REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO DEL VIVERO DE EMPRESAS DEL AYUNTAMIENTO DE LUCENA

Octubre 2017

INDICE

PREÁMBULO

1. OBJETO

- **Definición de Vivero de Empresas**
- **Objeto del presente Reglamento**

2. OBJETIVOS Y SERVICIOS

- **Objetivos**
- **Servicios**

3. ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURA

- **Titularidad y organización**
- **Comisión de seguimiento del Vivero**
- **Personal del Vivero**

4. DESCRIPCIÓN DEL VIVERO E INFRAESTRUCTURAS

5. BENEFICIARIOS

6. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS

- **6.1.- Solicitud**
- **6.2.- Criterios de Valoración**
- **6.3.- Adjudicación**

7. NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR

Anexo I: Cuadro de valoración de proyectos.

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERNO DEL VIVERO DE EMPRESAS DEL AYUNTAMIENTO DE LUCENA

PREÁMBULO

El pasado 10 de octubre de 2017 se firmó un Convenio de colaboración con la Fundación Andalucía Emprende para la puesta en marcha del Vivero de Empresas de Lucena, sito en Polígono Industrial Pilar de la Dehesa, en la Avenida de Extremadura, parcela EC del Plan Parcial PP-I-6, al oeste de la localidad, compuesto por semisótano, planta baja y planta primera.

Como consecuencia de lo expuesto, resulta necesario abordar una norma que desarrolle, adapte y concrete los procedimientos a desarrollar en la actividad ordinaria del Vivero de Empresas de Lucena y regule los problemas que puedan surgir de la convivencia de distintas actividades que puedan desarrollarse en el mencionado centro municipal, disponiéndose en dicho Reglamento aspectos como: las normas generales de funcionamiento interno, procedimiento de solicitud y selección de proyectos y horario de funcionamiento del centro.

Además de lo anterior, con esta regulación se desarrolla y se da a conocer la estructura del Vivero de Empresas de Lucena, los objetivos y servicios que se prestan en el mismo, las infraestructuras que lo conforman, los derechos y deberes de los usuarios y las normas reguladoras de las salas de trabajo.

Ello permitirá a su vez una mayor optimización de los recursos públicos que se emplean en la prestación de este servicio, cumpliendo así con el principio de eficiencia y garantiza el cumplimiento del principio de seguridad jurídica a los interesados en este procedimiento, al poner en su conocimiento las normas por las que en todo caso se va a regir el funcionamiento del Vivero de Empresas, de manera que se obvian posibles arbitrariedades o discrecionalidades en el mismo.

Se consigue así un Reglamento coherente con el resto del ordenamiento jurídico, que genere un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de los interesados. Lo anterior, se interrelaciona directamente con el cumplimiento del principio de transparencia, haciendo posible un acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor, mediante su publicación el correspondiente Boletín Oficial y página web de este Ayuntamiento.

Por último, el presente Reglamento pretende ser respetuoso y cumplir con el principio de proporcionalidad, conteniendo la regulación imprescindible para atender las necesidades que se pretenden cubrir indicadas anteriormente, pero de la manera menos restrictiva y que menos obligaciones imponga a los destinatarios.

Artículo 1. OBJETO.

- Definición de Vivero de Empresas:

Un Vivero de Empresas es una estructura de acogida temporal de proyectos empresariales, pensada para ubicar a empresas, acompañarlas y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades en cada caso, con la finalidad de facilitar el desarrollo de iniciativas empresariales de interés local, mediante una gestión sin ánimo de lucro.

Por lo tanto, un Vivero Empresarial está formado por un espacio físico, (locales, naves industriales, sala de reuniones, aula de informática, zona office, zona de reprografía,...), y la oferta de una serie de servicios, (formación, asesoramiento, seguimiento de proyectos, mentorización,...), con la finalidad de cubrir las necesidades básicas de proyectos empresariales, permitiendo garantizar sus expectativas de supervivencia.

- Objeto del Presente Reglamento:

El objeto del presente Reglamento es regular el uso del Vivero de Empresas del Excelentísimo Ayuntamiento de Lucena y el acceso al mismo, para la puesta en marcha e incubación de iniciativas empresariales, tanto para empresas de nueva creación, como para proyectos empresariales que demuestren que tienen problemas para la supervivencia, durante un tiempo de al menos dos años.

Artículo 2. OBJETIVOS Y SERVICIOS.

- Objetivos:

a. Favorecer el ecosistema emprendedor, el alumbramiento de nuevos proyectos empresariales y la consolidación y solvencia de iniciativas emprendedoras, que demuestren tener problemas para la supervivencia como se indica en el objeto del presente reglamento y, en general, de sociedades que formen parte del tejido empresarial local.

b. Favorecer la generación de empleo.

c. Fortalecer la estructura productiva local, favoreciendo la innovación.

d. Generar un instrumento idóneo en instalaciones y servicios que permita a las iniciativas empresariales situarse en las condiciones de mercado para competir.

e. Contribuir a la dinamización del Polígono Industrial Pilar de la Dehesa de Lucena.

- Servicios:

El Vivero de Empresas de Lucena ofrecerá los siguientes servicios:

a. Naves y oficinas dotadas de la infraestructura básica necesaria (iluminación, electricidad en tarifa básica y comunicaciones).

b. Zonas comunes, con o sin coste adicional:

-Recepción, administración y control de accesos

- Zona de Reprografía (fotocopiadora)

- Fax

- Internet

- Limpieza y mantenimiento

- Sala de espera

- Sala de reuniones

- Aulas de formación

- Zona Office

c. Servicios de asesoramiento y formación.

Artículo 3. ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURA.

- Titularidad y organización.

