



CONCELLO  
DE  
RIVEIRA  
(A CORUÑA)

Declarado Municipio Turístico Galego

**REGULAMENTO DO REXIME INTERNO DO VIVEIRO DE EMPRESAS DE  
RIVEIRA**

**INTRODUCCIÓN**

**I.- ORGANIZACIÓN**

O Viveiro de Empresas non ten personalidade xurídica propia, senón que forma parte dos servizos do Concello de Riveira, polo que lle é de aplicación a normativa que rexe para dita Corporación, sendo esta mesma a entidade titular a todos os efectos.

**II.- OBXETO**

O Viveiro de Empresas é unha estrutura de acollida temporal pensada para ubicar a empresas nos seus primeiros pasos no mercado, acompañalas e prestarlles determinados servizos adaptados ás necesidades de cada proxecto empresarial, co fin de que, mediante unha xestión sen ánimo de lucro, se lle facilite o desenrolo xerminal de iniciativas de interese local.

Está formada por un espazo físico que, combina o ofrecemento de locais, formación, asesoramento e prestación de servizos, trata de cubrir as necesidades básicas de pequenas e medianas empresas, permitindo mellorar as súas expectativas de supervivencia.

**III.- CARACTERÍSTICAS DAS NORMAS**

1.- O Pleno do Concello de Riveira establece a presente normativa que deberá de ser cumprida polos cesionarios dos espazos do Viveiro de Empresas de Riveira, para harmonizar e organizar as actividades que se desenvolvan no mesmo, e clarificar os dereitos e responsabilidades da propiedade e demais cesionarios.

2.- Os obxectivos da presente Normas son os seguintes:

- Establecer os dereitos, obrigas e responsabilidades, dos cesionarios e ocupantes do Viveiro e as condicións para a súa aplicación en relación aos dereitos e obrigas da propiedade e dos demais cesionarios.

- Organizar a administración do Viveiro para o seu mantemento e conservación, así como dos espazos, oficinas e despachos de uso común.

- Controlar en xeral, as relacións de veciñanza entre os cesionarios e vixiar a concorrencia e adecuada utilización dos servizos común e zoas de uso común do Viveiro.



CONCELLO  
DE  
RIVEIRA  
(A CORUÑA)

Declarado Municipio Turístico Galego

- Establecer as normas internas do funcionamento do Viveiro en todos os aspectos que sexan necesarios para o funcionamento adecuado do mesmo e das consecuencias do seu incumprimento.

- Todas as previsións establecidas neste Regulamento entenderanse sen prexuízo das condicións acordadas en cada un dos contratos da cesión.

Polo tanto, no caso de calquera interpretación contraditoria deste Regulamento e dos contratos e acordos, prevalecerán as cláusulas establecidas nestes últimos.

3.- As presentes normas e as modificacións que poidan ser introducidas nas mesmas, serán obrigatorias para todos os cesionarios e ocupantes do Viveiro.

Polo tanto as prohibicións, limitacións e responsabilidades do uso, previstas nesta Normativa, serán extensivas aos ocupantes dos despachos suxeitos ás mesmas. A estes efectos entenderase por ocupante calquera persoa física ou xurídica á que a propiedade lle ceda o uso, con carácter temporal, dun dos despachos ou dependencias do viveiro.

4.- Debido á especial configuración do Viveiro, a normativa presente poderá ser modificada pola Xunta de Goberno e ratificada polo Pleno do concello cando sexa necesario, debido ao 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. DISPOSICIÓNS XERAIS**

1.1 O uso do Viveiro, tanto os módulos coma as partes de uso común, estarán sometidos aos Regulamentos, Ordenanzas e demais disposicións municipais, así como ás normas que se enuncien a continuación.

1.2 Os cesionarios e ocupantes deberán respectar todas as servidumes que poidan gravar ao inmovible, tanto as de orixe contractual como legal, civil ou administrativa.

1.3 Os cesionarios e ocupantes respectarán todas as servidumes existentes que sexan esixidas ou impostas polos servizos e subministros públicos e especialmente os que se poidan derivar de razóns de seguridade, salubridade, vixilancia e orde público.

