



REGULAMIN

Inkubatora Przedsiębiorczości w Sępólnie Krajeńskim

Niniejszy Regulamin, zwany w dalszej treści „Regulaminem”, obowiązuje:

- a. najemcę lokalu użytkowego prowadzącego działalność gospodarczą w siedzibie Inkubatora Przedsiębiorczości zwanego Wynajmującym, w Sępólnie Krajeńskim przy ul. Przemysłowej 7A,
- b. pracowników Inkubatora,
- c. osoby trzecie przebywające na terenie Inkubatora Przedsiębiorczości.

§1

Postanowienia ogólne

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a. Inkubator - Inkubator Przedsiębiorczości w Sępólnie Krajeńskim.
 - b. Zarządzający – osoba powołana przez Burmistrza Sępólna Krajeńskiego do pełnienia funkcji zarządczej,
 - c. Umowa najmu - umowa zawierana pomiędzy podmiotem, a Gminą na podstawie której, wynajmowane są lokale użytkowe podmiotom w inkubatorze,
 - d. Cennik - cennik jest zbiorem opłat za korzystanie z usług Inkubatora,
 - e. Podmiot – należy przez to rozumieć podmiot prowadzący działalność gospodarczą bez względu na jego formę prawną.
2. Głównym celem Inkubatora jest rozwój przedsiębiorczości w Gminie Sępólno Krajeńskie, który realizowany będzie poprzez:
 - a. poprawę dostępu do infrastruktury, doradztwa oraz bieżącej i wiarygodnej informacji gospodarczej wspierającej nowopowstałe podmioty oraz istniejący sektor małych i średnich przedsiębiorstw,
 - b. wzrost liczby nowopowstałych firm wpływający na zmniejszenie bezrobocia i ograniczający negatywne zjawiska emigracji zarobkowej,
 - c. wzrost udziału sektora małych i średnich przedsiębiorstw w strukturze gospodarczej obszaru,
 - d. wzrost poziomu przedsiębiorczości wśród kobiet, osób niepełnosprawnych oraz młodych mieszkańców powiatu,
 - e. wzrost nowych miejsc pracy.



§2

Zasady przyjęcia

1. O przyjęcie do Inkubatora mogą ubiegać się:
 - a. podmioty zamierzające podjąć działalność gospodarczą,
 - b. podmioty prowadzące działalność gospodarczą, jednak nie dłużej niż 5 lat, z zastrzeżeniem, iż preferowane będą podmioty działające nie dłużej niż 1 rok.
 - c. podmioty prowadzące działalność gospodarczą, dłużej niż 5 lat pod warunkiem zatrudnienia min. 1 osoby zarejestrowanej jako bezrobotna w Powiatowym Urzędzie Pracy w Sępólnie Krajeńskim i utrzymanie tego miejsca pracy przez okres trwania umowy,
 - d. podmioty prowadzące działalność gospodarczą, dłużej niż 5 lat, z zastrzeżeniem, iż czynsz z tytułu najmu pobierany będzie po stawkach bazowych podanych w załączniku Nr 4 do Regulaminu Inkubatora Przedsiębiorczości w Sępólnie Krajeńskim.
2. Podmioty, o których mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu zobowiązane są złożyć wypełniony formularz aplikacyjny w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sępólnie Krajeńskim, znajdującym się przy ulicy Kościuszki 11.
3. Zarządzający Inkubatorem dokonuje weryfikacji złożonych dokumentów pod względem spełnienia kryteriów określonych w § 2 ust 1 i 5.
4. Zajęcie stanowiska w sprawie przyjęcia/odmowy przyjęcia podmiotu do Inkubatora, następuje, w terminie 14 dni od dnia złożenia wypełnionego formularza aplikacyjnego.
5. Inkubator nie wynajmuje lokalu użytkowego podmiotom prowadzącym lub zamierzającym podjąć działalność gospodarczą uciążliwą dla środowiska naturalnego, lub w całości bądź w części konkurencyjną względem Inkubatora.

