



**REGULAMENTO DE RÉXIME INTERIOR**  
**DOS**  
**VIVEIROS DE EMPRESAS PROMOVIDOS**  
**POLA**  
**CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO,**  
**INDUSTRIA E**  
**NAVEGACIÓN DE FERROL**



## INTRODUCCION

### I

O Viveiro de empresas é unha acción impulsada pola Cámara Oficial de Comercio, Industria e Navegación de Ferrol que ten como principal obxectivo fomentar o desenvolvemento de iniciativas emprendedoras e proporcionar un espazo de xestión e un apoio administrativo ás novas empresas.

Con este proxecto preténdese impulsar as iniciativas empresariais a través do estudo e avaliación dos proxectos candidatos a ser albergados no Viveiro.

### II

A Cámara Oficial de Comercio, Industria e Navegación de Ferrol (en adiante A CAMARA) estableceu as presentes normas que deberán ser cumpridas polos cesionarios dos espazos (postos de traballo) asignados nos "*Viveiros de Empresas*" propiedade da CÁMARA e promovidos pola mesma, para harmonizar e organizar as actividades que se desenvolvan nos citados Viveiros, e clarificar os dereitos e responsabilidades de cada cesionario en relación cos dereitos e responsabilidades da propiedade e dos demais cesionarios.

### III

Os obxectivos das presentes Normas son os seguintes:

- 1.- Establecer os dereitos, obrigas e responsabilidades dos cesionarios e ocupantes dos *Viveiros* e as condicións para a súa aplicación en relación cos dereitos e obrigas da propiedade e dos demais cesionarios.
- 2.- Organizar a administración do *Viveiro* para o seu mantemento e conservación, así como os espazos, oficinas e despachos de uso común.
- 3.- Controlar en xeral, as relacións de veciñanza entre os cesionarios e vixiar a concorrencia e axeitada utilización de servizos comúns e zonas de uso común do *Viveiro*.
- 4- Establecer as normas internas de funcionamento do *Viveiro* en todos aqueles aspectos necesarios para o funcionamento axeitado do mesmo e as consecuencias do incumprimento das devanditas normas.
- 5.- Todas as previsións establecidas no presente Regulamento entenderanse sen prexuízo das condicións acordadas en cada un dos contratos de cesión. Polo tanto, en caso de calquera interpretación contradictoria entre este Regulamento e os devanditos contratos e acordos, prevalecerán as cláusulas establecidas nestes últimos.



#### **IV**

As presentes Normas e as modificacións que poidan ser introducidas nas mesmas, serán obrigatorias para todos os cesionarios e ocupantes dunha parte calquera do *Viveiro*. Polo tanto, as prohibicións, limitacións e responsabilidades de uso previstas nas presentes Normas, serán extensivas aos ocupantes dos espazos de traballo suxeitos ás mesmas.

A estes efectos entenderase por ocupante calquera persoa física ou xurídica á que a propiedade lle ceda a posesión e uso cesionario, con carácter temporal, dun dos espazos de traballo ou dependencias do *Viveiro*.

#### **V**

Debido á especial configuración do *Viveiro*, as presentes Normas poderán ser modificadas pola CÁMARA cando sexa necesario, dado o carácter singular deste Proxecto, que esixe dunha adaptación e mellora constante de acordo coas necesidades requiridas para a creación e posta en marcha de proxectos empresariais.

### **ARTIGO 1. DESCRICION DO VIVEIRO**

Facilitarase a cada un dos cesionarios un plano do *Viveiro* á sinatura do contrato de cesión como Anexo 1 do mesmo.

### **ARTIGO 2. DISPOSICIÓNS XERAIS**

2.1. O *Viveiro* estará sometido en canto ao uso, tanto dos espazos de traballo como das partes de uso común, aos Regulamentos, Ordenanzas e demais disposicións municipais, así como ás normas que a continuación se enuncian.