El Vivero de Empresas de Lucena no dispone de personalidad jurídica propia, es propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Lucena, por ello le será de aplicación la normativa que rige para dicho Ayuntamiento.

- Comisión de seguimiento.

La Comisión de seguimiento estará integrada por un representante de cada organismo que se relacionan a continuación: Fundación Andalucía Emprende Lucena, Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, Escuela de Organización Industrial, Fundación del Instituto Cameral para la Creación y Desarrollo de la Empresa, Vivero de Empresas de Lucena y Delegación de Innovación y Desarrollo Local.

Las funciones principales de la comisión de seguimiento serán las siguientes:

- Proponer la normativa del Vivero y sus adaptaciones.
- Velar por el cumplimiento de dicha normativa.
- Resolver cualquier solicitud o eventualidad que pueda surgir a los usuarios.
- Seleccionar los proyectos que serán beneficiarios del Vivero, en base a las solicitudes recibidas.
- Resolver las cuestiones que se planteen respecto del no cumplimiento del presente Reglamento de Régimen Interno.
- Elaborar una memoria anual del Vivero de Empresas de Lucena y proponer líneas de actuación.
- Se reunirá cada vez que se solicite desde la dirección del Vivero o exista alguna nave u oficina disponible.

- Personal del Vivero.

El personal del Vivero estará compuesto por un Responsable del Vivero que podrá ser personal del Excmo. Ayuntamiento de Lucena, pudiendo ampliarse el número de personas a desarrollar labores en el Vivero de Lucena en función de sus necesidades, bien mediante la contratación de personas para este proyecto, a través de apoyos con personal de otras Delegaciones Municipales o mediante convenios con otras organizaciones. Dependientes en todos los casos de la Delegación de Innovación y Desarrollo Local.

Serán sus funciones:

- Velar por el cumplimiento diario de la normativa del vivero.
- Gestionar el funcionamiento y los servicios del vivero y ser el responsable dela administración y mantenimiento del mismo.
- Elevar las propuestas de proyectos para su instalación en el vivero a la Comisión

de Seguimiento.

- Informar a los posibles usuarios y solicitantes del Vivero.

Artículo 4. DESCRIPCIÓN DEL VIVERO E INFRAESTRUCTURAS.

El Vivero de empresas de Lucena es un edificio que se encuentra situado en el Polígono Industrial Pilar de la Dehesa, en la Avenida de Extremadura, parcela EC del Plan Parcial PP-I-6, al oeste de la localidad, compuesto por semisótano, planta baja y planta primera.

La superficie en parcela asciende a 3.121,21 m2 y la superficie total construida a 727,62 m2.

La distribución de espacios sería como sigue:

- Zona semisótano: dos naves, distribuidor y escaleras y archivo.

- Planta baja: una nave, aula de informática, zona de reprografía, recibidor y escaleras, distribuidor, cuarto de la limpieza, aseos y administración.

- Planta primera: zona office, 3 oficinas, sala de reuniones, distribuidor y escaleras.

Nota: En el Anexo II podemos encontrar los planos de las instalaciones.

Artículo 5. BENEFICIARIOS.

Podrán optar a los servicios del Vivero de Empresas, aquellas iniciativas que cumplan los siguientes:

1. Las empresas de nueva creación:

- Empresas o empresarios individuales que inicien con la instalación en el vivero su actividad.
- Empresas o empresarios individuales cuya actividad haya iniciado en un plazo inferior a un año.
- Empresas o alta en seguro de autónomo que se constituyan en un plazo máximo de tres meses desde que se firma el contrato de cesión de la ubicación en nuestro vivero.
- Proyectos procedentes de los Coworking E.O.I. Lucena.
- Proyectos que hayan sido premiados con las ayudas económicas del programa Lucena Emprende.
- Proyectos que resulten del desarrollo de los Programas Máster promovidos por el Excmo. Ayuntamiento de Lucena y la Fundación E.O.I.
- Proyectos e iniciativas empresariales que resulten o hayan sido premiados por cualquier iniciativa promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Lucena.
- Proyectos de empresas creados por universitarios o jóvenes procedentes de Grados Medios o Superiores.

- Empresas de nueva creación que utilicen la tecnología como base de su proyecto.
- Empresas ubicadas en incubadoras de empresas pertenecientes al sector público (CADEs o Vivero de Empresas) o a la universidad.
- Empresas en la que una Universidad o Centro público haya realizado una participación en su capital.
- Empresas que desarrollen actividades en el marco de la economía social y solidaria.

2. Empresas con domicilio social en Lucena (Córdoba).

3. Que se dediquen a actividades lícitas, éticas y que puedan ubicarse en el Vivero Empresarial de Lucena, teniendo en cuenta las limitaciones físico-tecnológicas y la convivencia con el resto de empresas incubadas.

4. Que presenten un proyecto para su viabilidad económica, (en caso de que la empresa carezca de tal proyecto, tendrá un plazo de tres meses desde la firma para presentarlo).

5. Iniciativas empresariales que, sin tener desarrollado su proyecto de viabilidad económica, quieran realizar el estudio del mismo en una pre-incubación en el Vivero de Empresas de Lucena, por un periodo máximo de 3 meses.

Artículo 6. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS.

6.1. Solicitud.

Los interesados deberán presentar el documento “Solicitud usuario del Vivero de Empresas” mostrando su interés en el servicio de uso de Nave o despacho. Dicha solicitud estará disponible en el espacio de administración del Vivero de Empresas.

