

Regulamin Inkubatora Przedsiębiorczości w Chełmży

§1

Postanowienia ogólne

- 1) Niniejszy regulamin określa zasady działania Inkubatora Przedsiębiorczości w Chełmży, zwanego w dalszej części Inkubatorem.
- 2) Inkubator jest szczególnym miejscem rozwoju mikro, małych i średnich przedsiębiorstw, przygotowującym je do samodzielnego działania na rynku poprzez wsparcie techniczno - administracyjne, w szczególności w początkowej fazie ich funkcjonowania.
- 3) Misją Inkubatora jest rozwój obszaru Lokalnej Grupy Działania „Ziemia Gotyku” poprzez stworzenie miejsca i warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.
- 4) Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a) Inkubator – Inkubator Przedsiębiorczości w Chełmży,
 - b) Kierownik Inkubatora – Kierownik Inkubatora Przedsiębiorczości w Chełmży,
 - c) Umowa najmu – umowa zawierana pomiędzy podmiotem a Gminą, na podstawie której wynajmowane są lokale użytkowe podmiotom w Inkubatorze,
 - d) Cennik – zbiór opłat za korzystanie z usług Inkubatora,
 - e) Cena rynkowa – cena zgodna ze stawkami rynkowymi, ustalona na podstawie analizy przeprowadzanej nie rzadziej niż raz na dwa lata,
 - f) Przedsiębiorstwo – należy przez to rozumieć podmiot prowadzący działalność gospodarczą bez względu na jego formę prawną,
 - g) Przedsiębiorca – osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna, o której mowa w art. 331 § 1 kc, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zamierzająca rozpocząć prowadzenie działalności,
 - h) Inkubacja – okres faktycznego ulokowania Przedsiębiorcy w Inkubatorze.

§2

Zasady działania

- 1) Nadzór nad funkcjonowaniem Inkubatora sprawuje Burmistrz Miasta Chełmży.
- 2) Za prawidłowe funkcjonowanie i organizację pracy Inkubatora, w zakresie udzielonego upoważnienia, odpowiada Kierownik Inkubatora.
- 3) Wsparcie oferowane będzie w szczególności podmiotom gospodarczym funkcjonującym na obszarze Lokalnej Grupy Działania „Ziemia Gotyku”, zwłaszcza w początkowej fazie ich istnienia i w zależności od statutu organizacji, może trwać od roku do czterech lat.

- 4) Inkubator świadczy następujące usługi:
 - a) wynajmowanie powierzchni biurowej bądź stanowiska biurowego po cenach rynkowych wraz z udostępnianiem sprzętu biurowego,
 - b) wynajmowanie sali konferencyjnej, zgodnie ze stawkami zawartymi w cenniku bądź indywidualnie ustalonymi z Kierownikiem Inkubatora,
 - c) świadczenie usług m. in. w zakresie doradztwa dotyczącego podstawowych aspektów związanych z zakładaniem działalności gospodarczej, doradztwa prawnego, finansowo – księgowego, itp.
 - d) świadczenie usług szkoleniowych.
- 5) Do korzystania z usług Inkubatora uprawnieni są wszyscy Przedsiębiorcy działający poza branżą rolniczą, w szczególności funkcjonujący w obszarze LGD „Ziemia Gotyku” lub osoby fizyczne planujące rozpocząć prowadzenie działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem pkt 7 niniejszego paragrafu.
- 6) Rekrutacja Przedsiębiorców zainteresowanych korzystaniem z usług Inkubatora prowadzona jest w sposób ciągły, w oparciu o otwarte, przejrzyste i niedyskryminacyjne zasady.
- 7) W przypadku, gdy liczba chętnych przewyższa możliwości Inkubatora, w procesie rekrutacji stosowane będą preferencje, o których mowa w punkcie 8.
- 8) W procesie rekrutacji pierwszeństwo mają Przedsiębiorcy:
 - a) rozpoczynający prowadzenie działalności gospodarczej,
 - b) prowadzący działalność gospodarczą nie dłużej niż 4 lata,
 - c) mający siedzibę na obszarze gmin członkowskich LGD „Ziemia Gotyku”, którzy w okresie 1 roku poprzedzającego złożenie wniosku o przyjęcie do Inkubatora otrzymali dofinansowanie na rozpoczęcie działalności gospodarczej,
 - d) prowadzący badania naukowe lub działalność mającą na celu wprowadzenie na rynek innowacyjnych produktów i usług.
- 9) Przedsiębiorcy spełniający kryteria z punktu 8 są uprawnieni do korzystania z usług wymienionych w punkcie 4 ppkt b, c i d na zasadach korzystniejszych niż rynkowe, określonych indywidualnie dla każdej usługi.
- 10) Wsparcie dla Przedsiębiorstw inkubowanych będzie stanowić pomoc publiczną, w odniesieniu do której stosowane będą reguły udzielania pomocy publicznej lub pomocy *de minimis*, na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa krajowego oraz wspólnotowego.

