

# **REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO, REGULADOR DE LAS RELACIONES ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LUMBIER Y LOS EMPRENDEDORES UBICADOS EN EL VIVERO DE EMPRESAS PROFESIONALES DE LUMBIER.**

## **CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo Primero.**

El objeto del presente Reglamento de Régimen Interno del Vivero de Empresas profesionales de Lumbier, es el establecer el marco en el que se desarrollarán las relaciones entre el citado Vivero y los Emprendedores cuyos proyectos sean acogidos y se instalen en los locales habilitados a tal efecto en el Vivero.

El Vivero de Empresas profesionales de la Comarca de Lumbier fue promovido por el Ayuntamiento de Lumbier mediante la rehabilitación del edificio del antiguo matadero municipal.

### **Artículo Segundo**

Será requisito imprescindible que el Emprendedor disponga de proyecto empresarial, el cual será presentado al Ayuntamiento de Lumbier y su Agencia de Desarrollo de Cederna- Garalur para su valoración. Tras la aceptación será acogido en las instalaciones del Vivero de Empresas, aceptando íntegramente y sin reserva alguna el contenido del presente Reglamento, el cual será vinculante para ambas partes sin perjuicio de los derechos y obligaciones que para cada una de ellas se establezcan en el Contrato de Cesión de Uso de Espacio Físico y de Instalaciones que se suscribirá tras la aceptación del proyecto por parte del Ayuntamiento de Lumbier.

### **Artículo Tercero**

Con independencia de los servicios que pueda prestar el Ayuntamiento de Lumbier para el impulso emprendedor a través de este Centro, a todos los efectos, el Emprendedor será el único responsable de su Empresa y de su proyecto empresarial.

Por otra parte, al margen de los plazos máximos de estancia de los Emprendedores en las instalaciones del Vivero de Empresas de Lumbier, que se aborda en el Capítulo II del presente Reglamento de Régimen Interno, el Emprendedor dispone de libertad para abandonar el Vivero debiendo para ello comunicar dicho propósito por escrito y de manera fehaciente con un plazo mínimo de 30 días de antelación, siendo necesario el previo pago del total de los importes que, por cualquier concepto, adeudara éste al Vivero de Empresas.

El abandono de las instalaciones sin la citada comunicación o cualquier clase de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Emprendedor, facultará al Ayuntamiento de Lumbier el derecho de poder hacer uso de cuantas acciones se señalen al respecto, tanto en el presente Reglamento de Régimen Interno, como en el Contrato de Cesión de Uso de Espacio Físico y de Instalaciones suscrito con el Emprendedor.

## **CAPÍTULO II.- SERVICIOS DEL VIVERO DE EMPRESAS DE DE LUMBIER**

### **Artículo Cuarto**

El Vivero de Empresas de la Comarca de Lumbier, cuenta con una superficie útil de 146,61 m<sup>2</sup> y una construida de 194,74m<sup>2</sup> y se encuentra situado en el edificio del antiguo Matadero Municipal ubicado en Calle Arrabal de la localidad de Lumbier, contando con los siguientes espacios:

Locales Profesionales:

Existen TRES Locales Profesionales en planta Baja: Local nº 1 de 75,82 m<sup>2</sup>, Local nº2 de 27,56 m<sup>2</sup> y Local nº3 de 26,10 m<sup>2</sup>. cuya finalidad es dar acogida a proyectos de Emprendedores para su instalación, coincidente con el inicio de su actividad o su reforzamiento empresarial.

Podrá valorarse el alquiler de locales conjuntamente o por separado.

Los locales 2 y 3 podrán ser ocupados hasta un máximo de 3 personas y el 1 por un máximo de 4 personas.

Las actividades a desarrollar en los despachos serán de tipo profesional y no deberán causar daños, molestias o perjuicios al resto de los inquilinos o servicios ubicados en el Vivero de Empresas, pudiendo el Ayuntamiento de Lumbier establecer las medidas oportunas para evitarlos, incluida la expulsión y rescisión de contrato por parte de la empresa causante de las mismas.

Respecto a la distribución de los despachos se adjunta un plano al final del presente Reglamento de Régimen Interno.

