



Excmo. Ayuntamiento de Olivenza

REGLAMENTO INTERNO DE LA INCUBADORA DE EMPRESA

El Ayuntamiento de Olivenza tiene entre sus fines y competencias la gestión y coordinación de las políticas municipales en materia de promoción económica, emprendimiento y empleo dentro del término municipal. Para ello, es necesaria una estrategia global e integral en materia de desarrollo local que busque la cooperación y coordinación entre empresarios y la administración, y que fomente la participación de los diferentes actores locales.

El ayuntamiento es consciente de que el sector público debe ser un impulsor del tejido emprendedor, poniendo a su disposición los recursos, la formación y el asesoramiento. Dentro de esta política de estímulo y de impulso se plantea poner en marcha la Incubadora de empresas.

Esta incubadora de empresas surge con el objetivo fundamental de atraer iniciativas empresariales, entendidas como elementos generadores de empleo y de crear vocaciones empresariales.

Para ello se pone a disposición de aquellos con iniciativas empresariales los recursos y espacios donde dispongan, en sus inicios, no solo de las infraestructuras y medios que necesitan para iniciar su andadura, sino del asesoramiento y la formación adecuada para llevar a cabo sus proyectos, de manera conjunta con las administraciones e, incluso, con otros emprendedores.

La complejidad de la Incubadora de Empresas del Ayuntamiento de Olivenza hace necesario que cuente con un reglamento que gestione de forma clara el funcionamiento de las mismas, así como las relaciones entre usuarios y el medio de gestión, siempre teniendo en cuenta que el objetivo fundamental es el desarrollo y apoyo de las iniciativas empresariales.

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objetivo del Reglamento.

Este Reglamento tiene por objeto regular el funcionamiento y régimen interno de la incubadora de empresas del ayuntamiento de Olivenza, así como la utilización y prestación de los servicios que en ella se facilitan.

En concreto se regula:



Excmo. Ayuntamiento de Olivenza

- a) Los derechos, obligaciones y responsabilidades del Ayuntamiento y de las entidades, empresas y particulares que se ubiquen en la incubadora de empresas.
- b) La administración de las incubadoras, en orden a su mantenimiento y conservación, así como los espacios, oficinas y despachos de uso común.
- c) Las relaciones de vecindad entre los usuarios y la adecuada utilización de despachos, oficinas y espacios comunes.
- d) Los efectos y consecuencias del incumplimiento del presente Reglamento.

Artículo 2. La incubadora de empresa

Las incubadoras de empresa son estructuras de acogida temporal, espacios físicos destinados a:

- a) Emprendedores y empresas de reciente creación, mediante la adjudicación temporal de oficinas o despachos. Cuentan también con asesoramiento en la gestión empresarial y con la prestación de unos servicios comunes para cubrir así las necesidades básicas que permitan el establecimiento, despegue y consolidación de nuevas empresas durante los primeros años de su vida.
- b) Entidades colaboradoras, como otras administraciones, asociaciones, fundaciones o agrupaciones empresariales, que deseen instalarse de forma temporal, previa autorización del Ayuntamiento de Olivenza.

Artículo 3. Fines de las incubadoras de empresas.

Los fines que se pretenden en el centro son:

- a) Crear espacios para la reflexión, participación y cooperación de todos los actores locales, tanto públicos como privados, implicados en la promoción económica y desarrollo local del territorio.
- b) Fomentar la cooperación entre todas las entidades para adoptar procedimientos estables de colaboración que eliminen duplicidades y promuevan la gestión conjunta del territorio.
- c) Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas.
- d) Favorecer la generación de empleo.
- e) Diversificar la estructura productiva local, favoreciendo la instalación de empresas de carácter innovador.
- f) Crear un medio idóneo, en condiciones de precios y servicios, que permita a las iniciativas empresariales, con un tiempo de estancia



Excmo. Ayuntamiento de Olivenza

limitado, estar en situación de competir y de actuar en condiciones de mercado.

- g) Contribuir a la dinamización de los ámbitos territoriales en los que se ubican los Centros.

Artículo 4. Régimen jurídico de licencias o autorizaciones.

1. La utilización de estos edificios de dominio público constituye una modalidad de uso común especial, en los términos establecidos por el artículo 92 de la ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (precepto básico en sus apartados 1, 2 y 4 conforme a su disposición final segunda), y por el artículo 77 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Esta modalidad de uso común especial, requiere para su efectividad contar con la correspondiente autorización del Ayuntamiento de Olivenza, que se otorgará previa convocatoria o, en circunstancias especiales, de forma directa.