§3

Zasady rekrutacji

- 1) Przedsiębiorcy ubiegający się o przyjęcie do Inkubatora zobowiązani są złożyć wypełniony formularz aplikacyjny w siedzibie Urzędu Miasta Chełmży, przy ulicy Gen. J. Hallera 2 w Chełmży. O przyjęciu do Inkubatora decyduje kolejność złożenia formularzy aplikacyjnych przez poszczególnych zainteresowanych.

- 2) Kierownik Inkubatora dokonuje weryfikacji złożonych dokumentów pod względem formalnym oraz ustala czy aplikujący spełnia przesłanki preferencyjne, o których mowa w § 2 pkt 8. W przypadku wątpliwości w zakresie występowania przesłanek określonych w § 2 pkt 8, Kierownik Inkubatora może wezwać Przedsiębiorcę do przedstawienia dokumentów potwierdzających te okoliczności.
- 3) Decyzja w przedmiocie przyjęcia Przedsiębiorcy do Inkubatora zostanie podjęta w terminie 14 dni od dnia złożenia prawidłowo wypełnionego i kompletnego formularza aplikacyjnego.
- 4) Inkubator nie wynajmuje lokali użytkowych podmiotom prowadzącym lub zamierzającym podjąć działalność gospodarczą uciążliwą dla środowiska naturalnego, lub w całości bądź w części konkurencyjną względem Inkubatora.
- 5) W przypadku pozytywnej decyzji, o której mowa w § 3 pkt 3, zwieńczeniem procesu rekrutacji jest podpisanie umowy najmu pomiędzy podmiotem a Gminą Miasta Chełmża.

§4

Zasady działania Przedsiębiorstw w Inkubatorze

- 1) Podstawą rozpoczęcia przez Przedsiębiorstwo działalności w Inkubatorze jest zawarcie umowy najmu lokalu oraz przejęcie pomieszczeń i urządzeń protokołem odbioru.
- 2) Przedsiębiorstwa korzystające z usług Inkubatora prowadzą działalność gospodarczą na własny koszt i ryzyko.
- 3) Przedsiębiorcy korzystający z usług Inkubatora mają prawo:
 - a) posługiwać się adresem Inkubatora,
 - b) korzystać z własnej identyfikacji wizualnej oraz oznaczenia swojego lokalu znakami firmowymi (logo, nazwa) we wskazanym i przeznaczonym do tego miejscu,
 - c) korzystać z ogólnie dostępnych urządzeń, pomieszczeń i wyposażenia zgodnie z umową najmu,
 - d) korzystać z usług doradczych, szkoleń oferowanych przez Inkubator na zasadach określonych indywidualnie dla każdego przedsięwzięcia,
 - e) korzystać z bezpłatnych lub częściowo odpłatnych usług dodatkowych świadczonych przez Inkubator (np. szkoleń),
 - f) korzystać z sali konferencyjno - szkoleniowej na zasadach określonych w umowie najmu oraz cenniku świadczonych usług.
- 4) Wszelkie informacje przekazane Inkubatorowi przez Przedsiębiorców ubiegających się o przyjęcie do Inkubacji albo korzystających z usług Inkubatora są objęte tajemnicą i nie będą ujawniane osobom trzecim, za wyjątkiem uprawnionych organów określonych w odrębnych przepisach.
- 5) Materiały i znaki graficzne identyfikujące działalność gospodarczą podmiotu, napisy, obrazy, służące do reklamy, promocji lub sprzedaży produktów lub usług podmiotu mogą być umieszczane na powierzchniach zewnętrznych nieruchomości (także tych umieszczanych od wewnątrz na szybach okiennych) tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Kierownika Inkubatora, na koszt Przedsiębiorstwa. Usunięcia wyżej wymienionych