### **Artículo Quinto**

Los Emprendedores acogidos en el Vivero tienen derecho al uso de los aseos ubicados en el Vivero y de los locales asignados, aceptando en cada caso las normas y condiciones que la naturaleza o forma de explotación de dicha Área se establezcan en el presente Reglamento y en el Contrato de Cesión de Uso de Espacio Físico y de Instalaciones suscritos entre el Ayuntamiento de Lumbier y el Emprendedor.

Además, existirá un reglamento interno de convivencia suscrito entre los propios usuarios.

### **Artículo Sexto**

Las instalaciones e infraestructuras descritas en el artículo 4º del presente Reglamento, así como de manera pormenorizada en el Contrato de Cesión de Uso de Espacio Físico, de Instalaciones suscrito entre el Ayuntamiento de Lumbier y el Emprendedor, tienen como finalidad principal el facilitar un espacio físico a las Empresas cuyos proyectos hayan sido acogidos por el Ayuntamiento de Lumbier y la Agencia de Desarrollo y requieran de los mismos. De entre las ventajas que esta fórmula de acogida de empresas presenta, destacamos las siguientes:

- Menores necesidades de inversión en inmovilizado material
- Economía en los costes de explotación
- Disponibilidad de un espacio físico adaptado a las necesidades iniciales del proyecto
- Rapidez de ubicación e instalación para el inicio de la actividad

La cesión de los locales se efectuará para el desarrollo –con carácter exclusivo y excluyente- del proyecto empresarial aprobado por el Ayuntamiento de Lumbier en régimen de arrendamiento. Se admitirán nuevos emprendedores o bien empresas de reciente creación hasta 4 años de antigüedad. **Los arrendatarios no podrán haber ejercido, por cuenta propia, en los últimos 10 años la misma o similar actividad. Para su comprobación, los solicitantes deberán aportar certificado de vida laboral emitido por la Seguridad Social.** Los promotores podrán permanecer en el vivero hasta cumplir los 4 años de vida desde su inicio empresarial. No obstante y en el caso de no existir más promotores demandantes en lista de espera, podrá ampliarse el plazo descrito, hasta el surgimiento de una nueva demanda de emprendimiento mediante contratos anuales. En caso de existir una demanda de solicitud de local el Ayuntamiento notificará al arrendatario esta circunstancia con un plazo mínimo de un mes antes del vencimiento de su contrato, y siempre dándole un plazo mínimo de dos meses para su total desalojo.

Excepcionalmente, y siempre y cuando los locales se encuentren vacíos, sin ofertas de ocupación por nuevas empresas y/o emprendedores durante un plazo superior a 6 meses, podrán ser admitidas empresas constituidas con más de 4 años de antigüedad. El contrato tendrá una vigencia anual, pudiendo ser prorrogadas a partir del primer año, también anualmente. No obstante, si a la finalización de cada contrato anual, existiese una demanda de entrada, bien de nuevos emprendedores o bien de empresas de reciente creación; deberán abandonar el Vivero de Empresas en los plazos establecidos en el presente Reglamento para todos los usuarios.

Tanto para el caso de las empresas alojadas en el Vivero que hayan concluido los 4 años desde el inicio de su actividad empresarial, así como en el de las empresas constituidas con más de 4 años de antigüedad que acudan al Vivero, el precio de arrendamiento será el doble que el del establecido para los usuarios de menos de 4 años desde el inicio de la actividad.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, el Emprendedor estará obligado a buscar con la suficiente antelación al término del arrendamiento la ubicación definitiva para su Empresa, de tal manera que en la fecha inicialmente prevista el despacho que venía ocupando quede desalojado y, lógicamente, en el mismo estado en que le fue arrendado. En el supuesto de que la Empresa acogida no procediera a realizar lo anteriormente descrito, el Ayuntamiento de Lumbier procederá a efectuarlo a su costa mediante el traslado de todos los bienes que se encuentren en el despacho cedido a un almacén, con el correspondiente devengo del canon de depósito en función del tiempo en que los bienes permanezcan almacenados; teniendo el Ayuntamiento de Lumbier el derecho de retención sobre dichos bienes, hasta que el Emprendedor satisfaga las cantidades que por cualquier concepto le adeude a aquella.