2. El órgano competente para la concesión de las autorizaciones, así como para la renovación de las mismas, será el Alcalde de Olivenza o persona en quien delegue, teniendo estas autorizaciones las características de ser actos administrativos, revocables unilateralmente por la Administración concedente en cualquier momento y por razones de interés público, sin generar derecho a indemnización, siendo intransmisibles.
3. Las licencias o autorizaciones deberán hacer referencia al régimen jurídico de la misma y reflejarán todo lo concerniente a la efectividad del derecho que se concede, duración extinción, así como obligaciones que les corresponden a los titulares de las mismas.
4. Concedida la autorización, se procederá a la firma entre el ayuntamiento y el beneficiario de un documento de compromiso, que detallará los aspectos concretos de cada una de las autorizaciones, así como las obligaciones del beneficiario, a las que se vinculará de manera expresa.



Excmo. Ayuntamiento de Olivenza
**TÍTULO SEGUNDO: ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURA DE LAS
INCUBADORAS DE EMPRESAS.**

Capítulo primero. De la organización de las incubadoras de empresa.

Artículo 5. Comisión de las incubadoras de empresas.

La comisión de Gestión de la incubadora de empresa, es el órgano colegiado responsable de analizar, debatir y deliberar, sobre todas aquellas cuestiones que surjan en el funcionamiento del Centro.

Artículo 6. Composición de la Comisión de Gestión las incubadoras de empresas.

1. Serán miembros de pleno derecho de esta comisión con derecho a voz y voto, un representante de cada una de las entidades colaboradoras instaladas en la incubadora de empresa, además de un representante designado por el Ayuntamiento de Olivenza. El representante del Ayuntamiento de Olivenza, que forme parte de esta comisión, ostentará voto de calidad, si fuera necesario.

2. Podrán participar en esta comisión, con voz y sin voto a propuesta de cualquiera de los miembros titulares de la misma:

a) Un/a representante del Ayuntamiento de Olivenza.

b) Un/a representante de cualquier otra entidad instalada o no en el Centro, que considere la Comisión de Gestión, por la importancia del tema a tratar.

Sus miembros serán nombrados a través resolución dictada a tal efecto por el Ayuntamiento de Olivenza.

Artículo 7. Funciones de la Comisión de Gestión de las incubadoras de empresas.

1. Son funciones de la comisión de Gestión:

- Análisis y propuestas del programa de actuaciones y oferta de servicios del Centro.*
- Elaboración y seguimiento del programa de actividades del Centro.*
- Evaluación de las solicitudes para el uso de incubadoras y pre incubadoras.*



Excmo. Ayuntamiento de Olivenza

- Elevar la propuesta de adjudicación de espacios, al órgano competente del Ayuntamiento de Olivenza.
 - Comunicación de los posibles incumplimientos de las obligaciones impuestas a los adjudicatarios de espacios y su traslado, si procede, al órgano competente del Ayuntamiento de Olivenza.
 - Velar por el cumplimiento de las normas de funcionamiento del centro.
2. Se reunirá periódicamente con carácter ordinario una vez al semestre, y con carácter extraordinario cuando las circunstancias los requieran y lo solicite cualquiera de sus miembros.

Artículo 8. Coordinación de las incubadoras de empresas.

La coordinación y gestión diaria de la incubadora de empresa, dependerá del Área de Desarrollo Local del Ayuntamiento de Olivenza, que decidirá en última instancia sobre todos aquellos extremos relativos al funcionamiento de la misma y será el responsable de la incubadora coordinando sus actuaciones, las relaciones con los usuarios y velando por el cumplimiento de la normativa interna.

Capítulo segundo. De las características de las incubadoras de empresas.

Artículo 9. Organización de espacios

La incubadora de empresas del Ayuntamiento de Olivenza comprende un conjunto de servicios e infraestructuras a disposición de los emprendedores durante el periodo de estancia en la misma.

Concretamente la incubadora de empresas contará con los siguientes espacios diferenciados.

- a) Despachos para emprendedores y empresas: pre incubadoras e incubadoras empresariales.
- b) Otras zonas, como salas de reuniones, aulas de formación y salón de actos.

Artículo 10. Dotaciones y servicios.

