



Vivero de Empresas

León Oeste

Reglamento de funcionamiento



I. OBJETIVOS DEL VIVERO DE EMPRESAS LEÓN OESTE

II. BENEFICIARIOS

III. SERVICIOS DEL VIVERO DE EMPRESAS LEÓN OESTE

IV. DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES

V. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE SOLICITUDES

a. ARRENDAMIENTO DE MÓDULOS

b. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS

VI. REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR DEL VIVERO DE EMPRESAS LEÓN OESTE



I. OBJETIVOS DEL VIVERO DE EMPRESAS LEÓN OESTE

El Vivero de empresas de ILDEFE, agencia de desarrollo local del Ayuntamiento de León, se concibe como medio para acoger negocios e ideas empresariales novedosas en nuestra ciudad, especialmente del sector servicios.

Objetivos del VIVERO

1. Apoyar la creación de nuevas empresas en el sector servicios, con carácter innovador.
2. Favorecer la generación de empleo.
3. Impulsar el crecimiento de las empresas de servicios innovadoras a través de servicios de incubación, y mejora de las empresas de servicios existentes en la ciudad.
4. Promover la cooperación empresarial entre las empresas asentadas y las empresas de nueva creación.

Se trata de una estructura de acogida temporal pensada para ubicar a empresas y/o proyectos en sus primeros pasos en el mercado, acompañarlas y prestarles determinados servicios adaptados a sus necesidades, con el fin de que se facilite el desarrollo 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, así como proyectos innovadores, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia.

Por este Reglamento se regirá la admisión de beneficiarios en el Vivero de Empresas, las relaciones entre éstos e ILDEFE, y la estancia de los arrendatarios de módulos, señalando sus correspondientes derechos y obligaciones.

Las modificaciones que se produzcan en este Reglamento, así como cualquier decisión proveniente de la Dirección del Vivero que se estime necesaria para la buena marcha del mismo, serán oportunamente notificadas a los arrendatarios. De igual manera, los ocupantes podrán dirigirse al responsable del Vivero de Empresas para solicitar cualquier aclaración al sentido de estas normas.

II. BENEFICIARIOS

A partir de estas consideraciones se plantean los siguientes Proyectos elegibles:

1. Jóvenes emprendedores.
2. Profesionales.
3. Empresas de nueva creación.



4. Empresas consolidadas que desean abrir una nueva línea de investigación, desarrollar una nueva línea de producción y comercialización y diversificar su actividad.

Será necesario tramitar una solicitud de instalación en el Vivero de Empresas acorde a una memoria normalizada y que dicha solicitud sea aprobada expresamente por ILDEFE.

III. SERVICIOS DEL VIVERO DE EMPRESAS

VIVERO DE EMPRESAS: INCUBACIÓN

Espacio al que tienen acceso emprendedores y empresas que desarrollen su actividad en el sector servicios pero con ciertos componentes innovadores. Los emprendedores llevan a cabo la puesta en marcha de su empresa y se instalan en un espacio alquilado, durante un máximo de cuatro años y cuentan con servicios comunes (recepción, sala de reuniones, fotocopiadora, tutoría, asesoría, etc.).

Dirigido a:

- Empresas de nueva creación.
- Empresas consolidadas que deseen abrir nuevas líneas de negocio.

Las empresas deberán cumplir los criterios de acceso establecidos en relación a su viabilidad económica.

Servicios ofrecidos

- o Asesoramiento empresarial y técnico para la consolidación del proyecto.
- o Asesoramiento para la elaboración del plan de negocio, plan de viabilidad o plan de empresa.
- o Acceso a las jornadas, acciones formativas, exposiciones, etc. programadas por Ildefe.
- o Local amueblado.

La estancia en la incubadora puede dilatarse hasta un máximo de 48 meses, pudiéndose tener prórrogas solo en supuestos muy concretos. En cuanto a la posibilidad de otorgar prórrogas extraordinarias, para poder valorar las mismas será necesario que se soliciten por escrito, motivando cada solicitud y demostrando que la integración del solicitante de la prórroga dentro de la comunidad emprendedora del centro de empresas haya sido excelente. Adicionalmente que haya al menos otro espacio libre similar al que ocupa el solicitante en el centro para poder atender nuevas solicitudes de terceros que puedan llegar.



IV. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

Los espacios con los que cuenta el edificio son los siguientes:

| <u>Tipo</u> | <u>Superficie (m2)</u> | <u>Baja</u> | <u>Primera</u> |
|-------------------------------|------------------------|-------------|----------------|
| Sala de reuniones / formación | 28 | | 1 |
| Vivero: Oficina Pequeña | Hasta 24 | 4 | 6 |
| Vivero: Oficina Mediana | 25-30 | | 2 |
| Vivero: Oficina Grande | 45-60 | 2 | |
| Vivero oficina de reuniones | 20 | | 1 |

- **Área de Vivero.** Son espacios de distinto tamaño, ofrecidos en régimen de alquiler para las empresas. Se dispone de 6 en la planta baja y 8 en la planta primera.
- **Sala de reuniones/formación.** Para su utilización por parte de las empresas instaladas (reuniones internas, con clientes...).

V. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE SOLICITUDES

a. CESIÓN DE MÓDULOS

Cuando un emprendedor esté interesado en instalarse en el mismo será necesario que tramite una solicitud. Dicha solicitud será valorada por el área de promoción económica de ILDEFE acorde a los siguientes criterios:

- 1- Ser una actividad o proyecto de nueva creación.
- 2- Carácter innovador del proyecto.
- 3- Nivel de viabilidad técnica, financiera y económica del proyecto.
- 4- Grado de generación de empleo y naturaleza del mismo.
- 5- Aportación al tejido empresarial de la ciudad
- 6- Sinergias con otros proyectos instalados en el Vivero de Empresas
- 7- Medios financieros y materiales con que cuenten los solicitantes
- 8- Experiencia previa y formación de los solicitantes



b. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS

Este procedimiento será de aplicación para todas las Solicitudes de Espacio en el Vivero de Empresas presentadas en el registro de entrada. En dicha solicitud se hará constar una dirección de correo electrónico, que será la forma de comunicar cualquier incidencia posterior relativa a la solicitud. El plazo está abierto de forma continua, mientras exista disponibilidad de espacio en el Vivero de Empresas.

Aquellos proyectos que tengan un informe favorable de su solicitud tendrán derecho a incorporarse al Vivero siempre que exista disponibilidad de un espacio adecuado para la dimensión del proyecto presentado.

En caso de ser necesario, se podrá solicitar documentación complementaria a la presentada en la solicitud. La no presentación de dicha documentación en un plazo de 10 días después de ser requerida via e-mail supondrá la desestimación de la misma.

En caso de que el informe sobre la solicitud sea favorable y que exista un espacio disponible adecuado a la solicitud planteada se formalizará un contrato de arrendamiento de local de negocio, por un periodo de un año, prorrogable de forma anual hasta un máximo de tres años más (cuatro en total), pudiéndose ampliar este plazo de forma excepcional, bajo petición razonada aprobada por ILDEFE y siempre que no haya terceros perjudicados.

VI. REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR DEL VIVERO DE EMPRESAS LEÓN OESTE

1. ILDEFE **ha establecido** estas normas que deberán ser cumplidas por los arrendatarios de los espacios (módulos) 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 arrendatarios.

2. Los objetivos de las presentes Normas son los siguientes:

- Establecer los derechos, obligaciones y responsabilidades de los arrendatarios y ocupantes del Vivero y las condiciones para su aplicación en relación con los derechos y obligaciones de la propiedad y de los demás arrendatarios.
- Organizar la administración del Vivero para su mantenimiento y conservación, así como de los espacios, oficinas y despachos de uso común.
- Controlar en general, las relaciones de vecindad entre los arrendatarios y vigilar la concurrencia y adecuada utilización de los servicios comunes y zonas de uso común del Vivero.
- 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.



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

3. Las presentes Normas y las modificaciones que puedan ser introducidas en las mismas, serán obligatorias para todos los arrendatarios y ocupantes de una parte cualquiera del Vivero de Empresas. 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. 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 despachos o dependencias del Vivero.

Debido a la especial configuración del Vivero de Empresas, las presentes normas de régimen interior podrán ser modificadas por ILDEFE cuando sea necesario

ARTICULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. El Vivero de Empresas estará 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 enuncian.

1.2. Los arrendatarios 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 arrendatarios 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.

ARTÍCULO 2. DISTINCION ENTRE PARTES DE USO COMÚN Y DE USO PRIVATIVO

2.1. 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 propiedad. Están destinadas al uso de todos o de varios arrendatarios.

2.2. Despachos cedidos: Son aquellas dependencias delimitadas por la propiedad, destinadas a uso particular de cada arrendatario, objeto de un contrato de arrendamiento.



ARTÍCULO 3. HORARIO DE FUNCIONAMIENTO DEL VIVERO DE EMPRESAS

3.1. Horario del Vivero

Todo titular de un contrato de arrendamiento en la modalidad de vivero de empresas tendrá acceso al mismo a través de un sistema de tarjetas, en horario de 8 a 21 horas, de lunes a viernes, durante el periodo en que tenga vigencia el contrato de arrendamiento.

El acceso a las zonas comunes que no sean de paso y el acceso al resto de los servicios del Vivero que no sean la estancia propiamente dicha en régimen de vivero de empresas solo será posible en el horario de atención al público del centro, que aparecerá reflejado en el tablón de anuncios.

ARTÍCULO 4. ACCESO DE VISITANTES E IDENTIFICACIÓN

4.1. 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 arrendatarios deberán colaborar en esta acción cuando sean requeridos para ello.