### **Artículo Séptimo**

Atendiendo a la naturaleza de los servicios prestados por el Ayuntamiento de Lumbier a través del Vivero de Empresas de Lumbier, éstos se clasifican del siguiente modo:

- Servicios comunes o centralizados (escaleras, aseos y trastero): luz incluida en el precio del arrendamiento. Limpieza a cargo de los cesionarios, para lo cual establecerán los consiguientes acuerdos.
- La cesión mediante el arrendamiento de locales, debidamente equipados de instalaciones tal y como se detalla en el correspondiente Contrato de Cesión de Uso de Espacio Físico e Instalaciones suscritos entre el Ayuntamiento de Lumbier y el Emprendedor. El precio del arrendamiento del local quedará igualmente establecido en el citado documento.
- Los servicios comunes, entre los que se encuentran las escaleras, aseos y trastero del Vivero de Empresas de Lumbier, cuya limpieza y mantenimiento tal y como se ha descrito en el punto primero irá por cuenta de los cesionarios, razón por la cual establecerán los consiguientes acuerdos.
- Todos aquellos otros servicios que con este carácter se establezcan en cada momento en los contratos a suscribir entre el Emprendedor y el Ayuntamiento de Lumbier. En todos éstos últimos casos se concretará el precio del servicio ofertado en el momento.

### **Artículo Octavo**

Con carácter mensual se emitirá una factura a las Empresas acogidas en el Vivero de Empresas, en concepto de alquiler del despacho y por un importe de

- 60€/mes (más IVA) los nº 2 y 3 de 27,56 y 26,10 m2 respectivamente
- 110€/mes (más IVA) el número, de 75,82m2

Con el fin de facilitar a ambas partes la gestión de cobro de las mismas, la Empresa acogida en el Vivero de Empresas facilitará al Ayuntamiento de Lumbier un número de cuenta de una entidad financiera, en la cual se domiciliarán los pagos oportunos, girándose recibo a la vista dentro de los siete primeros días de cada mes.

## **CAPÍTULO III.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE LUMBIER**

### **Artículo Noveno**

Con carácter general el Ayuntamiento de Lumbier será responsable del cuidado y mantenimiento de las instalaciones del Centro descritas en el Capítulo II. No obstante, remarcamos con carácter especial las siguientes obligaciones:

1.- Ofrecer los despachos debidamente equipados de instalaciones básicas de luz, calefacción y telefonía para la actividad a desarrollar y previamente aprobada por el Ayuntamiento de Lumbier. Es requisito imprescindible que cada Empresa acogida en los mismos tramite sus correspondientes licencias y altas en IAE para el ejercicio de su actividad en el Ayuntamiento de Lumbier, así como de cumplir con sus obligaciones con la Seguridad Social y la Hacienda Foral.

2.- Ofrecer el uso de los aseos del Vivero de Empresas debidamente equipados, no así de los materiales de uso para el funcionamiento ordinario del mismo que irán, junto a la limpieza con cargo al cesionario, para lo cual suscribirá con el resto de cesionarios los consiguientes acuerdos.

3.- Suministrar la luz y calefacción de los espacios comunes (aseos, trastero y escaleras). No así la limpieza que irá con cargo al cesionario.

No obstante, el Ayuntamiento de Lumbier no tendrá ninguna responsabilidad sobre cualquier pérdida, daño o perjuicio a la propiedad, bienes o derechos de cada Empresa acogida en el Vivero de Empresas que no le sea directamente imputable o se derive de su responsabilidad directa.

#### **CAPÍTULO IV.- OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS ACOGIDAS.**

##### **Artículo Décimo**

Si bien las Empresas acogidas en el Vivero vendrán obligadas al más fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las condiciones que se establezcan, tanto en el presente Reglamento como en el Contrato de Cesión de Uso de Espacio Físico y de Instalaciones suscritos entre el Ayuntamiento de Lumbier y el Emprendedor, éste quedará obligado de manera especial en relación a los siguientes aspectos:

- Constituirse como empresa cuando ésta revista forma mercantil, o bien proceder al alta en el régimen especial de autónomos en el caso de empresario individual o profesional libre, de la Seguridad Social, ello previamente a instalarse en el Vivero de Empresas.
- Poseer todos los permisos, autorizaciones y licencias que resulten preceptivas para el desarrollo de su proyecto empresarial, así como para el funcionamiento adecuado de su Empresa.
- Permanecer de manera continuada al corriente en cuantas obligaciones fiscales, contribuciones, impuestos, cuotas de la Seguridad Social; así como de cualesquiera otras tasas necesarias para el normal funcionamiento de la Empresa.
- Concertar con una compañía o correduría de seguros una póliza que ampare todos sus bienes y pertenencias, así como la cobertura de la responsabilidad civil a terceros de su actividad, acorde con el nivel de riesgo de la actividad empresarial desarrollada. Mantenerse al corriente en el pago de la prima anual correspondiente, así como velar por mantener la misma actualizada en función de los importes a cubrir.