Estos espacios cuentan con las siguientes dotaciones y servicios:

- a) Mobiliario básico.
- b) Suministro de agua y luz.
- c) Limpieza y mantenimiento del Centro.



Excmo. Ayuntamiento de Olivenza

- d) Acceso a internet.
- e) Uso de zonas comunes, previa reserva y según el procedimiento establecido al efecto.
- f) Asesoramiento técnico.

Artículo 11. Beneficiarios de los espacios.

Con carácter general serán beneficiarios de la incubadora de empresas:

- a) De los despachos situados en la zona destinada a pre incubadoras, aquellas personas físicas que tengan una idea de negocio o un proyecto empresarial en fase de iniciación, que necesiten apoyo y asesoramiento técnico para su puesta en marcha.
- b) De las Incubadoras empresariales, serán beneficiarios aquellas empresas o autónomos que hayan causado alta en su actividad empresarial en los 12 meses anteriores a la fecha de solicitud de acceso al espacio de incubación y que tengan su domicilio social en Olivenza.
- c) De los despachos destinados a entidades, aquellas que hayan obtenido previa autorización por el Ayuntamiento de Olivenza.
- d) Zonas comunes, como salones de actos, salas de reuniones y aulas de formación: Empresas y entidades instaladas o no en los centros, previa reserva y según el procedimiento establecido al efecto.

TÍTULO TERCERO: DE LOS PLAZOS Y CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS CEDIDOS

Artículo 12. Condiciones de uso de las pre-incubadoras.

1. El plazo máximo de ocupación de las pre incubadoras será de seis meses, durante el cual el emprendedor/a trabajará su idea de negocio contando con acompañamiento y tutelaje técnico.
2. Transcurrido este plazo podrá solicitar un espacio en la zona coworking siguiendo el procedimiento establecido al efecto.
3. Dicha ocupación no conllevará coste alguno, es decir será gratuito.

Artículo 13. Condiciones de uso de las incubadoras.

1. El plazo máximo de ocupación de las incubadoras será de 24 meses a contar desde el día de la firma de la licencia definitiva o autorización de cesión.



Excmo. Ayuntamiento de Olivenza

2. Se podrá solicitar una prórroga por un período máximo de 12 meses de duración, que será solicitado antes de la finalización del período de ocupación inicial, señalado en el párrafo anterior, en el mes anterior a su fecha de vencimiento. La concesión o no de esta ampliación se informará por el Área de Desarrollo local.
3. Transcurrido este tiempo, la empresa deberá abandonar el espacio cedido, dejándolo libre y sin derecho indemnizatorio alguno a su favor y en condiciones normales de uso. En caso contrario se podrán llevar a cabo cuantas actuaciones administrativas y/o judiciales procedan para llevar a cabo el desalojo. La empresa dispondrá de un plazo de siete días naturales para proceder al abandono de los espacios de pre incubación e incubación.
4. Las empresas instaladas en las incubadoras deberán abonar la tasa aprobada por el Ayuntamiento de Olivenza.

Artículo 14. Espacios de uso común.

1. Las salas de reuniones, salón de actos y aulas de formación se pondrán a disposición de todos los usuarios que quieran desarrollar actividades en ellas, siempre que estas respondan claramente a los objetivos operativos y de base del Centro.
2. Estos espacios podrán ser utilizados por todas las empresas alojadas en las incubadoras, así como las entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro sin coste alguno.
3. Las empresas o entidades con ánimo de lucro no instaladas en la incubadora de empresas podrán hacer uso de estas instalaciones abonando el correspondiente precio público aprobado por el Ayuntamiento de Olivenza.
4. Para el uso de estos espacios se seguirá el procedimiento de reserva de espacios establecido por el Área de Desarrollo Local del Ayuntamiento de Olivenza.

TÍTULO CUARTO: DE LOS DERECHOS Y DE LAS OBLIGACIONES

Capítulo primero. Obligaciones y derechos del Ayuntamiento de Olivenza.

Artículo 15. Obligaciones del Ayuntamiento de Olivenza.

1. Corresponden al Ayuntamiento de Olivenza el cumplimiento de las siguientes obligaciones:



Excmo. Ayuntamiento de Olivenza

- 1.1 Autorizar el uso de despachos y otros espacios de las incubadoras de empresas.
- 1.2 Prestar los suministros y servicios que se detallan a continuación:
 - a) Agua, luz y climatización.
 - b) Conservación, mantenimiento y limpieza del Centro.
 - c) Sistema de vigilancia.
 - d) Mobiliario básico.
 - e) Aquellos otros que requieran la buena marcha del Centro, que sean de necesidad general y conforme a los fines propuestos.