La solicitud de Espacio del Vivero de Empresas deberá ser suscrita por un único representante, siendo éste quien asuma frente al Ayuntamiento de Lucena el régimen de derechos y obligaciones derivados del Contrato de Cesión. No obstante el solicitante podrá incluir en su Proyecto otros socios, partícipes y/o integrantes del mismo. Todos los cuales deberán estar identificados con sus datos personales y, en caso de resultar seleccionados, deberán firmar el Contrato de Cesión con el solicitante en señal de aceptación conjunta y solidaria de su régimen de derechos, obligaciones y deberes.

En el plazo máximo de 5 días naturales, a contar desde el día siguiente a la fecha de registro de entrada, el Responsable del Vivero informará al solicitante de la disponibilidad o no de módulos libres.

En el caso de no existir módulos libres en el momento de la solicitud, el Responsable del Vivero informará de tal extremo al solicitante y se le ofrecerá la posibilidad de pasar a formar parte de una “Base de datos de solicitantes” en la que se incluirán todas las solicitudes de espacio del Vivero ordenadas por fecha de entrada.

Dicha base de datos de solicitantes no establecerá ningún tipo de orden preferente ante las asignaciones de los módulos que pudieran quedar disponibles, siendo la Comisión de Seguimiento la encargada priorizar los proyectos y/o solicitudes que componen esta base de datos según los criterios de valoración que se contienen en el apartado 2 de este artículo, en el momento en que haya disponibilidad y según se haya solicitado nave o despacho.

En el caso de existir módulos libres, o cuando algún módulo quede libre, se emplazará al solicitante para que en el plazo máximo de 5 días naturales, presente en el Vivero de Empresas la siguiente documentación:

A. Empresas de reciente creación:

- Solicitud usuario del vivero de empresas debidamente rellenado.
- Plan de Negocio acompañado de una memoria explicativa del proyecto empresarial y de la trayectoria del mismo, pudiendo ir acompañado también de documentación anexa que lo sustente.
- Currículum profesional del empresario/s.
- Certificado de la Administración Tributaria de estar dado de alta en el censo de empresarios y en algún epígrafe del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE.).
- Certificado de estar al corriente de pagos a la Agencia Tributaria estatal y autonómica y la Seguridad Social.
- Fotocopia del DNI o CIF del titular/es.
- Currículum vitae de los empresarios que formen parte del proyecto.

Los empresarios que sean personas jurídicas, además de todo lo mencionado anteriormente, deberán aportar:

- Escritura de constitución inscrita en el registro correspondiente.
- Escritura de nombramiento de los representantes en vigor.
- Copia del NIF del representante/s.

B.- Empresas de inminente creación:

Solicitud usuario del vivero de empresas debidamente rellenado.

Plan de Negocio, que incluya un proyecto de viabilidad económica y financiera de la futura empresa, y memoria explicativa del proyecto, pudiendo este ir acompañado de documentación anexa que lo sustente.

Cronograma de actuaciones realizadas para la consecución del proyecto empresarial.

Fotocopia del DNI del futuro/s empresario/s.

Currículum vitae de los emprendedores que formen parte activa en el proyecto.

Certificado de estar al corriente de pagos a la Agencia Tributaria estatal y autonómica y la Seguridad Social del futuro/s empresario/s.

No obstante, la Comisión de Seguimiento podrá solicitar cualquier otra documentación que considere de interés para la mejor evaluación de los proyectos empresariales que se presenten.

Una vez entregada la documentación y en el caso de que se considere necesario, el Responsable del Vivero mantendrá una entrevista personal con los solicitantes para disponer

de todos los datos que necesita la Comisión de Seguimiento y poder tomar en base a ellos, una decisión objetiva.

6.2. Criterios de valoración.

La Comisión de Seguimiento valorará el Proyecto y deberá dictaminar sobre la solicitud presentada en un plazo máximo de 10 días naturales a contar desde el día siguiente a la presentación de la documentación, en base a los criterios siguientes:

1. Viabilidad de la iniciativa empresarial.
2. Carácter innovador y tecnológico de la idea.
3. Capacidad de creación de empleo.
4. Forma Jurídica.
5. Contribución al tejido productivo local.
6. Posibilidad de generar sinergias.
7. Perfil de los emprendedores.
8. Emprendedores/empresarios que pertenezcan a un colectivo con especial dificultad de inserción en el mercado laboral, concretamente: jóvenes menores de 30 años, mujeres, mayores de 45 años y desempleados de larga duración.
9. Haber recibido o no con anterioridad ayudas para la incubación de su proyecto.

La Comisión de Seguimiento elaborará un informe valorativo del proyecto, analizando su ajuste a los criterios y considerándolo apto o no apto; asimismo se le asignará una puntuación de acuerdo con el cuadro que se inserta como Anexo I al presente Reglamento. Se consideran proyectos no aptos aquellos que no reúnen un mínimo de 4 criterios válidos, y por tanto no pueden ubicarse en el Vivero, considerándose un criterio como válido aquel que obtenga, al menos el 50% de su puntuación.

En cada subcriterio, o criterio si éste es el único, no se podrán acumular puntuaciones por diferentes tramos de puntuación.

En caso de que el número de proyectos considerados aptos supere el de módulos disponibles y haya empate en la puntuación obtenida, se ordenarán atendiendo a los siguientes criterios de priorización:

- Mayor número de criterios de valoración válidos.
- En caso de empate a número de criterios válidos, tendrán prioridad los siguientes:

1) Viabilidad de la Iniciativa empresarial.
2) Contribución al tejido productivo local.
3) Emprendedores/empresarios que pertenezcan a un colectivo con especial dificultad de inserción en el mercado laboral, concretamente: jóvenes menores de 30 años, mujeres, mayores de 45 años y desempleados de larga duración.
4) Capacidad de creación de empleo.

5) Haber recibido o no con anterioridad ayudas para la incubación de su proyecto.