elementów dokona Przedsiębiorstwo na swój koszt, w terminie wskazanym przez Kierownika Inkubatora.

- 6) Przedsiębiorcy korzystający z usług Inkubatora są obowiązani do:
 - a) przestrzegania zapisów niniejszego regulaminu,
 - b) informowania osób trzecich o zasadach korzystania z usług Inkubatora,
 - c) terminowego uiszczania opłat zgodnie z umową najmu, cennikiem oraz warunkami rekrutacji w przypadku pozostałych usług,
 - d) korzystania z lokalu użytkowego w sposób zgodny z jego właściwościami i przeznaczeniem,
 - e) przestrzegania zasad BHP, ppoż. i stosowania się do zaleceń uprawnionych do kontroli osób i instytucji,
 - f) uzyskiwania pisemnej zgody Kierownika Inkubatora na planowane przeróbki lub modernizacje zajmowanego lokalu,
 - g) dbałości o czystość oraz zachowanie dobrego stanu technicznego i wizualnego pomieszczeń i ich wyposażenia.
- 7) Przedsiębiorca odpowiada za osoby trzecie wpuszczone na teren Inkubatora, w tym ponosi odpowiedzialność za zachowanie tych osób i ewentualne szkody powstałe z winy osób trzecich.
- 8) Wszelkie działania Przedsiębiorcy na terenie budynku Inkubatora zagrażające życiu ludzi i środowisku naturalnemu są zabronione.
- 9) Przedsiębiorstwo korzysta z usług Inkubatora przez okres określony w umowie. Okres ten może zostać przedłużony pod warunkiem, że:
 - a) w Inkubatorze pozostają wolne lokale użytkowe, a brak jest innych aplikujących do korzystania z usług Inkubatora,
 - b) Przedsiębiorstwo znacząco przyczynia się do realizacji misji Inkubatora bądź prawidłowego funkcjonowania pozostałych Przedsiębiorstw w Inkubatorze.
- 10) Przedsiębiorstwu oraz osobom trzecim przebywającym na terenie Inkubatora zabrania się w szczególności:
 - a) oddawania i udostępniania klucza do drzwi lokalu użytkowego, drzwi wejściowych do Inkubatora, do pomieszczenia socjalnego, bądź kodu dostępu do lokalu użytkowego, osobom trzecim przebywającym na terenie Inkubatora i osobom spoza terenu Inkubatora,
 - b) palenia tytoniu, za wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych,
 - c) wynoszenia rzeczy ruchomych i nieruchomości znajdujących się w części wspólnej nieruchomości poza teren Inkubatora, za wyjątkiem rzeczy ruchomych wniesionych do lokalu użytkowego przez Przedsiębiorcę prowadzącego działalność gospodarczą w Inkubatorze,
 - d) używania elektrycznych urządzeń grzewczych,
 - e) sprzedaży, dystrybucji i spożywania napojów alkoholowych albo innych używek,
 - f) przerabiania instalacji wewnętrznych lokalu użytkowego,
 - g) umieszczania, przechowywania, bez pisemnej zgody Kierownika Inkubatora, w części wspólnej nieruchomości jakichkolwiek rzeczy ruchomych,