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

ARTÍCULO 5. CUSTODIA DE LLAVES

Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, ILDEFE dispondrá de una copia de las llaves de acceso a sus locales, en las dependencias del Vivero de Empresas y a disposición del personal del mismo.

ARTÍCULO 6. SEGURIDAD Y VIGILANCIA

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

6.2. La propiedad 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. Los arrendatarios deberán cumplir estrictamente y hacer cumplir todas las normas en materia de seguridad legalmente existentes.



ARTÍCULO 7. IMAGEN DE CONJUNTO

La imagen del Vivero exige un aspecto de conjunto armonioso. La concepción armónica y estética del Vivero de Empresas debe ser respetada por todos los arrendatarios de los diferentes despachos, quedando prohibida la realización por éstos de cualquier tipo de obra o modificación, incluso de los elementos móviles delimitadores del espacio cedido.

ARTÍCULO 8. ROTULOS

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 9. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA

9.1. Los arrendatarios y ocupantes deberán mantener en todo momento los despachos y superficies cedidas, su decorado, accesorios, equipamiento y entrada en buen estado de funcionamiento y presentación.

9.2. Los daños o desperfectos que la actividad del arrendatario 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 reparados por la propiedad a costa del arrendatario causante.

9.3. Los despachos se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza. Los términos y condiciones para la limpieza de los despachos vendrán fijados en el contrato de arrendamiento con cada arrendatario. Los trabajos exteriores de limpieza deberán ser efectuados por la propiedad.

ARTÍCULO 10. SALUBRIDAD Y SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

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

10.2. Queda prohibido introducir en el Vivero de Empresas 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 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.

10.3. 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 de Empresas, 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 arrendatarios deberán respetar todas las normas que se dicten en materia de seguridad. Las salidas de emergencia deberán estar debidamente señaladas mediante carteles luminosos. La utilización indebida de los aparatos contra incendios se encuentra formalmente prohibida. La propiedad deberá conservar el equipamiento contra incendios en perfecto estado de funcionamiento.

ARTICULO 11. FUNCIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE USO COMUN

Cada uno de los arrendatarios 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 arrendatarios y su buen funcionamiento. No obstante ILDEFE 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, salvo urgencia ineludible. Deberá advertir a los arrendatarios con una antelación mínima de una semana.

ARTÍCULO 12. PROHIBICIONES Y LIMITACIONES

12.1. Las siguientes actividades están expresamente prohibidas para los arrendatarios u ocupantes del Vivero:

- El uso de cualquier material no permitido por las normas de Seguridad e Higiene.
- Está prohibido ejercer en el centro toda actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre, y nociva o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes. El uso de cada despacho no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuere excepcional) en relación con las actividades proyectadas en el mismo.
- Está prohibido el uso de todo o parte de cualquier despacho del centro en una actividad diferente a la manifestada en el impreso de solicitud, así como el uso del mismo 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.
- Queda prohibida la distribución de propaganda de cualquier tipo fuera de las superficies cedidas de los despachos.
- De forma general, los arrendatarios 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.

12.2. Cada arrendatario deberá proceder a tramitar las autorizaciones administrativas necesarias para desarrollar la actividad que proyecte ejercer en el despacho asignado.

ARTÍCULO 13. SALAS DE REUNIÓN y DE FORMACIÓN.

La sala de reunión y/o de formación existente en el Vivero podrá utilizarse por todos los usuarios, cuando se hallen libres, o con previo aviso para las visitas o reuniones concertadas con anterioridad, satisfaciendo las tasas que correspondan.

ARTICULO 14. DESTINO

El despacho arrendado será destinado única y exclusivamente a la actividad específicamente expuesta en el Contrato de arrendamiento, no pudiendo el arrendatario cambiarlo de destino, ni dedicarlo a actividad, negocio o industria distinto al pactado, sin contar con la autorización expresa y escrita de la propiedad.

ARTICULO 15. OCUPACIÓN Y ABANDONO

15.1. A la firma del contrato, el Arrendatario tomará posesión del despacho asignado en un plazo máximo de 5 días desde la fecha de la firma.

15.2. A la finalización del contrato, el arrendatario deberá dejar libre y expedito el despacho a disposición de la propiedad, en el plazo máximo de 72 horas siguientes al requerimiento fehaciente que la propiedad efectúe.

15.3. El ARRENDATARIO se obliga y compromete a facilitar a la propiedad o personal que ésta designe, el acceso al despacho cedido a los efectos de la comprobación del uso y destino dado al mismo.

ARTICULO 16. RÉGIMEN ECONÓMICO

16.1. El arrendatario abonará mensualmente a la propiedad la cantidad marcada en el Contrato en concepto de canon, siéndole de aplicación todas las cláusulas específicas del citado contrato.

16.2. El arrendatario entregará a la propiedad la cantidad equivalente a dos mensualidades de canon de cesión, en concepto de Fianza.