- Si siguiera persistiendo el empate, se procederá a realizar sorteo público ante la Comisión de Seguimiento.

6.3.- Adjudicación.

La Comisión de Seguimiento elevará propuesta de adjudicación de módulos a los promotores de aquellos proyectos aptos que resulten seleccionados por orden de prioridad, resolviendo a continuación la Junta de Gobierno.

El promotor del Proyecto apto que resulte seleccionado deberá confirmar su interés por el módulo asignado, suscribiendo el Contrato de Cesión con el Ayto. de Lucena en un plazo no superior a 10 días naturales desde la notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno. En caso de no ser así, se ofrecerá su espacio al siguiente proyecto considerado apto.

Artículo 7. NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR.

La presente normativa deberá ser cumplida por todos los cesionarios de los espacios del Vivero de Empresas a fin de garantizar la armonía en la convivencia de todos los usuarios, los derechos de cada uno de ellos y el desarrollo normal de todas las actividades que se acometan en el mismo.

Los objetivos de esta normativa son los que siguen:

a) Establecer derechos y obligaciones de los cesionarios.

b) Organizar la administración del Vivero para su conservación, mantenimiento y un adecuado uso de las zonas comunes.

c) Garantizar la armonía entre las relaciones de los usuarios.

d) Establecer todos los aspectos necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

e) La normativa expuesta en este documento se acometerá sin perjuicio de las condiciones acordadas en cada contrato de cesión, prevaleciendo las cláusulas acordadas en éstos últimos.

Artículo 8. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. El uso del Vivero de Empresas de Lucena estará sometido a los Reglamentos, Ordenanzas y demás disposiciones municipales, así como a la presente normativa.

1.2. Los usuarios deberán respetar las servidumbres existentes, ya sean de origen contractual, legal, civil y administrativo que puedan gravar el inmueble, como las exigidas o impuestas por los servicios públicos, con especial atención a aquellas que puedan derivar de la seguridad, salubridad, vigilancia y orden público.

1.3. Los usuarios deberán soportar las obras que se puedan derivar de la adaptación o renovación de las instalaciones del Vivero de Empresas de Lucena.

Artículo 9. HORARIOS DE FUNCIONAMIENTO DEL VIVERO

1.1. Horario de los Cesionarios:

El Vivero de Empresas de Lucena cuenta con un sistema de intrusión digitalizado para cada usuario que permite el horario de acceso a cada una de las oficinas las 24 horas del día los 365 días del año, siendo el horario ininterrumpido, tanto para las oficinas como para todas las zonas comunes (excluyendo el aula de informática, la administración y la sala de reuniones).

Cada nave tiene acceso con llave independiente desde el exterior del edificio y acceso a zonas comunes, (excluyendo el aula de informática, la administración y la sala de reuniones), mediante el sistema de intrusión digital mencionado en el párrafo anterior.

El aula de informática y la sala de reuniones necesitarán de solicitud expresa para poder ser utilizadas por los cesionarios del Vivero de Empresas de Lucena.

En cuanto a la zona de Administración será de uso exclusivo del personal del Vivero.

1.2. Horario de Administración:

La oficina de Administración estará abierta al público en días laborables, de lunes a viernes en horario de 9:15h a 13:30h.

Artículo 10: ACCESO DE VISITANTES E IDENTIFICACIÓN

El Vivero de Empresas de Lucena se reserva el derecho de admisión de cualquier persona ajena a este proyecto.

Cualquier persona que acceda a las instalaciones del Vivero deberá, a petición del personal del mismo, mostrar su identificación y justificar su presencia.

Artículo 11: CUSTODIA DE LLAVES Y ACCESOS

El personal del Vivero de Empresas de Lucena y el Excmo. Ayuntamiento de Lucena, por razones de seguridad, dispondrá de acceso a todas las zonas que lo conforman.

Artículo 12: SEGURIDAD Y VIGILANCIA

El Excmo. Ayuntamiento de Lucena se responsabiliza de la existencia de un sistema de seguridad y vigilancia del Vivero.

También el Excmo. Ayuntamiento de Lucena se responsabiliza del seguro de continente y responsabilidad civil de las instalaciones del Vivero.

Los autónomos y empresas alojadas en el Vivero de Empresas deberán cumplir y hacer cumplir toda la normativa vigente en materia de Seguridad y Prevención de Riesgos Laborales.

Queda terminantemente prohibido introducir en el Vivero de Empresas de Lucena materiales peligrosos, insalubres, malolientes o inflamables, prohibidos expresamente por Ley

o por las pólizas de seguro del mismo, ni arrojar por las cañerías de las instalaciones materiales inflamables, contaminantes o peligrosos.

Asimismo, no podrá introducirse en el Vivero ninguna mercancía que sobrepase los límites de carga de las instalaciones.

Deberán estar en situación visible los cuadros eléctricos, de mando o sistemas contra incendios, debiendo ser de obligado cumplimiento la normativa competente en cada caso.

El Excmo. Ayuntamiento de Lucena deberá conservar el equipamiento contra incendios en perfecto estado de funcionamiento.

Artículo 13. OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS.

- Impuesto de Actividades Económicas: Todas las empresas instaladas tendrán que darse de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE) en el Ayuntamiento de Lucena. Una vez obtenido el mismo tendrán que remitir copia a la Administración del centro.
- Licencia de Apertura: Todos los autónomos/empresas que se alojen en el vivero deberán solicitar su licencia de apertura, en caso de ser establecido por ley (no siendo necesario para los casos con actividad inocua al encontrarse bajo el amparo de la licencia de apertura del propio Vivero).