La responsabilidad originada por culpa o negligencia imputable a cualquiera de los ocupantes del Vivero de Empresas será siempre de cargo de la Empresa acogida, sin perjuicio de las acciones que el/los titular/es de la misma pueda ejercer contra el autor material del hecho u omisión.

- Mantener en perfecto estado las instalaciones cedidas a la Empresa, mediante la limpieza habitual de las mismas, así como el buen uso de éstas, procediendo a la reparación y/o sustitución de cuantos elementos resulten dañados o deteriorados debido a su normal utilización.

En caso de no ser reparados los desperfectos por la Empresa acogida, el Ayuntamiento de Lumbier quedará autorizado para efectuarlo por su cuenta, siendo los gastos producidos a cuenta de la Empresa causante.

- Igualmente, hacer un buen uso de los elementos e infraestructuras comunes utilizadas (aseos), notificando a la mayor brevedad posible cuantas anomalías o desperfectos se aprecien en su normal funcionamiento.
- No causar daños o molestias a los inquilinos del resto de los despachos ni a terceros o usuarios del Vivero de Empresas, ni ejercer otra actividad que la autorizada. Las molestias reiteradas podrán ser causa de rescisión del contrato por parte del Ayuntamiento de Lumbier.
- Suscribir y respetar el reglamento interno de convivencia suscrito entre los propios usuarios del Vivero.

## **CAPÍTULO V.- DISPOSICIONES FINALES**

### **Artículo Decimoprimer**

Los importes vencidos y no satisfechos por la Empresa acogida en el Vivero de Empresas, en el plazo inicialmente previsto, supondrá el devengo en favor del Ayuntamiento de Lumbier hasta su abono completo de un interés el cual coincidirá con el establecido por la Hacienda Foral de Navarra para el aplazamiento de deudas tributarias. Dicho devengo de intereses se producirá de manera automática, sin necesidad de requerimiento alguno del Ayuntamiento de Lumbier a la Empresa deudora.

Sin perjuicio de lo recogido en el párrafo anterior y del derecho de retención establecido para este supuesto en el artículo Sexto del presente Reglamento, el incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones establecidas a cargo del Emprendedor, tanto en el presente Reglamento como en el Contrato de Cesión de Uso de Espacio Físico y de Instalaciones suscritos entre el Ayuntamiento de Lumbier y la Empresa acogida, facultará al Ayuntamiento de Lumbier a poner fin a la prestación de los servicios que venía realizando, así como de las prórrogas mensuales de arrendamiento del despacho del Emprendedor en cuestión, quien en el plazo máximo de un mes contado a partir de la notificación que en tal sentido se le efectúe deberá reembolsar al Ayuntamiento de Lumbier la totalidad de los servicios prestados y de los suministros por él consumidos.

Transcurrido el citado plazo de un mes, todo importe que por cualquier concepto estuviese pendiente de pago por el Emprendedor y sin perjuicio del devengo de intereses establecidos previamente, sufrirá un recargo en concepto de cláusula penal del veinte por ciento de su total importe.

### **Artículo Decimosegundo**

Todas las relaciones del Ayuntamiento de Lumbier con la parte beneficiaria tendrán un carácter estrictamente civil y en lo que no estuviese previsto en este Reglamento o en el Contrato de Cesión de Uso de Espacio Físico y de Instalaciones suscritos entre el

Ayuntamiento de Lumbier y la Empresa acogida, se estará a lo dispuesto en la Compilación de Derecho Privado Foral de Navarra y en el Código Civil.

La Empresa acogida se compromete con el Ayuntamiento de Lumbier a solucionar de mutuo acuerdo las diferencias que entre ellos pudieran surgir de la interpretación o cumplimiento de este contrato.

Se excluye del presente Reglamento cualquier litigio que pudiera surgir de la interpretación o cumplimiento del contrato de arrendamiento de local de negocio firmado entre las partes.