

**Załącznik nr 1 do Umowy Najmu
Inkubatora Przedsiębiorczości**

**REGULAMIN WEWNĘTRZNY
INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI
FUNDACJI PUŁAWSKIE CENTRUM PRZEDSIĘBIORCZOŚCI**

/obowiązujący od dnia 01. 03.2009 r./

§ 1

Przepisy ogólne

1. Regulamin ma na celu określenie zasad: funkcjonowania Inkubatora Przedsiębiorczości, ochrony mienia Fundacji, utrzymania bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zgodnego współżycia lokatorów Inkubatora Przedsiębiorczości.
2. Inkubator Przedsiębiorczości w Puławach /IPP/ to kompleks gospodarczy, którego celem jest wspieranie nowo powstałych firm poprzez dostarczenie odpowiedniej dla ich potrzeb powierzchni na działalność gospodarczą oraz zapewnienie obsługi biurowej, usług wspierających biznes, oraz pomoc w pozyskiwaniu środków finansowych.
3. IPP jest zarządzany przez Zarząd Fundacji Puławskie Centrum Przedsiębiorczości.

§ 2

Kryteria przyjmowania do IPP

1. W pierwszej kolejności do IPP przyjmowane są następujące firmy:
 - 1.1. nowe, utworzone przez bezrobotnych i/lub niepełnosprawnych;
 - 1.2. nowe, utworzone przez inne osoby nie określone w 1.1
 - 1.3. które w momencie wejścia do IPP prowadzą działalność gospodarczą nie dłużej niż pięć lat;
 - 1.4. produkcyjne i/lub usługowe;
 - 1.5. podejmujące bezpośrednią współpracę z firmami działającymi w IPP;
 - 1.6. działające w oparciu o nowe technologie;
 - 1.7. handlowe.
2. Przez firmy nowe należy rozumieć, firmy rozpoczynające działalność gospodarczą w IPP lub działające na rynku nie dłużej niż 3 miesiące w momencie uzyskania statusu firmy Inkubatora.

§ 3

Procedura przyjmowania firm do Inkubatora

1. Rozmowa wstępna Kandydata z Pracownikiem Inkubatora.
Pracownik :
 - zapoznaje kandydata z zasadami funkcjonowania IPP (regulamin IPP), rodzajem dostępnych lokali i usług, oraz wymogami stawianymi firmom przyjmowanym do Inkubatora;
 - przekazuje formularz wniosku o przyjęcie do Inkubatora.
2. Złożenie wniosku przez Kandydata.
 - 2.1 Kandydat składa wypełniony formularz wniosku wraz z dokumentami uzupełniającymi w sekretariacie IPP.
 - 2.2 Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty:
 - wpis do ewidencji działalności gospodarczej, wydany przez właściwy organ, lub aktualny wypis z KRS.

- umowę lub statut spółki;
- zezwolenie w przypadku działalności wymagającej zezwolenia;
- REGON, NIP;
- Zaświadczenie organu podatkowego o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi (wszystkie firmy działające dłużej niż 3miesiące)
- zaświadczenie o niezaleganiu ze składkami ZUS pracodawcy (wszystkie firmy działające dłużej niż 3 miesiące).

2.3 Osoby bezrobotne i/lub niepełnosprawne rozpoczynające działalność gospodarczą po raz pierwszy (tworzące firmy nowe) składają oświadczenie jak poniżej:

„Oświadczam, że jestem osobą bezrobotną w rozumieniu ustawy o zatrudnieniu i przeciwdziałaniu bezrobociu i/lub osobą niepełnosprawną i rozpocząłem /rozpoczęłam/ po raz pierwszy działalność gospodarczą dzień.....m-c..... rok.....)

2.4 Rejestracja dokumentów przedłożonych przez kandydata.

2.5 Rozmowa kwalifikacyjna z kandydatem.

3. Wydanie rekomendacji dla Zarządu.

4. Rozpatrzenie wniosku przez Zarząd FPCP w ciągu 7 dni od daty złożenia wniosku.

4.1 Wydanie opinii przez Zarząd FPCP.

4.2 Określenie warunków szczegółowych umowy najmu.

5. Przyjęcie kandydata do Inkubatora.

5.1 Na podstawie pozytywnej opinii Zarządu podpisywana jest z kandydatem umowa najmu.

5.2 Umowa najmu podpisywana jest na okres jednego roku z możliwością przedłużenia do pięciu lat.

W tym czasie firma otrzymuje status firmy Inkubatora i korzysta z uprawnień wg. § 4.