2.2. Os cesionarios e ocupantes deberán respectar todas as servidumes que poidan gravar o inmovible, tanto as de orixe contractual como legal, civil ou administrativo.

2.3. Os cesionarios e ocupantes deberán permitir todas as servidumes existentes que sexan esixidas ou impostos polos servizos e subministracións públicas e especialmente os que poidan derivar de razóns de seguridade, salubridade, vixilancia e orde pública.

Así mesmo deberán soportar as obras que se poidan derivar da adecuación ou remodelación do *Viveiro* ou das súas instalacións acordadas pola CÁMARA.

2.4. Os cesionarios estarán obrigados a ocupar o espazo ou postos de traballo contratados e a exercer normalmente no mesmo a actividade a que se destine, dentro do prazo máximo de 5 días a contar desde a firma do oportuno contrato de cesión.

Á finalización deste, e previo requirimento da CÁMARA, o cesionario deixará libre e expedito o despacho no prazo máximo de 72 horas seguintes ao citado requirimento.



2.5. No caso de tratarse de empresas xa existentes A CÁMARA resolverá sobre a idoneidade na cesión de espazo no Viveiro de Empresas.

2.6. A falta de pagamento durante dúas mensualidades sucesivas poderá supor a expulsión do Viveiro, no prazo que se estableza por parte da Cámara.

2.7. Quedarán excluídas do Viveiro as empresas que non poidan considerarse como PEME, segundo os criterios oficial e legalmente establecidos en cada momento.

2.8. A Cámara non se fai responsable dos danos e prexuízos ocasionados a terceiras persoas e cousas causados polos membros, dependentes e usuarios das empresas beneficiarias.

### **ARTICULO 3. DISTINCION ENTRE PARTES DE USO COMÚN E ESPAZOS DE TRABAJO DE USO PRIVATIVO**

3.1. Partes de uso común: Están constituídas por todas as dependencias e estancias do *Viveiro* que non comprenden os despachos cedidos e que son de titularidade única da CÁMARA. Están destinadas ao uso de todos ou de varios cesionarios.

3.2. Espazos de traballo cedidos: son aquelas dependencias delimitadas pola propiedade, destinadas a uso particular de cada cesionario. Cada despacho do Viveiro inclúe instalacións para DOUS postos de traballo, co mobiliario preciso para UN posto de traballo.

### **ARTIGO 4. ADMINISTRACIÓN E XESTIÓN DO VIVEIRO**

4.1. A CÁMARA adoptará todas as decisións que estime necesarias para a boa marcha e funcionamento do *Viveiro*. As devanditas decisións obrigarán a todos os cesionarios e ocupantes do *Viveiro*, previa notificación das mesmas pola propiedade ou polo Administrador.

4.2. A propiedade poderá nomear un Administrador, que poderá ser unha persoa física ou xurídica, que estará plenamente facultado para levar a cabo a organización, administración, policía e seguridade do Centro.

### **ARTIGO 5. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE FUNCIONAMENTO INTERNO DO VIVEIRO**

A denominación e referencia dos distintos espazos, puntos de acceso, vías de distribución interior, etc., dentro do *Viveiro* serán determinadas pola CÁMARA.



## **ARTIGO 6. IMAXE DE CONXUNTO**

A imaxe do *Viveiro* esixe un aspecto de conxunto harmonioso en concordancia coa imaxe corporativa cameral.

A concepción harmónica e estética do *Viveiro* debe ser respectada por todos os cesionarios dos diferentes espazos de traballo, quedando prohibida a realización por estes de calquera tipo de obra ou modificación, ata dos elementos móbiles delimitadores do espazo cedido.