§3

Umowa

1. Podmiot przyjęty do Inkubatora ma możliwość w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu informacji o przyjęciu, zawarcia z Inkubatorem: umowy najmu lokalu na cele niemieszkalne (użytkowe) - na zasadach określonych w tejże umowie, która jest załącznikiem nr 3 do Regulaminu.
2. Brak zawarcia umowy najmu lokalu na cele niemieszkalne (użytkowe) w terminie 7 dni od daty doręczenia decyzji o przyjęciu do Inkubatora, jest równoznaczny z rezygnacją z przyjęcia podmiotu do Inkubatora.



3. W przypadku podmiotów o których mowa w §2 ust. 1 lit. a, lokal zostanie wynajęty, gdy podmiot najpóźniej w dniu podpisania umowy przedstawi dokumenty potwierdzające zapis zarejestrowanej działalności gospodarczej.
4. Istniejące podmioty ubiegające się o przyjęcie do Inkubatora obowiązane są przedłożyć następujące dokumenty:
 - a. Formularz zgłoszeniowy, wg wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu, udostępniony przez Inkubator,
 - b. Aktualne zaświadczenie o nie zaleganiu z podatkami z Urzędu Skarbowego,
 - c. Aktualne zaświadczenie o nie zaleganiu ze składkami do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
 - d. Wpis do Centralnej Ewidencji Informacji Działalności Gospodarczej lub wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego,
 - e. Sprawozdanie finansowe za ostatni rok działalności firmy, lub deklarację podatkową za ostatni rok działalności.

§4

Prawa i obowiązki

1. Podmiot prowadzący działalność gospodarczą w Inkubatorze uprawniony jest do korzystania z usług doradczych, szkoleń oferowanych przez Inkubator na zasadach określonych indywidualnie dla każdego przedsięwzięcia.
2. Podmiot prowadzący działalność gospodarczą w Inkubatorze zobowiązany jest do:
 - a. przestrzegania zapisów umowy najmu lokalu na cele niemieszkalne (użytkowe) i zapisów niniejszego Regulaminu i Cennika,
 - b. terminowego regulowania swoich należności wobec Wynajmującego,
 - c. utrzymywania czystości lokalu użytkowego i jego otoczenia,
 - d. korzystania z lokalu użytkowego w sposób zgodny z jego właściwościami i przeznaczeniem,
 - e. zamykania lokalu użytkowego podczas swojej nieobecności,
 - f. bezzwłocznego zawiadamiania Zarządzającego Inkubatorem o zaginięciu: klucza do lokalu użytkowego, klucza do drzwi wejściowych do Inkubatora Przedsiębiorczości,
 - g. zachowania ładu i porządku w lokalu użytkowym oraz w części wspólnej nieruchomości i w sali konferencyjnej,
 - h. bezzwłocznego zawiadamiania w formie pisemnej Zarządzającego Inkubatorem o swojej nieobecności w lokalu użytkowym powyżej 30 dni kalendarzowych,
 - i. bezzwłocznego zawiadomienia: odpowiednich służb ratowniczych i Zarządzającego Inkubatorem w przypadku zauważenia pożaru, włamania i innego zdarzenia losowego zaistniałego w lokalu użytkowym, w części wspólnej nieruchomości lub w sali konferencyjnej,
 - j. korzystania z części wspólnej nieruchomości w sposób zgodny z jej właściwościami i przeznaczeniem,



- k. korzystania z sali konferencyjnej w sposób zgodny z jej właściwościami i przeznaczeniem,
 - l. korzystania z rzeczy ruchomych i rzeczy nieruchomych o których mowa w §6 niniejszego Regulaminu w sposób zgodny z ich właściwościami i przeznaczeniem,
 - m. przestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych na terenie budynku Inkubatora,
 - n. zgłaszania do Zarządzającego wszelkich zauważonych wad w lokalu użytkowym,
 - o. postępowania zgodnie z obowiązującymi zasadami współżycia społecznego.
3. Podmiot obowiązany jest zamykać okno i drzwi lokalu użytkowego na klucz po zakończeniu pracy, a przed opuszczeniem terenu Inkubatora, oraz uzbroić w alarm lokal użytkowy i strefy do niego prowadzące.
4. 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 Zarządzającego Inkubatorem, na koszt podmiotu. Usunięcia wyżej wymienionych elementów dokona podmiot na swój koszt.