5.3 Po upływie pięciu lat firma traci bezpowrotnie status firmy Inkubatora i uprawnienia z niego wynikające.

§ 4

Uprawnienia firm posiadających status firmy Inkubatora

1. Firma korzysta z preferencyjnych zasad wynajmu lokalu tzn.:

1.1. Firmom nowym zakładanym przez bezrobotnych i /lub niepełnosprawnych, przez okres pierwszych 18 –tu miesięcy przebywania w Inkubatorze, przysługują ulgi w opłatach za wynajem lokalu i płać one czynsz w wysokości:

- 30% stawki czynszu przez okres od 1-ego do 3-ego miesiąca przebywania w IPP włącznie;
- 50% stawki czynszu przez okres od 4-ego do 6-ego miesiąca przebywania w IPP włącznie;
- 70% stawki czynszu przez okres od 7-ego do 12-ego miesiąca przebywania w IPP włącznie
- 90% stawki czynszu przez okres od 13-ego do 18-ego miesiąca przebywania w IPP włącznie;

1.2. Firmom nowym utworzonym przez inne osoby, przysługują ulgi w opłatach za wynajem lokalu i płać one czynsz w wysokości:

- 70% stawki czynszu przez okres od 1-ego do 6-ego miesiąca przebywania w IPP włącznie;
- 90% stawki czynszu przez okres od 7-ego do 12-ego miesiąca przebywania w IPP włącznie;

1.3. Firma w okresie trwania umowy może odstępować od wynajmu i donajmować pomieszczenia z zachowaniem okresu wypowiedzenia, zgodnie z zapisem umowy;

2. Firmy mogą korzystać z programu usług wspierających biznes jak w § 5.

§ 5 Usługi wspierające biznes

IPP oferuje firmom posiadającym status firm Inkubatora, program usług wspierających biznes.

1.1. usługi bezpłatne:

- przyjmowanie drobnych przesyłek i listów;
- korzystanie z sali konferencyjnej do 5 godzin miesięcznie;
- korzystanie z komputera do 2 godzin miesięcznie;
- miejsca parkingowe;
- utrzymania porządku placu i dróg wewnętrznych;

1.2. usługi płatne:

- usługi sekretarsko-biurowe: kserograficzne, faxy, oprawa dokumentów, komputerowa edycja tekstów, dostęp do internetu;
- wynajem: drobnego sprzętu;
- organizacja szkoleń zamkniętych;

W przypadku przekroczenia podanych limitów dla usług bezpłatnych, naliczane będą opłaty wg. Cennika usług płatnych.

Dla usług sekretarsko-biurowych i wynajmu drobnego sprzętu prowadzona jest ewidencja wykonanych usług, rozliczana w okresach miesięcznych.