- h) utrzymywania na terenie Inkubatora zwierząt,
 - i) magazynowania i przechowywania w lokalu użytkowym i w części wspólnej Inkubatora materiałów łatwopalnych, niebezpiecznych pod względem pożarowym i szkodliwych dla zdrowia i życia ludzi,
 - j) ujawniania informacji osobom trzecim na temat zabezpieczeń i ochrony lokalu użytkowego, części wspólnej nieruchomości oraz na temat rzeczy ruchomych i nieruchomości znajdujących się w Inkubatorze,
 - k) korzystania z lokalu użytkowego w innym celu, niż zostało to określone w umowie najmu lokalu,
 - l) umieszczania bez pisemnej zgody Kierownika Inkubatora rzeczy ruchomych na zewnątrz lokalu użytkowego,
 - ł) ingerowania w sieci: telefoniczną, alarmową i internetową, ingerowania w urządzenia pomiarowe, zmieniania ustawień i regulacji urządzeń kontrolnych systemu centralnego ogrzewania (poza termostatami) znajdującymi się wewnątrz lokalu użytkowego,
 - m) niszczenia rzeczy ruchomych i nieruchomości znajdujących się w części wspólnej nieruchomości oraz instalacji wewnętrznych znajdujących się w lokalu użytkowym i w części wspólnej Inkubatora oraz niszczenia samego lokalu użytkowego,
 - n) niszczenia i wnoszenia rzeczy ruchomych znajdujących się w pomieszczeniu socjalnym i sali konferencyjnej poza teren Inkubatora.
- 11) Inkubator nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome wniesione do lokalu użytkowego przez Przedsiębiorstwo.

§5

Sprawy organizacyjne i opłaty w Inkubatorze

- 1) Inkubator pobiera od najemców miesięczne opłaty za korzystanie z Inkubatora.
- 2) W skład opłaty miesięcznej wchodzi:
 - a) czynsz najmu obliczony na podstawie stawek rynkowych oraz uwzględniający możliwość korzystania z infrastruktury technicznej Inkubatora, zawierający w sobie koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków, ogrzewania, odbioru i zagospodarowania odpadów, ochrony budynku i mienia, sprzątania części wspólnych budynku oraz dostępu do Internetu,
 - b) koszt zużycia energii elektrycznej, ustalony na podstawie faktycznego zużycia według wskazań podlicznika zamontowanego dla każdego z pomieszczeń, powiększony o kwotę wynikającą z proporcjonalnego zużycia energii w częściach wspólnych przez wszystkich użytkowników Inkubatora,
 - c) dodatkowa opłata za korzystanie z urządzenia wielofunkcyjnego powyżej limitu określonego w cenniku,
 - d) dodatkowa opłata z tytułu ewentualnego wynajęcia sali konferencyjnej powyżej limitu określonego w cenniku.
- 3) Do stawek czynszu dolicza się podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- 4) Rozstrzygnięcie o ewentualnej zmianie wysokości czynszu oraz innych opłat wynikających z cennika usług świadczonych przez Inkubator, podejmuje Burmistrz Miasta Chełmży, na wniosek Kierownika Inkubatora.
- 5) Przedsiębiorcy korzystający z usług Inkubatora są ponadto zobligowani do ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości za lokal użytkowy, w którym prowadzona będzie przez nich działalność gospodarcza, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 6) Korzystanie z lokalu użytkowego oraz powierzchni wspólnej nieruchomości możliwe jest od poniedziałku do piątku, w godzinach 6:00 – 22:00, a w soboty w godz. 7:00 do 17:00.
- 7) Godziny pracy Kierownika Inkubatora: poniedziałek, środa, czwartek i piątek: 7.00 – 15.00, wtorek: 8.00 – 16.00.
- 8) Przedsiębiorca, podpisując umowę najmu, składa Kierownikowi Inkubatora pisemne oświadczenie o ilości osób stale przebywających w wynajmowanych przez niego pomieszczeniu/pomieszczeniach, z podaniem imienia i nazwiska tych osób. Za osobę stale przebywającą w wynajmowanym pomieszczeniu uważa się każdą osobę, która przebywa w pomieszczeniu dłużej niż 3 godziny dziennie lub dłużej niż 15 godzin w tygodniu. Oświadczenie najemcy ma charakter tylko i wyłącznie identyfikacyjny dla Kierownika Inkubatora.