## **ARTICULO 7. PROHIBICIÓNS E LIMITACIÓNS**

7.1. As seguintes actividades están expresamente prohibidas para os cesionarios ou ocupantes do *Viveiro*:

- a) O uso de calquera material non permitido polas normas de Seguridade e Hixiene.
- b) Está prohibido exercer no *Viveiro* toda actividade que poida considerarse perigosa, insalubre, e nociva ou que perturbe a actividade dos restantes ocupantes. O uso de cada espazo de traballo do *Viveiro* non debe implicar ningunha molestia anormal (aínda que fose excepcional) en relación coas actividades proxectadas no mesmo.
- c) O uso de todo ou parte de calquera espazo de traballo do *Viveiro* como vivenda ou calquera outro uso non permitido.
- d) A práctica, en calquera parte do *Viveiro*, de calquera profesión, comercio ou actividade non previstos nos contratos de cesión ou autorizados previamente ou contrarios á moral, á orde pública ou aos bos costumes, e a organización de calquera tipo de manifestacións políticas, sindicais e/ou relixiosas.
- e) Queda prohibida a distribución de propaganda de calquera tipo fóra das superficies cedidas dos postos de traballo.

De forma xeral, os cesionarios dos postos de traballo non deben en forma algunha perturbar o ambiente do Centro mediante ruídos, vibracións, cheiros, temperaturas ou calquera outra causa que poida afectar ou producir molestias aos restantes ocupantes.

7.2. Cada cesionario deberá proceder a tramitar as autorizacións administrativas necesarias para o desenvolvemento da actividade que proxecte exercer no espazo de traballo que se lle asigne.

7.3. A CÁMARA cederá gratuitamente o uso ou a ocupación dos espazos de traballo ou dependencias do *Viveiro*.

Á súa vez, cada cesionario ou ocupante entregará á CÁMARA no momento de formalización do oportuno contrato de cesión, a cantidade que A CÁMARA determine como fianza polos gastos comúns e xerais que cubran a totalidade dos servizos contratados coa CAMARA ou para o cumprimento das restantes condicións que se establezan no citado contrato, cuxa suma poderá ser destinada pola CAMARA, en caso de falta de pagamento ou incumprimento, ao pago de calquera dos devanditos conceptos.



## **ARTICULO 8. ACCESO DE VISITANTES**

A CÁMARA resérvase o dereito a denegar a admisión ao *Viveiro* de calquera persoa cuxa presenza poida ser considerada prexudicial para a seguridade, reputación e intereses do mesmo, da propiedade ou ocupantes. Os cesionarios deberán colaborar nesta acción cando sexan requiridos para iso.

## **ARTIGO 9. HORARIO DE APERTURA DO VIVEIRO**

O *Viveiro* estará en funcionamento durante os doce meses do ano, en días laborables, de luns a venres e en horario de 9:00 h. a 20:00 h. Con carácter mínimo considérase en principio que o horario normal será o comprendido:

- Polas mañás: de 9:00 a 14:00 horas.
- Polas tardes: de 16:00 a 20:00 horas.

O horario en que A CÁMARA prestará servizos ás empresas cesionarias no *Viveiro* de Empresas será determinado pola propiedade.

## **ARTIGO 10. ROTULOS**

A colocación de rótulos distintos dos aprobados ou calquera outra referencia aos diferentes espazos de traballo do *Viveiro*, non estará permitida nas fachadas, muros exteriores do mesmo nin nas zonas comúns.

## **ARTIGO 11. MANTEMENTO E LIMPEZA**

11.1 Os cesionarios e ocupantes deberán manter en todo momento os espazos e superficies cedidas, o seu decorado, accesorios, equipamento e entrada en bo estado de funcionamento e presentación.

11.2 Os danos que a actividade do cesionario cause nos elementos estruturais do *Viveiro*, nas instalacións xerais, nas zonas de uso común ou nos seus espazos cedidos serán reparados pola propiedade con cargo ao cesionario causante.

11.3 Os espazos de traballo manteranse sempre en perfecto estado de limpeza. Os termos e condicións para a limpeza dos espazos de traballo fixados pola CÁMARA deberán ser respectados, en particular no referente á evacuación de lixos. Os traballos exteriores de limpeza deberán ser efectuados pola CÁMARA.