§ 6 Strategia opłat za wynajem lokali

1. Zarząd FPCP ustala wysokość opłat za wynajem określając, wysokość stawki czynsz za wynajem 1m² dla poszczególnych rodzajów powierzchni do wynajęcia.
2. Wysokość stawki czynszu ustalana jest na okres roczny z uwzględnieniem:
 - podaży i popytu powierzchni wynajmowanej na działalność gospodarczą na rynku lokalnym (z wyłączeniem powierzchni z przeznaczeniem na handel detaliczny);
 - wysokości opłat za wynajem porównywalnych lokali na rynku lokalnym;
 - poziomu inflacji;
 - sytuacji ekonomicznej IPP.
3. Cena za wynajem jest zróżnicowana zależnie od rodzaju wynajmowanej powierzchni.
4. Rodzaje powierzchni do wynajęcia:
 - powierzchnia biurowa i produkcyjna w budynkach oznaczonych: B1, B4, B6;
 - powierzchnia garażowa;
 - powierzchnia biurowa i produkcyjna w budynkach oznaczonych: B2, B3, B5;
 - powierzchnia placu.
5. Na każdy metr kwadratowy powierzchni biurowej i produkcyjnej w budynkach / B1, B2, B3, B4, B5, B6/ przypada średnio 0,4 m² powierzchni wspólnej.
6. Przez powierzchnię wspólną rozumie się powierzchnię korytarzy, wiatrołapów i sanitariatów w każdym z budynków.
7. Stawka za 1 m² powierzchni wspólnej wynosi ½ stawki za 1 m² powierzchni wynajmowanej.
8. Dla powierzchni wynajmowanej w B1, B2, B3, B4, B5, B6 wysokość opłat z tytułu wynajmu lokalu stanowi sumę czynszu naliczanego za powierzchnię wynajmowaną, i czynszu należnego za używanie powierzchni wspólnej.
9. Wskaźnika określonego w punkcie 5 nie stosuje się do budynków, które w całości wynajmowane są przez jedną firmę. Wysokość opłat z tytułu najmu nalicza jest wg. powierzchni całkowitej budynku.
10. Stawka dzierżawy terenu wynosi 30 % stawki czynszu dla powierzchni biurowej i produkcyjnej w budynkach oznaczonych: B2, B3, B5.
11. Stawka czynszu obejmuje następujące świadczenia: utrzymanie obiektu, drobne naprawy obiektów na zewnątrz i w częściach wspólnie użytkowanych przez firmy Inkubatora, utrzymanie terenu.

§ 7 Zasady wyrowadzania firm z IPP

1. Rozwiązanie umowy z firmą lub nie przedłużenie jej na kolejne okresy następuje z niżej podanych przyczyn:

- przekroczenie czasu przebywania firmy w IPP;
- rażące naruszenie postanowień regulaminu;
- przypadki zdefiniowane w umowie najmu;
- wystąpienie nieuregulowanych zobowiązań wobec FPCP w dniu 1 stycznia roku następnego za rok poprzedni;
- niepodjęcie przez firmę działalności w ciągu trzech miesięcy od daty podpisania umowy;
- prowadzenie działalności zagrażającej innym lokatorom lub szkodliwej dla środowiska naturalnego;
- zapotrzebowanie na powierzchnię przekraczającą możliwości IPP.

2. Firma w każdym czasie może wypowiedzieć umowę najmu na warunkach w niej określonych.

3. Fundacja PCP może wypowiedzieć Umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zalegania z płatnościami zgodnie z warunkami określonymi w Umowie. W przypadku firm, które zalegają z płatnościami za dwa pełne okresy rozliczeniowe, FPCP przed wypowiedzeniem Umowy Najmu, może podjąć czynności w postaci, odcięcia dopływu mediów, z których korzysta przedsiębiorca. W takim przypadku FPCP informuje właściciela firmy o podjętej decyzji i terminie jej wykonania. Wszystkie koszty związane z odcięciem oraz ponownym podłączeniem mediów pokrywa przedsiębiorca.

§ 8 Przedłużenie okresu przebywania w Inkubatorze

1. Po upływie pięciu lat firmy przebywające w Inkubatorze posiadają prawo do ubiegania się o status lokatora strategicznego.
2. Przez lokatora strategicznego należy rozumieć firmę, która przebywa w Inkubatorze dłużej niż pięć lat.
3. Status lokatora strategicznego przyznawany jest na wniosek firmy, przez Zarząd FPCP, na okres 3 lat z możliwością przedłużania na lata następne.
4. Stawka czynszu dla lokatorów strategicznych jest o 10 % wyższa od stawki czynszu dla firm Inkubatora.