Artículo 14. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

- Correo: El correo recibido se tendrá a disposición de cada empresario en la zona de administración.
- Mensajería: Si en el momento de la recepción del paquete no hubiese ningún miembro de la empresa en las instalaciones del Vivero, sería éste recibido por el personal de Administración.
- Fotocopiadora: El Vivero pone a la disposición de los usuarios una fotocopiadora que estará ubicada en el cuarto de Reprografía y junto a ella estarán las instrucciones de uso. Cada usuario tendrá un código de acceso a la fotocopiadora.
- Fax: Los usuarios del vivero podrán utilizar el fax de administración.

Artículo 15. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA.

La limpieza de las zonas comunes y de la Recepción correrá por cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Lucena.

La limpieza de las oficinas, salvo petición expresa del cesionario, correrá por cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Lucena como un servicio más.

La limpieza de las naves correrá por cuenta de cada uno de los cesionarios.

Artículo 16. IMAGEN DE CONJUNTO.

El Vivero de Empresas de Lucena debe mantener una imagen de conjunto armonioso, debiendo esta ser respetada por todos los alojados, quedando prohibida cualquier obra o modificación de los despachos que no sea iniciativa de la Dirección o Comisión de Seguimiento.

La colocación de rótulos deberá ser aprobada por la Comisión de Seguimiento.

Artículo 17. PROHIBICIONES Y LIMITACIONES.

Queda expresamente prohibido:

- La utilización o uso de materiales no permitidos por la normativa de Seguridad e Higiene.
- El vertido de productos químicos o peligrosos por las canalizaciones o desagües.
- Cambiar la finalidad del uso de cada despacho o nave del vivero.
- La práctica de cualquier actividad que no esté prevista en los contratos de cesión o que no hayan sido autorizados previamente o que sean contrarios al orden público.
- Quedan prohibidas las prácticas o manifestaciones políticas, sindicales y/o religiosas.

Artículo 18. DESTINO.

Cada espacio cedido deberá respetar la finalidad del uso previsto inicialmente en el contrato, no podrá cambiar la actividad para la que se solicitó, salvo que sea expresamente autorizado por la Comisión de Seguimiento.

Artículo 19. DURACIÓN DE LA CESIÓN.

El plazo máximo de cesión de espacios será de 24 meses.

Existe la posibilidad de una prórroga de 3 ó 6 meses por acoger a un alumno en prácticas o contrato de formación, dependiendo del tiempo del convenio con el centro de formación.

Artículo 20. RÉGIMEN ECONÓMICO.

El cesionario realizará mensualmente el pago de la cantidad estipulada en el contrato, siéndole de aplicación todas las cláusulas mencionadas en el mismo y entregará en el momento de la firma del contrato, la cantidad correspondiente a dos mensualidades en concepto de fianza.

Artículo 21. OCUPACIÓN Y ABANDONO.

El plazo para tomar posesión del espacio asignado será de dos meses máximo desde la firma del contrato.

A la finalización del contrato el cesionario deberá dejar libre el espacio ocupado.

Como consecuencia del incumplimiento del contrato de cesión o del presente reglamento, la Comisión de Seguimiento podrá requerir el abandono del espacio ocupado por el cesionario, en un plazo máximo de 15 días.

A efectos de comprobación del destino del espacio ocupado, el cesionario se compromete a facilitar, al personal del Vivero o a la persona que designe la Comisión de Seguimiento, la realización de las acciones oportunas.

Artículo 22. DERECHOS Y DEBERES DE LOS USUARIOS.

- El cesionario deberá acatar el presente reglamento, en cuyos términos se ejecutará el contrato, y estar conforme con la interpretación que la Comisión de Seguimiento realice de las

mismas.
- En caso de incumplimiento, la Comisión de Seguimiento podrá iniciar cuantas acciones estime oportunas
- Mantener y conservar en estado óptimo todos los espacios e instalaciones del Vivero de Empresas, ya sean de uso exclusivo o compartido.
- El cesionario deberá presentar una memoria anual de la actividad realizada.
- El cesionario no podrá ceder el espacio a un tercero, en este caso la Comisión de Seguimiento podrá resolver el contrato sin derecho a indemnización.
- El cesionario recibirá, en perfectas condiciones y listo para el normal funcionamiento, el espacio que se le asigne, y deberá devolverlo en el mismo estado en el que lo encontró a la finalización del contrato.
- El cesionario deberá pagar la cuota mensual establecida en el contrato por el uso del espacio asignado.
- El cesionario deberá suscribir una póliza por el seguro del contenido del espacio asignado.
- El Vivero de Empresas de Lucena no se hará responsable de los daños ocasionados en el contenido de los espacios asignados a cada empresa.
- El cesionario deberá facilitar al personal del Vivero de Empresas un teléfono y persona de contacto para cualquier urgencia que se pueda presentar.
- El cesionario tendrá acceso al espacio asignado y a las zonas comunes que no requieren de reserva, (salvo a la administración), las 24 horas al día, los 365 días al año, conforme a las condiciones recogidas en el presente pliego.
- La entrada principal al centro estará abierta en el mismo horario establecido para el personal de Administración.
- La sociedad alojada deberá cumplir con la normativa vigente que le sea de aplicación tanto en materia tributaria como laboral, de comercio, prevención de riesgos u otra a la que esté sujeta. En especial toda persona o usuario que ocupe el espacio para el ejercicio de cualquier actividad de la empresa, deberá cumplir con los requisitos de la Seguridad Social que en cada caso corresponda.
- Todos los espacios del vivero estarán dotados de un sistema de alarma y el empresario estará obligado a cumplir las condiciones de uso de dicho sistema.
- En caso de urgencia debidamente justificado, el personal del Vivero de Empresas podrá entrar en los espacios asignados a cualquier hora.
- No se podrán realizar cambios o modificaciones en las cerraduras de los espacios habilitados, salvo que lo autorice la Comisión de Seguimiento.
- Sólo se podrá realizar carga y descarga en las zonas habilitadas a este fin.
- En toda publicidad que se haga, se incluirá el logo del Vivero de Empresas de Lucena o se hará referencia al mismo.
- Los cesionarios tendrán la obligación de comunicar a la administración del centro cualquier avería, rotura o desperfecto en el momento en que se detecte, ya sea en las zonas comunes como en las de uso privativo.
- En caso de que haya algún desperfecto en los espacios cedidos, el cesionario deberá hacerse cargo de su reparación para su conservación en el mismo estado en que se le fue entregado. Si el cesionario no se hiciera cargo de la reparación por iniciativa propia, el centro podrá requerirlo, y si en caso de que tras el requerimiento tampoco se hiciera cargo, el Vivero de Empresas de Lucena podrá realizar las reparaciones oportunas a costa del usuario.
- Los usuarios deberán permitir la ejecución de las obras de conservación, reparación o mejora que sean estimadas por el Vivero de Empresas, sin que se pueda realizar reclamación