§6

Zasady opuszczania Inkubatora przez Przedsiębiorstwo

- 1) Przedsiębiorstwo opuszcza Inkubator po:
 - a) wygaśnięciu umowy,
 - b) upływie okresu wypowiedzenia umowy,
 - c) rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia na wniosek Kierownika Inkubatora,
 - d) rozwiązaniu umowy za porozumieniem stron.
- 2) Kierownik Inkubatora może zawnieść do Burmistrza Miasta Chełmży o rozwiązanie umowy z Przedsiębiorcą bez wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zalegania przez Przedsiębiorcę z zapłatą opłat wymienionych w § 5 pkt 2 i 3 za dwa kolejne okresy rozliczeniowe,
 - b) umyślnego niszczenia lub uszkodzania przez Przedsiębiorcę elementów budynku, infrastruktury technicznej lub wyposażenia Inkubatora,
 - c) spożywania przez Przedsiębiorcę i osoby trzecie stanowiące personel Przedsiębiorcy bądź jego klientów alkoholu lub środków odurzających na terenie Inkubatora,
 - d) popełnienia przez Przedsiębiorcę lub inne osoby, za które jest odpowiedzialny przestępstwa na szkodę Gminy Miasta Chełmży albo Kierownika Inkubatora,
- 3) Kierownik Inkubatora może dążyć do wypowiedzenia umowy z Przedsiębiorcą z zachowaniem terminu wypowiedzenia, w szczególności w następujących przypadkach:
 - a) niestosowania się do postanowień niniejszego regulaminu,
 - b) w razie niepodjęcia przez Przedsiębiorstwo działalności w okresie 3 miesięcy od dnia podpisania umowy lub zawieszenia przez Przedsiębiorstwo działalności na okres dłuższy niż 6 miesięcy, gdy o przyjęcie do Inkubatora aplikują inni Przedsiębiorcy,

- c) przekazania Inkubatorowi w formularzu aplikacyjnym danych niezgodnych ze stanem faktycznym,
 - d) podejmowania przez Przedsiębiorcę działań sprzecznych z obowiązującym prawem.
- 4) Przed opuszczeniem Inkubatora Przedsiębiorca winien uregulować wszelkie należności związane z okresem Inkubacji oraz dokonać protokolarnego zdania zajmowanych pomieszczeń wraz z wyposażeniem.

§7

Postanowienia końcowe

- 1) O zmianach w Regulaminie najemcy będą powiadamiani pisemnie, minimum 30 dni kalendarzowych przed wejściem w życie zmian w Regulaminie.
- 2) Aktualny tekst Regulaminu będzie publikowany na stronie internetowej Inkubatora.
- 3) Aktualny wykaz pomieszczeń do wynajęcia dostępny będzie u Kierownika Inkubatora oraz na stronie internetowej Inkubatora.
- 4) W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawne.
- 5) W sprawach spornych, a nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie i przepisach powszechnie obowiązującego prawa, ostateczną decyzję podejmuje Burmistrz Miasta Chełmży.
- 6) Szczegółowe warunki korzystania z Inkubatora określone zostaną w umowie.

Załączniki do Regulaminu:

Załącznik nr 1 – Formularz aplikacyjny

Załącznik nr 2 – Umowa najmu

Załącznik nr 3 – Cennik

Załącznik nr 4 – Klauzula informacyjna dot. przetwarzania danych osobowych

Załącznik nr 5 – Klauzula dot. monitoringu