## **ARTIGO 2. DESCRICIÓN DO VIVEIRO**

O Viveiro de empresas está situado nun edificio con enderezo no lugar de Fafián nº 29 de Riveira.

O Viveiro de Empresas, está situado no lugar de Fafián nº 29, ten unha superficie total de 362,70 m<sup>2</sup> útiles. Conta con 10 despachos, sala de usos múltiples, sala de reunións, aseos e zonas comúns.

Tamén conta cunha zona de aparcamentos exteriores.

Facilitaráselle a cada un dos cesionarios un plano do Viveiro.

Cada un dos módulos ou despachos está equipado cos elementos seguintes:

- Armario de oficina
- Mesa despacho
- Mobles de caixóns
- Cadeira de traballo
- 2 Cadeiras confidentes
- Papeleira
- Colgadoiro
- Paraugueiro
- Estor

## **ARTIGO 3. DISTINCIÓN ENTRE PARTES DE USO COMÚN E DESPACHOS 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 propiedade. Están destinadas ao uso de un ou de varios cesionarios.



CONCELLO  
DE  
RIBEIRA  
(A CORUÑA)

Declarado Municipio Turístico Galego

3.2. Despachos cedidos: Son aquelas dependencias delimitadas pola propiedade, destinadas ao uso particular de cada cesionario.

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

4.1. A Xunta de Goberno adoptará todas as decisións que estime necesarias para a boa marcha e funcionamento do Viveiro, e estas decisións serán de obrigado cumprimento por todos os cesionarios e ocupantes do mesmo, previa notificación das mesmas pola propiedade ou polo responsable.

4.2. O viveiro poderá ter unha ou varias persoas responsables do funcionamento do Viveiro, que estarán facultados para levar a cabo a organización, administración, policía e seguridade do centro.

#### **ARTIGO 5. HORARIO DE FUNCIONAMENTO DO VIVEIRO.**

##### **5.1 Horario do Viveiro de Empresas:**

O Viveiro estará en funcionamento os doce meses do ano. A cada cesionario daráselles unha copia do xogo de chaves das portas de acceso do Viveiro e poderá entrar e saír, sempre baixo a súa responsabilidade, coa obriga de pechar as instalacións cando as oficinas do Viveiro non estean en funcionamento.

Os cesionarios e ocupantes poderán permanecer nas instalacións do viveiro de luns a venres, de 8 a 22 horas, con carácter continuado, e os sábados de 9 a 14 horas. Para poder utilizar as instalacións noutro horario terán que ter autorización expresa do Concello, solicitándoa previamente.

##### **5.2 Horario de Oficina:**

A Oficina do Viveiro, estará en funcionamento os doce meses do ano, en días laborais, de luns a venres, respectando os festivos de carácter nacional, rexional ou local e o período de vacacións.

En horario de inverno (do 15 de setembro ao 15 de xuño) permanecerá aberta de luns a venres de 8 a 15 horas.

En horario de verán (do 15 de xuño ao 15 de setembro), permanecerá aberta de 8 a 14 horas.

#### **ARTIGO 6. ACCESO DE VISITANTES E A SÚA IDENTIFICACIÓN.**

6.1. A propiedade reservase o dereito a denegar a admisión ao Viveiro de calquera persoa da que a súa presenza poda ser considerada prexudicial para a seguridade, reputación e intereses do mesmo, da propiedade ou ocupantes. Os cesionarios deberán colaborar nesta acción cando sexan requiridos.



CONCELLO  
DE  
**RIVEIRO**  
(A CORUÑA)  
Declarado Municipio Turístico Galego

6.2. Calquera persoa que acceda ou permaneza no Viveiro terá a obriga, a petición do persoal do mesmo, a identificarse e xustificar a súa presenza alí.

6.3. Os usuarios/beneficiarios teñen a obriga de comunicar ao Concello o nome da persoa ou persoas que forman parte de cada empresa.