de indemnización alguna por los perjuicios ocasionados.
- No podrán realizarse instalaciones exteriores al propio Vivero de Empresas, ni interiores, ni colocar rótulos o elementos decorativos que no sean aprobados por la Comisión de Seguimiento, en cuyo caso serían por cuenta del cesionario.
- Todas las mejoras efectuadas por los cesionarios, quedarán a beneficio del Vivero de Empresas sin derecho a indemnización a favor del empresario.
- Los cesionarios deberán mantener limpios los espacios exteriores y comunes, sin que se puedan almacenar fuera mercancías, materiales ni residuos.
- Queda totalmente prohibido el lavado de maquinarias o vehículos en las zonas comunes.
- Queda totalmente prohibida la tenencia de animales en ningún espacio del centro.
- La basura deberá ser colocada en los contenedores destinados a tal fin.
- En caso de haber residuos propios de la actividad, el cesionario se compromete a hacerse responsable de la evacuación, y gestión de los mismos con la frecuencia que se estime necesaria.
- Las salas comunes podrán ser utilizadas por todos los usuarios del centro, o por usuarios externos, según disponibilidad, previa autorización de la administración del centro, la cual será cedida por orden de petición.
- Los cesionarios tendrán derecho a recibir los servicios administrativos contenidos en el artículo de las normas generales de funcionamiento.

Artículo 23. CAUSAS DE EXTINCIÓN.

Son causas de extinción del derecho de cesión de espacio:

- La renuncia expresa del cesionario.
- El cumplimiento del plazo de cesión estipulado en el contrato.
- El impago del precio estipulado en el contrato.
- El subarrendamiento, cesión o derecho de uso del cesionario a una tercera persona del espacio cedido.
- La introducción de elementos que no se ajusten a la actividad para la que se cede el espacio, así como la modificación del espacio cedido siempre que no haya sido autorizada por la Comisión de Seguimiento.
- La inutilización del espacio cedido durante 3 meses, o la inactividad de la empresa durante ese mismo periodo de tiempo, salvo que la Comisión de Seguimiento decida mantener la cesión por el tiempo que se estime conveniente.
- La realización de actividades ilegales, contrarias al orden público o de dudosa legalidad por parte de empresarios u organizaciones alojadas en el Vivero de Empresas de Lucena.
- La quiebra o concurso de acreedores, suspensión de pagos y acuerdo de quita y espera del cesionario.
- La incapacidad sobrevenida o fallecimiento del titular.
- La extinción de la personalidad jurídica de la sociedad titular.
- El incumplimiento por la empresa de cualquier estipulación o condición que contenga el contrato de cesión o el reglamento interno del Vivero de Empresas de Lucena.

Artículo 24. NORMAS REGULADORAS DE LAS SALAS DE TRABAJO.

1. Las oficinas de trabajo que sean compartidas entre varias organizaciones o entidades, son un espacio común de trabajo, y como tal debe ser utilizado. Para ello, debe imperar el orden

y respeto hacia los demás usuarios y hacia sus bienes, así como al resto de entidades que conviven en el Vivero de Empresas de Lucena.

2. En las oficinas que funcionan como espacios de trabajo compartido, quedará bajo la responsabilidad de cada usuario el respeto de la protección de datos de la sala. Es por ello que, bajo ningún concepto, se podrá comunicar a terceras personas información, comentarios o comunicaciones generales, expuestos por los usuarios de la sala y sujetas a la protección de datos. El quebrantamiento de esa privacidad, podrá tener como respuesta las reclamaciones legales pertinentes.

3. La empresa recibe el puesto de trabajo en perfecto estado y, en el caso de las oficinas, equipado con mobiliario básico de trabajo, contando como mínimo con una mesa de trabajo, una cajonera, un sillón de trabajo, dos sillas de confidente, y al menos un armario. El usuario deberá tener el equipamiento mencionado en condiciones óptimas, y en caso de ocasionarse algún desperfecto la reparación correría a su cargo.

4. Cada empresario alojado en el Vivero de Empresas de Lucena tendrá a su disposición un ordenador portátil con cuenta de usuario para el empresario y un dispositivo de teléfono móvil.

5. El portátil y el dispositivo móvil son propiedad del Vivero y deberán devolverse al finalizar el contrato de alojamiento en perfecto estado, corriendo por cuenta del usuario el arreglo

de las averías de ambos terminales. En caso de siniestro total de estos dispositivos, el empresario deberá reemplazarlos por otros de similares características. A la finalización del contrato podrá conservar tales dispositivos previo abono de su valor residual.