## **ARTICULO 12. SALUBRIDADE E SEGURIDADE CONTRA INCENDIOS**

12.1 Os cesionarios e ocupantes de locais do *Viveiro* comprométese a observar e respectar as normas e regulamentos de salubridade e seguridade correspondentes ao *Viveiro*.



12.2. Queda prohibido introducir no *Viveiro* materiais perigosos, insalubres, fedentos, inflamables que estean prohibidos polas normas legais ou administrativas, as disposicións dos servizos de seguridade e/ou as pólizas de seguro do *Viveiro*.

Non poderá ser colocado nin depositado no interior do *Viveiro* ningún obxecto cuxo peso exceda o límite de carga de chans e tabiques.

As griferías, sanitarios e instalacións de fontanería e electricidade que se atopen no *Viveiro* deberán ser mantidos en bo estado de funcionamento, procurando A CÁMARA a súa rápida reparación no seu caso ao obxecto de evitar calquera dano aos demais ocupantes do *Viveiro*.

12.3. Non se poderá botar nas canalizacións ou desaugadoiros materiais inflamables ou perigosos, estendéndose a prohibición a todos aqueles elementos que poidan perturbar o bo funcionamento das mencionadas instalacións.

A CÁMARA deberá equipar o seu local coas instalacións necesarias para previr incendios de conformidade co sistema xeral de seguridade do *Viveiro*, e deberá manter os mesmos en perfecto estado de funcionamento e conservación.

Os aparellos contra incendios, os cadros eléctricos e os taboleiros de mando deberán ser accesibles e visibles en todo momento e ademais, respectar as normas que, respecto diso, sexan ditadas pola Administración competente.

Os cesionarios deberán respectar todas as normas que se diten en materia de seguridade, deixar as portas de saída sen o peche bloqueado durante as horas de apertura, e manter despexados os corredores de servizo que serven de saída de urxencia en caso de incendio ou sinistro. As saídas de urxencia deberán estar debidamente sinaladas mediante carteis luminosos.

A utilización indebida dos aparellos contra incendios atópase formalmente prohibida.

A CÁMARA deberá conservar o equipamento contra incendios en perfecto estado de funcionamento.

### **ARTICULO 13. FUNCIONAMENTO DOS ESPAZOS DE USO COMÚN**

Cada un dos cesionarios e ocupantes terá o libre uso das zonas comúns, conforme ao seu destino, a condición de que non impida con iso os mesmos dereitos dos restantes cesionarios e o seu bo funcionamento coas reservas seguintes:

- a) As zonas comúns deberán ser utilizadas de conformidade co uso previsto para as mesmas.
- b) A CÁMARA poderá, en calquera momento, pechar temporalmente a toptalidade ou parte das zonas comúns onde sexa necesario efectuar traballos de reparación ou cambios, ou por calquera outra causa xustificada. Agás urxencia ineludible, deberá advertir aos cesionarios cunha antelación mínima de oito días.



#### **ARTIGO 14. SEGURIDADE E VIXILANCIA**

14.1 A CÁMARA contratará a existencia dun equipo de seguridade e vixilancia do Centro, a través dunha central de alarmas.

14.2 A CÁMARA quedará liberada e non asumirá ningunha responsabilidade no referente á seguridade dos locais cedidos, por danos que puidesen ocasionarse ás persoas, mercancías ou cousas, en caso de incendio, roubo e en xeral accidentes de calquera tipo.

Os cesionarios deberán cumprir estritamente e facer cumprir todas as normas en materia de seguridade.

#### **ARTIGO 15. INFRACCIÓNS**

Os cesionarios do Viveiro que sexan admitidos asinarán unha copia dos devanditos Estatutos en mostra da súa conformidade, declarándose responsables de calquera dano que puidesen causar nas instalacións.