#### **ARTIGO 7. CUSTODIA DAS CHAVES.**

Por razóns de seguridade e para a súa utilización en casos de emerxencia, os cesionarios deberán depositar unha copia das chaves de acceso aos seus locais, nas dependencias do Viveiro e a disposición do persoal do mesmo.

#### **ARTIGO 8. SEGURIDADE E VIXIANCIA.**

8.1. A propiedade responsabilizarase da existencia dun sistema de seguridade e vixilancia do Viveiro, polo procedemento que considere mais conveniente.

8.2. A propiedade quedará liberada e non asumirá ningunha responsabilidade no referente á seguridade dos locais cedidos, por danos que se puideran ocasionar ás persoas, mercancías ou cousas, no 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 9. NORMAS DE TRÁFICO INTERNO DE VEHÍCULOS.**

9.1. Os usuarios do Viveiro deberán respectar as indicacións e sinalizacións de tráfico existentes ou que se establezan.

9.2. As prazas de aparcamento interior sinaladas para ese efecto poden ser utilizadas libremente polos usuarios, empregados e visitantes.

9.3. Queda prohibido o aparcamento fora da zona expresamente sinalada, co fin de que queden despexados os accesos para usos normais e de emerxencia.

9.4. Por motivos de seguridade dos vehículos e do Viveiro, non se permite que pasen a noite os vehículos na zona de aparcamento, restrinxíndose o aparcamento ao horario de funcionamento establecido no artigo 5.1 deste regulamento.

#### **ARTIGO 10. IMAXE DE CONXUNTO.**

A imaxe do Viveiro esixe un aspecto de conxunto harmonioso.



CONCELLO  
DE  
**RIVEIRO**  
(A CORUÑA)

Declarado Municipio Turístico Galego

A concepción harmónica e estética do Viveiro debe ser respectada por todos os cesionarios dos diferentes despachos, quedando prohibida a realización por estes de calquera tipo de obra ou modificación.

### **ARTIGO 11. RÓTULOS.**

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

### **ARTIGO 12. MANTEMENTO E LIMPEZA.**

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

12.2. Os danos que a actividade do cesionario cause nos elementos estruturais do Viveiro, nas instalacións xerais, nas zonas de uso común, ou nos seus despachos ou espazos cedidos, serán reparados pola propiedade a costa do cesionario causante.

11.3. Os despachos manteranse sempre en perfecto estado de limpeza.

### **ARTIGO 13. SALUBRIDADE E SEGURIDADE CONTRA INCENDIOS.**

13.1. Os cesionarios e ocupantes de locais do Viveiro teñen que comprometerse a observar e respectar as normas e regulamentos de salubridade e seguridade correspondentes ao Viveiro.

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

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

13.3. Non se poderá arroxar 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 propiedade deberá equipar o seu local coas instalacións necesarias para previr incendios de conformidade co sistema xeral de seguridade do Viveiro, debendo manter os mesmos en perfecto estado de funcionamento e conservación.



CONCELLO  
DE  
**RIVEIRA**  
(A CORUÑA)

Declarado Municipio Turístico Galego

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

Os cesionarios deberán respectar todas as normas que se diten en materia de seguridade, mantendo despexados os pasos de servizo que serven de saída de emerxencia en caso de incendio ou sinistro. As saídas de emerxencia deberán estar debidamente sinaladas mediante carteis.

A utilización indebida dos aparatos contra incendios está prohibida.

#### **ARTIGO 14. FUNCIONAMENTO DOS ESPAZOS DE USO EN COMÚN**

Cada un dos cesionarios e ocupantes terá o libre uso das zonas comúns, conforme ao seu destino, sempre e cando non impida con isto os mesmos dereitos dos restantes cesionarios e o seu bo funcionamento cas reservas seguintes:

- a) As zonas comúns deberán ser utilizadas de conformidade co uso previsto para as mesmas.
- b) A Xunta de Goberno Local do concello poderá, en calquera momento, autorizar o peche temporal de todo ou parte do espazo das zonas comúns onde sexa necesario efectuar traballos de reparación ou cambios, ou por calquera outra causa xustificada. Deberá advertir disto aos cesionarios con antelación suficiente.