6. El uso de fibra óptica/ADSl/conexión a internet y wifi es exclusivo para fines laborales y

profesionales. Se prohíbe expresamente el uso con otros fines (descarga de música, vídeo, etc.);

asimismo, se recomienda que cada usuario ponga barreras de seguridad informáticas para evitar

amenazas potenciales.

7. En relación a las naves, si por el desarrollo de cualquier actividad empresarial fuese necesario la ampliación de la tarifa de luz disponible en las instalaciones, ésta correrá por cuenta

del usuario.

8. Cada puesto de trabajo es personal e intransferible, no pudiendo cederse este a terceras personas sin el consentimiento expreso del centro.

9. Las reuniones con clientes, colaboradores o cualquier otra persona relacionada con la actividad a desarrollar, que pretendan celebrarse en la Sala de reuniones del Vivero, deberán comunicarse a la dirección del centro, reservándose la sala con un mínimo de 24h. de antelación.

10. De igual manera, si desea la reserva del aula de formación, también deberá hacerse con una antelación mínima de 24h.

11. El Ayuntamiento de Lucena quedará exento de responsabilidad en cualquier campo

(jurídico, económico, social…), relacionado con los usuarios de las instalaciones del Vivero de Empresas de Lucena, pues estos utilizan las instalaciones únicamente como lugar físico para desarrollar su actividad.

12. La recogida de paquetes o cualquier otro elemento dirigido a los alojados, no supondrá en ningún caso responsabilidad alguna por parte de la dirección del centro, actuando exclusivamente éste como receptor excepcional, en nombre del destinatario, siempre que este último haya dado su consentimiento expreso.

13. El Ayuntamiento de Lucena, en caso de ser estrictamente necesario por razones organizativas, productivas, económicas o de cualquier otra índole, se reserva el derecho a modificar el puesto de trabajo del usuario, garantizando en todo momento, que tenga asignado otro lugar de trabajo adecuado.

14. El usuario se compromete a mantener cuantas reuniones sean necesarias entre el resto de usuarios, técnicos municipales y entidades gestoras del fomento de actividades empresariales, para la buena convivencia, colaboración, cooperación y potenciación de actividades que generen proyectos y servicios empresariales, siempre bajo la supervisión y/o autorización de la dirección del Vivero de Empresas de Lucena.

15. El usuario se compromete a recibir y asistir a las jornadas/cursos de formación que se promuevan desde el Vivero de Empresas de Lucena, siempre que el equipo de asesoramiento de su proyecto lo considere conveniente para el desarrollo del mismo.

ANEXO I: Cuadro de valoración de proyectos.

	CRITERIO		SUBCRITERIO	PONDERACIÓN (P)	Tramos de puntuación (T)	
		(C)			0	5
1	**Viabilidad de la iniciativa empresarial**	**15,00**	Grado de definición de inversiones y necesidades de capital, costes de explotación	5	No identificadas	Identificadas las partidas de inversión, las necesidades de capital y los costes de explotación.
			Grado de definición de proyecciones económicas (balances y cuenta resultados)	5	No hay proyecciones ni datos históricos	Definidos el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias provisionales sin justificar. En caso de existir datos históricos, no hay coherencia entre estos y las proyecciones.
			Calidad y coherencia del Plan de Negocio	5	No hay datos que permitan evaluar	Plan de Negocio correctamente cumplimentado, al menos en un 50%
2	**Carácter Innovador y tecnológico de la idea**	**10,00**	Cliente	2	Mercado no segmentado	Mercado segmentado pero no definido
			Canal	2	Canal no identificado	Canal segmentado pero no definido
			Mercado	2	Mercado no identificado o mercado identificado con facturación <100.000 €	Mercado identificado con facturación entre 100.000 €-250.000€ de ámbito local o regional
			Producto	2	No valor diferencial o mínimo. Idea de negocio o primeras fases de desarrollo. Pequeña innovación respecto a lo que existe.	Existen ventajas competitivas pero aportan un valor limitado a la compañía. Aprovecha la tecnología existente para mejorar productos existentes. En desarrollo de Prototipo
			Competencia	2	No identificada. Es un player mas.	Identificados los competidores mas importantes. Top 10
3	**Capacidad de Creación de Empleo**	**10,00**	Generación de empleo (puntuar valor máximo)	10	1 empleo	2 a 5 empleos
4	**Forma Jurídica**	**10,00**	Tipo de empleo que genera	10	Resto de entidades no contempladas en los otros puntos	Autónomo
5	**Contribución al tejido productivo local**	**15,00**	Posibles relaciones con el resto de alojados en la localidad.	15	Actividad que ya se desarrolla en la localidad.	Actividad que puede complementar ó implementar otra actividad que se esté desarrollando en ese momento en la localidad
6	**Posibilidad de generar sinergias**	**10,00**	Posibles relaciones con el resto de alojados en el Vivero.	10	Actividad que no guarda relación con el resto de las que se están desarrollando en el Vivero de Empresas en ese momento.	Actividad que ya se está desarrollando en esos momentos en el Vivero de Empresas (al entenderse que pueda este hecho generar alianzas)
7	**Perfil de los emprendedores**	**10,00**	Experiencia del equipo	2	Sin experiencia acorde al objeto de la empresa / idea	Con experiencia pero no acorde al objeto de la empresa / idea
			Formación del equipo	2	Sin formación acorde al objeto de la empresa/ idea	Con formación pero no acorde al objeto de la empresa/ idea
			Complementariedad del equipo, liderazgo establecido y capacidad de atraer talento	2	Único emprendedor	Varios emprendedores con perfiles similares. Sin definición de responsabilidades
			Motivación y compromiso	2	Por necesidad y no había otras opciones.	Emprende por necesidad, aunque con el tiempo hubiera tenido mas opciones. Compatibiliza con formación y/o empleo
			Riesgo asumido	2	Han arriesgado poco y tiene otros proyectos. Aportaciones personales inferiores al 10%. Financiación pública	Han asumido ciertos riesgos. Aportación económica inferior al 25%. Resto Financiación pública
8	**Emprendedores que pertenezcan a un colectivo con especial dificultad de inserción en el mercado laboral.**	**10,00**	Que el solicitante pertenezca a un colectivo con nivel de dificultad de acceso al mercado laboral	10	Resto de empresas no contempladas en las otras opciones	Desempleados de larga duración o mayores de 45 años.
9	**Haber recibido o no ayudas con anterioridad**	**10,00**	Importe de la ayuda recibida	10	Han recibido ayudas por importe superior a 5.000,00 €	Han recibido ayudas por importe inferior a 5.000,00€