Artículo 16- Derechos del Ayuntamiento de Olivenza.

Asimismo, el Ayuntamiento de Olivenza respecto la gestión de las incubadoras de empresas, tiene reconocidos los siguientes derechos:

- a) Recibir la tasa o precio público, o cualquier otra contraprestación que se establezca con las entidades colaboras.
- b) Poner fin a la autorización del uso de las instalaciones del Centro por las causas previstas en este Reglamento o en la normativa sobre bienes de las corporaciones locales.

Capítulo segundo. Obligaciones y derechos de los cesionarios

Artículo 17. Obligaciones de los cesionarios.

1. Son obligaciones de los cesionarios las siguientes:
 - 1.1. Iniciar las actuaciones por las que se autoriza el uso del despacho/oficina, en el plazo de 7 días desde la notificación de la autorización o licencia de uso.
 - 1.2. Abonar la tasa o precio público previsto por el uso de cada espacio.
 - 1.3. Los espacios cedidos deberán ser utilizados exclusivamente por los promotores y trabajadores de la iniciativa y destinarse al objeto para los que fueron concedidos sin que puedan variarse las condiciones de explotación. Si existiera alguna variación en las condiciones iniciales, los interesados deberán comunicar tales extremos, valorándose las nuevas circunstancias.
 - 1.4. Satisfacer a su exclusiva costa, las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre la actividad empresarial que se desarrolle en el despacho.
 - 1.5. Mantener en buen estado de conservación las instalaciones y mobiliario cedidos, así como zonas comunes.



Excmo. Ayuntamiento de Olivenza

- 1.6. Consentir a inspección del espacio cedido, para comprobar el uso y conservación del mismo.
- 1.7. Devolver el despacho y mobiliario, a la finalización de la licencia o autorización por las causas que fuere, en las mismas condiciones de uso que o recibió.
- 1.8. La admisión y aceptación, de las obligaciones y requisitos establecidos en el presente Reglamento, mediante el documento que se formalice a tal efecto.
- 1.9. Mantener el cumplimiento de los requisitos y condiciones que sirvieron de base para el otorgamiento de la autorización.

Artículo 18. Derechos de los cesionarios.

Los cesionarios podrán utilizar y disfrutar los elementos y servicios puestos a su disposición cuya regulación y prestación se contemplan en este Reglamento.

TITULO QUINTO: NORMAS DE FUNCIONAMIENTO

Artículo 19. Normas generales.

Es también objeto de este Reglamento el establecimiento de normas de funcionamiento interno, que serán de obligatorio cumplimiento para todas aquellas personas físicas o jurídicas a las que el Ayuntamiento de Olivenza otorgue la licencia o autorización para el uso, con carácter temporal, de los espacios, despachos o dependencias, de las incubadoras de empresas; así como para aquellos con los que suscriba el correspondiente convenio de colaboración.

Artículo 20. Utilización de las superficies comunes.

1. Las superficies comunes del edificio, tanto interiores como exteriores, se utilizarán únicamente para los usos previstos sin que, en ningún caso, puedan mantenerse sobre ellas materiales o elementos ajenos a su propia estructura.
2. Cada uno de los ocupantes de los espacios tendrá libre uso de las superficies comunes, según su destino, siempre y cuando no impida con ello, los mismos derechos de los restantes usuarios y su buen funcionamiento.



Excmo. Ayuntamiento de Olivenza

Artículo 21. Horario de funcionamiento.

1. La incubadora de empresas estarán en funcionamiento los doce meses del año en días laborables, de lunes a viernes, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local.
2. El horario de administración e información de la incubadora será de lunes a viernes, de 08:00 horas a 15:00 horas, y de 17.00 a 20.30 horas. Fuera de este horario, se podrán realizar actividades dependiendo de la disponibilidad de estos espacios y siempre supeditada a la posibilidad de apertura y cierre de la Incubadora.

Artículo 22. Derecho de entrada.

El Ayuntamiento de Olivenza se reserva el derecho de entrar en cualquiera de las superficies del Centro ocupadas por los usuarios de forma individualizada, para poder vigilar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los mismos para el uso de las oficinas, así como para poder efectuar, en su caso, las reparaciones ordinarias necesarias, comunicándolo previamente al usuario siempre que esto sea posible.