#### **ARTIGO 15. PROHIBICIÓNS E LIMITACIÓNS**

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

- O uso de calquera material non permitido polas Normas de Seguridade e Hixiene.
- 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 despacho do Viveiro non debe implicar ningunha molestia anormal (aínda que fora excepcional) en relación cas actividades proxectadas no mesmo.
- Tamén queda prohibido a realización no Viveiro de calquera actividade produtiva ou de manufacturación, limitándose o uso do despacho cedido á realización de actividades meramente comerciais, de servizos e de xestión.
- O uso de todo ou parte de calquera despacho do Viveiro como vivenda ou calquera outro uso non permitido.



CONCELLO  
DE  
**RIVEIRA**  
(A CORUÑA)

Declarado Municipio Turístico Galego

- 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, ao orden público ou ás boas costumes, e a organización de calquera tipo de manifestacións políticas, sindicais e/ou relixiosas.
- Queda prohibida a distribución de propaganda de calquera tipo fora das superficies cedidas dos despachos.
- De forma xeral, os cesionarios dos despachos non deben en forma algunha perturbar o ambiente do Centro mediante ruídos, vibracións, olores, temperaturas ou calquera outra causa que poida afectar ou producir molestias aos restantes ocupantes.

15.2. Cada cesionario deberá proceder a tramitar as autorizacións administrativas necesarias para o desenvolvemento da actividade que proxecte exercer no despacho que se lle asigne.

15.3. A propiedade non poderá ceder gratuitamente o uso ou a ocupación de calquera dos despachos ou dependencias do Viveiro, debendo cobrar o canon que se fixe nos respectivos contratos de cesión.

## **ARTIGO 16. ZONA DE TRABALLO COMPARTIDA**

A zona de traballo compartido, será regulada en función da súa dispoñibilidade polo empregado municipal encargado do Viveiro de Empresas de Riveira, e terán dereito ao seu uso gratuíto todos os emprendedores de acordo ca Ordenanza Reguladora do Viveiro de Empresas, previa autorización e solicitándoo ca debida antelación.

## **RÉXIME DE VIDA DOS USUARIOS**

### **ARTIGO 17. DURACIÓN DA CESIÓN**

O prazo máximo do contrato será de dous anos (poderá prorrogarse en 1 ano máis no caso de que haxa vacantes), transcorridos os cales, a empresa deberá abandonar o espazo cedido deixándoo libre e expedito, sen necesidade de requirimento especial e sen dereito a indemnización ningunha ao seu favor. Caso de que non o fixer poderán levar a cabo cantas actuacións sexan necesarias para proceder ao desaloxo.

### **ARTIGO 18. DESTINO.**

O despacho cedido será destinado única e exclusivamente á actividade específica exposta no Contrato de Cesión, non podendo o cesionario cambialo de destino, nin dedicalo a actividade ou negocio distinto ao pactado, sen contar coa autorización expresa e escrita da propiedade.





CONCELLO  
DE  
**RIVEIRA**  
(A CORUÑA)  
Declarado Municipio Turístico Galego

**ARTIGO 19. OCUPACIÓN E ABANDONO.**

Nos supostos de ubicación física:

19.1. Á firma do contrato, o Cesionario tomará posesión do despacho asignado nun prazo máximo de 1 mes dende a data da sinatura.

19.2. Á finalización do Contrato, o cesionario deberá deixar libre e expedito o despacho a disposición da propiedade, sen necesidade de requirimento especial e sen dereito a indemnización ningunha ao seu favor

19.3. O Cesionario obrígase e comprométese a facilitarlle á propiedade ou persoal que esta designe, o acceso ao despacho cedido aos efectos da comprobación do uso e destino dado o mesmo.

**ARTIGO 20. RÉXIME ECONÓMICO.**

Establécese, como pago polo uso dos espazos do Viveiro, as tarifas segundo se estipulan na ordenanza fiscal reguladora do prezo público polo uso dos servizos do Viveiro de Empresas vixente.