administrador, que podrá ser una persona física o jurídica, que estará plenamente facultado para llevar a cabo la organización, administración, policía y seguridad del Centro.

ARTÍCULO 5. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE FUNCIONAMIENTO INTERNO DEL VIVERO

La denominación y referencia de los distintos espacios, puntos de acceso, vías de distribución interior, etc., dentro del *Vivero* serán determinadas por LA CÁMARA.

ARTÍCULO 6. IMAGEN DE CONJUNTO

La imagen del *Vivero* exige un aspecto de conjunto armonioso en concordancia con la imagen corporativa cameral.

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, incluso de los elementos móviles delimitadores del espacio cedido.

ARTÍCULO 7. PROHIBICIONES Y LIMITACIONES

7.1. Las siguientes actividades están expresamente prohibidas para los cesionarios u ocupantes del *Vivero*:

- a) El uso de cualquier material no permitido por las normas de Seguridad e Higiene.
- b) 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 espacio del *Vivero* no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuere excepcional) en relación con las actividades proyectadas en el mismo.
- c) El uso de todo o parte de cualquier despacho del *Vivero* como vivienda o cualquier otro uso no permitido.

- d) 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.
- e) Queda prohibida la distribución de propaganda de cualquier tipo fuera de las superficies cedidas de los espacios.

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.

7.2. Cada cesionario deberá proceder a tramitar las autorizaciones administrativas necesarias para el desarrollo de la actividad que proyecte ejercer en los espacios que se le asigne.

7.3. LA CÁMARA cederá gratuitamente el uso o la ocupación de los espacios o dependencias del *Vivero*.

ARTÍCULO 8. ACCESO DE VISITANTES

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, sin vulneración de derechos fundamentales. Los cesionarios deberán colaborar en esta acción cuando sean requeridos para ello.

ARTÍCULO 9. HORARIO DE APERTURA DEL VIVERO

El *Vivero* estará en funcionamiento durante los doce meses del año, en días laborales, de lunes a jueves en horario de 8'00 h. a 15.00 h. y de 16.30 h. a 19'30 h. y los viernes de 8'00 h. a 15'00h. Este horario servirá de referencia para que los cesionarios puedan ponerse en contacto con el personal de la Cámara, en caso de necesitarlo, sin perjuicio de otra necesidad horaria, que los cesionarios comunicarán al personal responsable del *Vivero*.

ARTÍCULO 10. ROTULOS

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.

ARTÍCULO 11. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA

11.1 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.

11.2 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 los espacios cedidos, serán reparados por la propiedad a costa del cesionario causante.

11.3 Las zonas comunes y los espacios del Vivero se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza.

Los trabajos de limpieza serán efectuados por LA CÁMARA. Para ello, el cesionario tiene la obligación de permitir, de conformidad con el contrato, el acceso a las dependencias cedidas para su uso particular, al personal designado a esta tarea que estará perfectamente identificado.

Los términos y condiciones para la limpieza de los espacios y las zonas comunes fijados por LA CÁMARA deberán ser respetados, en particular, en lo referente a la evacuación de basuras.

ARTÍCULO 12. SALUBRIDAD Y SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

12.1 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*.

12.2. Queda prohibido introducir en el *Vivero* materiales peligrosos, insalubres, malolientes, e 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 CÁMARA su rápida reparación, en su caso, al objeto de evitar cualquier daño a los demás ocupantes del *Vivero*.

12.3. 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 CÁMARA 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.

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

LA CÁMARA deberá conservar el equipamiento contra incendios en perfecto estado de funcionamiento.

ARTÍCULO 13. FUNCIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE USO COMÚN

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 podrá, en cualquier momento, cerrar temporalmente todo o parte de las zonas comunes donde sea necesario efectuar trabajos de reparación o cambios, o por cualquier otra causa justificada.

ARTÍCULO 14. SEGURIDAD Y VIGILANCIA

14.1 LA CÁMARA quedará liberada y no asumirá ninguna responsabilidad en lo referente a la seguridad de los espacios cedidos, por daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas, en caso de incendio, robo y en general accidentes de cualquier tipo.

14.2 LA CAMARA tendrá acceso a todas y cada una de las dependencias del *Vivero*, las de uso común y las cedidas para uso particular, manteniendo una copia de cada una de las llaves que existan, comprometiéndose a su uso sólo cuando, por seguridad, sea necesario.

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