§ 9 Przepisy w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz terenu

1. Fundacja Puławskie Centrum Przedsiębiorczości zobowiązana jest do:
 - a) usuwania usterek wynikających z wadliwego wykonania remontów lub wad użytych materiałów;
 - b) dbania o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynków wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz ich otoczenia;
 - c) utrzymania w należytym stanie instalacji i sprzętu przeciwpożarowego w części wspólnej budynków
 - d) ubezpieczenia budynków i terenu od następstw nieszczęśliwych zdarzeń. Ubezpieczenie nie obejmuje mienia stanowiącego własność najemcy.
2. Najemcy pomieszczeń zobowiązani są do:
 - a) konserwacji wynajmowanych pomieszczeń oraz dokonywania napraw powierzonego im mienia, które przez nich zostało uszkodzone;
 - b) w przypadku niemożności wykonania w/w napraw do refundacji kosztów poniesionych przez Fundację;
 - c) oszczędnego użytkowania wody, prądu, innych materiałów i urządzeń oraz informowania FPCP o wszelkich zaobserwowanych przejawach marnotrawstwa;



- d) zabezpieczenia wynajmowanych pomieszczeń na okres zimy przed zbytnią utratą ciepła;
 - e) niezwłocznego zawiadomienia FPCP o poważniejszych usterkach budynków i instalacji;
 - f) przywrócenia stanu technicznego wynajmowanych pomieszczeń do stanu sprzed okresu wynajmu.
2. Zarząd Fundacji może w uzasadnionych przypadkach odstąpić od egzekwowania pierwotnego stanu technicznego pomieszczeń, jeżeli jest to zgodne z interesem Fundacji.
3. Inne regulacje:
- a) budynki wraz z instalacjami wewnętrznymi należy wykorzystywać zgodnie z ich przeznaczeniem w sposób nie powodujący ich uszkodzeń. Prace przystosowawcze i adaptacyjne w wynajmowanych pomieszczeniach muszą być uzgodnione z Zarządem FPCP;
 - b) Najemcy nie wolno we własnym zakresie wykonywać napraw instalacji elektrycznej – czynności te mogą wykonywać tylko upoważnieni elektrycy po wcześniejszym uzgodnieniu z FPCP;
 - c) każdorazowe przekazanie i oddanie pomieszczenia następuje poprzez spisanie protokołu zdawczo - odbiorczego.

§ 10

Przepisy w zakresie higieny i estetyki

1. Utrzymanie porządku na korytarzach i w innych pomieszczeniach ogólnego użytku należy do użytkowników (łącznie z Fundacją). Wszelkie konsekwencje z nieprawidłowego użytkowania powierzchni wspólnej obciążają najemcę.
2. Celem utrzymania porządku w obrębie Inkubatora Przedsiębiorczości zabronione jest:
 - a) zaśmiecanie budynków i terenu Inkubatora oraz składowanie śmieci w miejscach innych niż wyznaczony śmietnik;
 - b) oszpecanie budynków i terenu Inkubatora,
 - c) zastawiania korytarzy w budynku.
3. Utrzymanie czystości powierzchni wspólnej budynków wynajmujących przez więcej niż jednego najemcę ,zapewnia odpłatnie FPCP.

§ 11

Przepisy końcowe

1. Zasady korzystania z telefonów regulują oddzielne umowy każdego z najemców z dostawcą usługi.
2. Użytkownicy ponoszą pełne koszty zużycia energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, ochrony obiektów i wywozu śmieci zgodnie z zapisami ustalonymi w indywidualnych umowach.
3. Doraźne korzystanie z dróg utwardzonych i innych obiektów otwartych znajdujących się na terenie IPP jest bezpłatne. Stałe użytkowanie w/w terenu wymaga uzgodnienia z Zarządem Fundacji, co do zasad użytkowania.
4. Zwiększone zapotrzebowanie na media powinno być uzgodnione z Zarządem Fundacji.
5. Poruszanie się po terenie Inkubatora Przedsiębiorczości odbywa się na podstawie identyfikatorów.
6. Identyfikatory wydawane są przez właścicieli firm, wzór identyfikatora przekazywany do biura IPP.
7. Za zgubienie klucza pobiera się opłatę w wysokości dwukrotnej opłaty za jego dorobienie.
8. Szyldy, reklamy mogą być instalowane tak na budynkach jak i na terenie całego IPP, po otrzymaniu zgody FPCP.
9. Najemcy powinni współdziałać z Kierownictwem Fundacji we wszystkich sprawach związanych z należytych utrzymaniem pomieszczeń, instalacji, urządzeń i terenu.
10. W sprawach spornych rozstrzyga Zarząd Fundacji.
11. Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z powodu nie przestrzegania niniejszego regulaminu.

Puławy, 09.02. 2009r.