	CRITERIO		SUBCRITERIO	PONDERACIÓN (P)	Tramos de puntuación (T)	
		(C)			7	10
1	**Viabilidad de la iniciativa empresarial**	**15,00**	Grado de definición de inversiones y necesidades de capital, costes de explotación	5	Definidas las partidas de inversión necesarias, las necesidades de capital, los costes de explotación	Definidas y cuantificadas las inversiones necesarias, las necesidades de capital, los costes de explotación
			Grado de definición de proyecciones económicas (balances y cuenta resultados)	5	Definidos el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias provisionales basadas en datos estimativos de la empresa correctamente justificados. En caso de existir datos históricos, hay cierta coherencia entre estos y los futuros	Totalmente definidas e identificadas las previsiones del balance y cuenta de pérdidas y ganancias provisionales basadas en fuentes de datos fiables y creíbles. Coherencia entre datos históricos (si los hay) y las proyecciones.
			Calidad y coherencia del Plan de Negocio	5	Plan de Negocio correctamente cumplimentado al 100%	Plan de Negocio correctamente cumplimentado y con documentación adicional que lo sustente.
2	**Carácter Innovador y tecnológico de la idea**	**10,00**	Cliente	2	Definido el target de clientes que se quiere atacar, como se llegará a ello, la estrategia comercial que se utilizará y los recursos que implicará.	Cliente identificado con nombre y apellidos
			Canal	2	Realizando los primeros acuerdos	Identificada con acuerdos alcanzados
			Mercado	2	Mercado identificado, de ámbito nacional con facturación entre 250.000 €-500.000 €	Mercado identificado, de ámbito internacional con facturación >500.000 €
			Producto	2	La ventaja competitiva aporta un cierto valor a la compañía pero limitado espacial o temporalmente. Prototipo testeado.	Existen ventajas competitivas creíbles y sostenibles en el tiempo. Salto tecnológico. Patente registrada
			Competencia	2	Identificados los competidores mas importantes a nivel internacional, sus cuotas de mercado, su evolución histórica y sus plantes de futuro. Top 5	No hay competencia / líder de mercado
3	**Capacidad de Creación de Empleo**	**10,00**	Generación de empleo (puntuar valor máximo)	10	5 a 10 empleos	Más de 10
4	**Forma Jurídica**	**10,00**	Tipo de empleo que genera	10	Sociedades limitadas y otras formas jurídicas	Sociedades Laborales, Empresas Asociativas de Trabajo y Cooperativas de trabajo asociado
5	**Contribución al tejido productivo local**	**15,00**	Posibles relaciones con el resto de alojados en la localidad.	15	Actividad tecnológica, (al ser este un sector transversal que se puede aplicar al resto de sectores productivos).	Actividad de nueva implantación en la localidad.
6	**Posibilidad de generar sinergias**	**10,00**	Posibles relaciones con el resto de alojados en el Vivero.	10	Actividad que puede complementar ó implementar otra actividad que se esté desarrollando en el Vivero de Empresas en ese momento	Actividad tecnológica (al ser este un sector transversal que se puede aplicar al resto de sectores productivos).
7	**Perfil de los emprendedores**	**10,00**	Experiencia del equipo	2	Con experiencia acorde al objeto de la empresa pero sin experiencia en la gestión de empresa / idea	Experiencia técnica + experiencia de gestión (preferentemente ha emprendido antes)
			Formación del equipo	2	Con formación acorde al objeto de la empresa pero sin experiencia en la gestión de empresa/ idea	Formación acorde al objeto de la empresa/ idea. Experiencia técnica + capacidades de gestión
			Complementariedad del equipo, liderazgo establecido y capacidad de atraer talento	2	Varios emprendedores con perfiles similares. Liderazgo definido	Varios emprendedores. Liderazgo y responsabilidades definidas
			Motivación y compromiso	2	Altamente motivado. Trabajando full time	Proyecto vital
			Riesgo asumido	2	Han asumido riesgos relevantes para incorporarse o tirar adelante del proyecto. Aportación económica inferior al 50% . Resto financiación pública y privada	El proyecto es su vida y han asumido riesgos profesionales y/o financieros relevantes. Aportaciones personales y Financiación privada al 50%
8	**Emprendedores que pertenezcan a un colectivo con especial dificultad de inserción en el mercado laboral.**	**10,00**	Que el solicitante pertenezca a un colectivo con nivel de dificultad de acceso al mercado laboral	10	Personas con discapacidad superior al 30%	Jóvenes menores de 30 años y mujeres.
9	**Haber recibido o no ayudas con anterioridad**	**10,00**	Importe de la ayuda recibida	10	Han recibido ayudas por importe inferior a 3.000,00 €	No haber recibido ninguna ayuda

Las puntuación final (X) para cada subcriterio o criterio, en su caso, se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula: X=P*T/10