Artículo 23. Custodia de llaves.

1. Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, el Ayuntamiento, conservará una copia de las llaves, incluyendo las de los lugares de uso privativo.
2. Cada uno de los beneficiarios/as de los espacios cedidos dispondrá de dos copias de las llaves de acceso a su despacho y de la correspondiente a la puerta principal. Las copias de las llaves serán realizadas por el Ayuntamiento de Olivenza quedando totalmente prohibida la realización particular de copias adicionales a las entregadas. En caso de ser necesario un número mayor, serán solicitadas por los interesados.
3. Cada empresa dispondrá de un cajetín para las llaves, al que podrá tener acceso el Área encargada del mantenimiento en caso de emergencias fuera del horario de apertura.

Artículo 24. Imagen de conjunto.

Los cesionarios de los diferentes despachos deberán respetar la imagen corporativa de la incubadora de empresa, cuya determinación será competencia del Ayuntamiento de Olivenza, tanto para las zonas de uso común como para las de uso privativo. Queda prohibida la realización de cualquier tipo de obra o modificación del diseño de espacio cedido.



Excmo. Ayuntamiento de Olivenza

Artículo 25. Rotulación de los lugares de uso común.

1. No se permitirá ningún tipo de rótulo en las zonas comunes o exteriores del edificio, teniendo que adaptarse los usuarios del Centro a los modelos de directorios y señalización establecidos institucionalmente.
2. No estará permitida la colocación de rótulos, carteles o distintivos distintos de los aprobados, ni de cualquier otro cartel o señal publicitaria, en los lugares de uso común. Si los hubiere, serán retirados con cargo a la empresa anunciada en ellos.

Artículo 26. Mantenimiento de las instalaciones.

1. Los usuarios de la incubadora deberán mantener en todo momento los despachos y superficies cedidas y sus equipamientos, decorado y accesorios en buen estado de funcionamiento y presentación.
2. Los daños o desperfectos que la actividad del usuario cause en los elementos estructurales de la incubadora, en las instalaciones generales, en las zonas de uso común, en sus despachos, o en el mobiliario, serán reparados directamente por el usuario causante y a su costa.
3. El Ayuntamiento de Olivenza será el encargado de prestar el servicio de limpieza, en las zonas comunes, privativas y en el exterior del edificio, y los usuarios facilitarán la limpieza de los espacios utilizados en los horarios establecidos.

Asimismo, competente para gestionar todas las reparaciones que afecten a la infraestructura del inmueble siguiendo la normativa aprobada al efecto.

Artículo 27. Protección ambiental.

1. De forma general, los cesionarios de los espacios no deben en forma alguna perturbar el ambiente de Centro mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes ocupantes.
2. Cada persona o entidad cesionaria deberá proceder a tramitar las autorizaciones administrativas necesarias para el desarrollo de la actividad que proyecte ejercer en el espacio que se le asigne.



Excmo. Ayuntamiento de Olivenza

Artículo 28. Contratación de seguro.

El Ayuntamiento de Olivenza contratará el oportuno seguro que dé cobertura a la incubadora de empresa, salvo lo concerniente a los bienes de los cesionarios, y no asumirá ninguna responsabilidad en la seguridad de los despachos/oficinas cedidos por los daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas, en caso de incendio, robo, fuerza mayor o, en general accidentes de cualquier tipo, excepto los conceptos contenidos en el seguro de incendio robo y expolio que tendrá contratado con una aseguradora privada.

Los cesionarios serán responsables de aquellos daños que se causen en las instalaciones, o a terceros y que deriven de sus actuaciones u omisiones.

Artículo 29. Normas de uso de las instalaciones por parte de los cesionarios.

Los cesionarios se comprometen a observar y respetar las normas y Reglamentos de salubridad establecida en la normativa específica que en cada momento esté en vigor, 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. Está prohibida la utilización indebida de aparatos contra incendios.

Artículo 30. Cierre temporal de las instalaciones.

El Ayuntamiento de Olivenza podrá cerrar temporalmente las instalaciones, previa comunicación por escrito, salvo supuestos de urgencia, sin que eso genere ningún derecho de reclamación de los cesionarios en los siguientes casos:

- a) Fuerza mayor o caso fortuito.
- b) Reparaciones o ampliaciones que requieran del cierre para su ejecución.
- c) En general, cualesquiera otros que considere justificados.

BOP. De fecha 01.02.19