§5

Sprawy komunalne

1. Podmiotowi 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, osobom trzecim przebywającym na terenie Inkubatora i osobom spoza terenu Inkubatora,
 - b. palenia tytoniu, za wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych,
 - c. wnoszenia rzeczy ruchomych i nieruchomości znajdujących się w części wspólnej nieruchomości poza teren Inkubatora, za wyjątkiem rzeczy ruchomych wniesionych do lokalu użytkowego przez podmiot,
 - 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 Zarządzającego Inkubatorem w części wspólnej nieruchomości jakichkolwiek rzeczy ruchomych,
 - h. utrzymywania na terenie Inkubatora zwierząt,
 - i. magazynowania i przechowywania w lokalu użytkowym i w części wspólnej nieruchomości 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 nieruchomości,



- k. korzystania z lokalu użytkowego w innym celu, niż zostało to określone w umowie najmu lokalu,
 - l. umieszczania bez pisemnej zgody Zarządzającego Inkubatorem na zewnątrz lokalu użytkowego rzeczy ruchomych,
 - m. 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,
 - n. niszczenia rzeczy ruchomych i nieruchomości znajdujących się w części wspólnej nieruchomości oraz instalacji wewnętrznych znajdujących się w lokalu użytkowym i w części wspólnej nieruchomości oraz niszczenia samego lokalu użytkowego,
 - o. niszczenia i wynoszenia rzeczy ruchomych znajdujących się w pomieszczeniu socjalnym i sali konferencyjnej poza teren Inkubatora.
2. Zabezpieczenie mienia:
- a. wszelkie dodatkowe instalacje (np.: alarmowe, satelitarne, TV) mogą być instalowane w lokalu użytkowym przez Najemcę tylko za zgodą Zarządzającego Inkubatorem i na koszt podmiotu,
 - b. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome wniesione do lokalu użytkowego przez podmiot.
3. Wywóz nieczystości stałych (komunalnych):
- a. Najemca zobowiązany jest do składowania nieczystości stałych (komunalnych) wyłącznie w przeznaczonym do tego miejscu i do przeznaczonych do tego pojemników,
 - b. koszty usuwania nieczystości stałych (komunalnych) za wyjątkiem gruzu, odpadów poprodukcyjnych, zwierzęcych, toksycznych, ropopochodnych, metalowych, przedmiotów o większych gabarytach oraz segregacja śmieci typu papier z działalności gospodarczej podmiotu będą wliczone do opłat za świadczenia dodatkowe,
 - c. utylizacja trujących i szkodliwych chemikaliów odbywa się na koszt podmiotu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - d. zabronione jest splukiwanie szkodliwych i trujących chemikaliów w instalacji wodno-kanalizacyjnej.



§6

Sprawy organizacyjne, opłaty

1. W budynku Inkubatora przy ul. Przemysłowej 7A znajdują się następujące części wspólne:
 - a. ciągi komunikacyjne (korytarze), klatka schodowa, winda, pochylnia dla wózków inwalidzkich: z tych części mogą korzystać podmioty, pracownicy Inkubatora, osoby trzecie przebywające na terenie Inkubatora,
 - b. toalety dla osób niepełnosprawnych oraz ogólnodostępne,
 - c. toalety posiadają wewnętrzne instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną i są ogólnodostępne,
 - d. pomieszczenie socjalne, z którego mogą korzystać jedynie podmioty i pracownicy,
 - e. pomieszczenia socjalne są zamknięte, natomiast klucz do pomieszczeń posiada Zarządzający Inkubatorem i każdy podmiot.
3. Korzystanie z lokalu użytkowego oraz z części wspólnej nieruchomości możliwe jest od poniedziałku do soboty w godzinach 7:00 – 19:00.
4. Codziennie wieczorem uruchamia się alarm i uzbraja się zabezpieczenie części wspólnej nieruchomości, zatem, gdy tylko jeden podmiot znajduje się w nieruchomości po godzinie uruchomienia się alarmu, po jej opuszczeniu, obowiązany jest uzbroić w alarm lokal użytkowy i strefy do niego prowadzące.
5. Godziny urzędowania Zarządzającego Inkubatorem:

Poniedziałek, Środa, Czwartek 7.30 - 15.30,
Wtorek 7.30 - 16.00,
Piątek 7.30 - 15.00.
6. Uprawnionym do dysponowania wymienionymi w tym paragrafie rzeczami ruchomymi, rzeczami nieruchomymi oraz nieruchomością jest Inkubator Przedsiębiorczości w Sępólnie Krajeńskim - inaczej Wynajmujący.
7. Najemca składa Wynajmującemu pisemne oświadczenie o ilości osób stale przebywających w wynajmowanym przez niego pomieszczeniu, 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 Zarządzającego Inkubatorem Przedsiębiorczości.



8. Oświadczenie, o którym mowa w pkt. 7, Najemca zobowiązany jest złożyć Wynajmującemu w ciągu 7 dni od dnia wystąpienia jakiegokolwiek zmiany w ilości osób stale przebywających w wynajmowanym pomieszczeniu. Termin ten dotyczy również złożenia przez Najemcę pierwszego oświadczenia w tym zakresie.

§7

Okres funkcjonowania Podmiotu w Inkubatorze

1. Pomoc Inkubatora dla podmiotu trwać będzie do czasu jego wyinkubowania, nie dłużej jednak niż przez okres 4-ech lat, za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w pkt. 2 niniejszego paragrafu.
2. Okres funkcjonowania podmiotu w Inkubatorze może zostać przedłużony, jeżeli podmiot znacząco przyczynia się do realizacji celów Inkubatora, lub pozostaje wolna powierzchnia lokalu użytkowego i brak jest chętnych do wejścia do Inkubatora.
3. W przypadku, gdy okres umowy najmu dla wyinkubowanego podmiotu zostanie przedłużony ponad 4 lata, czynsz z tytułu najmu lokalu użytkowego będzie naliczany zgodnie ze stawką bazową obowiązującą w danym czasie w Cenniku Inkubatora.

§8

Postanowienia końcowe

1. Każda zmiana niniejszego Regulaminu wymaga formy właściwej dla jego ustanowienia pod rygorem nieważności i wchodzi w życie w terminie 7 dni, od dnia jej podania do publicznej wiadomości na stronie internetowej Gminy Sępólno Krajeńskie.
2. Odbierając Regulamin, podmiot zobowiązuje się zaznajomić z treścią jego zmian, oraz podpisać Regulamin.
3. Niepodpisanie Regulaminu przez podmiot skutkuje wypowiedzeniem umowy najmu lokalu w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia.

Załączniki do Regulaminu:

- Załącznik nr 1 – Formularz zgłoszeniowy
- Załącznik nr 2 – Decyzja przyjęcia/odmowy przyjęcia do Inkubatora Przedsiębiorczości
- Załącznik nr 3 – Umowa Inkubacji i Najmu
- Załącznik nr 4 – Cennik



Oświadczenie Podmiotu

Ja niżej podpisany

(imię i nazwisko podmiotu)

prowadzący działalność gospodarczą:

.....
.....

oświadczam, że zapoznałem się z treścią Regulaminu Inkubatora Przedsiębiorczości w Sępólnie Krajeńskim i przyjmuję niniejszy Regulamin do wiadomości i stosowania.

.....

(podpis podmiotu)