



## **REGULAMIN OLSZTYŃSKIEGO INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI Sp. z o.o. w Olsztynie**

### **PODSTAWOWE ZASADY ORGANIZACYJNO-PRAWNE**

#### **§1 Podstawa prawna**

Olsztyński Inkubator Przedsiębiorczości zwany dalej „Inkubatorem” został utworzony uchwałą zarządu spółki Olsztyński inkubator Przedsiębiorczości sp. z o.o. w Olsztynie, ul. Piłsudskiego 72 c, 10-450 Olsztyn.

Olsztyński Inkubator Przedsiębiorczości działa w ramach projektu „Utworzenie Olsztyńskiego Inkubatora Przedsiębiorczości” Nr UDA-RPWM.01.01.02-28-003/13-00 w ramach Osi Priorytetowej 1 – „Przedsiębiorczość”, Działanie 1.1 – „Wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw”, Poddziałanie 1.1.2 – „Tworzenie parków technologicznych przemysłowych i inkubatorów przedsiębiorczości” Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury 2007-2013

#### **§2 Siedziba Inkubatora**

Inkubator ma swoją siedzibę w Olsztynie, ul. Piłsudskiego 72 c, 10-450 Olsztyn.

#### **§3 Przedmiot działania**

1. Inkubator stanowi budynek dzierżawiony przez Olsztyński Inkubator Przedsiębiorczości Sp. z o.o. w Olsztynie, ul. Marka Kotańskiego 6, w którym na szczególnych zasadach regulowanych niniejszym Regulaminem oraz odrębnymi przepisami wynajmowane są bezprzetargowo lokale użytkowe na cele działalności gospodarczej, a także obsługa i zaplecze biurowe
2. Za administrowanie Budynkiem Inkubatora, w tym realizację zadań związanych z wynajmem pomieszczeń, odpowiada Zespół Obsługi Inkubatora zwany dalej ZOI.
3. Za realizację usług wymienionych w §7 ust. 1 odpowiada upoważniony pracownik Inkubatora.

### **CEL, SPOSÓB I ZAKRES DZIAŁANIA INKUBATORA**

#### **§4**

Celem działania Inkubatora jest:

1. Promowanie i wspieranie przedsiębiorczości wśród mieszkańców województwa warmińsko-mazurskiego.
2. Stwarzanie specjalnych warunków organizacyjno – technicznych ułatwiających powstawanie nowych i rozwój istniejących małych i średnich przedsiębiorstw.
3. Aktywizacja lokalnej społeczności w celu podejmowania działalności gospodarczej.
4. Aktywne przeciwdziałanie bezrobociu poprzez wszechstronną pomoc zainteresowanym osobom w tworzeniu przedsiębiorstwa i jego działalności w początkowym okresie.

#### **§ 5 Inkubator nie działa dla zysku**

Projekt „Utworzenie Olsztyńskiego Inkubatora Przedsiębiorczości”

Nr UDA-RPWM.01.01.02-28-003/13-00

w ramach Osi Priorytetowej 1 – „Przedsiębiorczość”, Działanie 1.1 – „Wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw”, Poddziałanie 1.1.2 – „Tworzenie parków technologicznych przemysłowych i inkubatorów przedsiębiorczości” Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury 2007-2013



Inkubator nie działa dla zysku, a dochody ze swej działalności przeznacza na realizację celu swego działania.

### **§ 6 Cele Inkubatora**

1. Cele Inkubatora realizowane są w szczególności poprzez świadczenie następujących usług:
  - a) wynajmu powierzchni biurowych i usługowo – produkcyjnych
  - b) obsługi biurowej
  - c) informacji i doradztwa
  - d) szkoleń
  - e) promocji
  - f) inne usługi, w zależności od aktualnych potrzeb
2. Usługi świadczone przez Inkubator są skierowane do małych i średnich przedsiębiorstw oraz osób zainteresowanych podjęciem działalności gospodarczej w szczególności z terenu województwa warmińsko-mazurskiego w szczególności Gminy Olsztyn
3. Usługi określone w ust. 1 pkt c-f mogą być świadczone także przez przedsiębiorstwa i instytucje współpracujące z Inkubatorem, zarówno dla podmiotów i osób działających w Inkubatorze, jak i poza nim.

### **ZASADY PRZYJMOWANIA PRZEDSIĘBIORSTW DO INKUBATORA**

#### **§ 7**

1. Do Inkubatora mogą zostać przyjęci Przedsiębiorcy rozpoczynający działalność gospodarczą oraz Przedsiębiorcy, którzy ją prowadzą nie dłużej niż 3 lata bez względu na jej formę organizacyjną, licząc od dnia złożenia wniosku na warunkach preferencyjnych, a także firmy funkcjonujące na rynku powyżej 3 lat na warunkach komercyjnych. Odstępstwo dotyczy firm strategicznych, świadczących usługi na rzecz firm inkubowanych.
2. Przedsiębiorca kandydujący do Inkubatora powinien spełniać wymogi dotyczące małych i średnich przedsiębiorstw określone w ustawie „Prawo działalności gospodarczej” z dnia 19 listopada 1999 r.
3. Do Inkubatora nie będą przyjmowane przedsiębiorstwa:
  - a) których działalność jest zagrożeniem dla środowiska naturalnego lub jest uciążliwa dla pozostałych firm działających w Inkubatorze,
  - b) prowadzące działalność z naruszeniem obowiązujących przepisów prawnych,
  - c) które prowadzą działalność z naruszeniem przepisów o nieuczciwej konkurencji.
  - d) których właściciele zalegają z opłatami czynszowymi i eksploatacyjnymi za lokale i nieruchomości .
4. Przedsiębiorcy zakwalifikowani do Inkubatora uprawnieni są do uzyskania ulgowych stawek czynszu oraz usług świadczonych przez Inkubator – szczegółowe stawki: załącznik nr 1.
5. Przedsiębiorca w Inkubatorze oprócz stawek za wynajem biura lub miejsca w biurze płaci opłaty eksploatacyjne za energię elektryczną, wodę, ścieki, wywóz nieczystości w 100% proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni biura (szczegółowe zasady – załącznik nr 2).

### **§ 8 Warunki przyjęcia Przedsiębiorstwa do Inkubatora**



1. Przedsiębiorcy i osoby fizyczne starające się o przyjęcie do Inkubatora składają w biurze Inkubatora następujące dokumenty:

- a) wniosek dla ubiegających się o przystąpienie do Inkubatora
- b) dokumenty założycielskie przedsiębiorstwa, tj. zaświadczenie potwierdzające wpis przedsiębiorcy do właściwego rejestru, zaświadczenia o nadaniu numeru NIP, REGON
- c) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z płatnościami z tytułu obowiązujących podatków, wystawione nie później niż 30 dni przed datą złożenia wniosku o przyjęcie do Inkubatora,
- d) zaświadczenie z ZUS o niezaleganiu z płatnościami z tytułu obowiązujących składek ubezpieczenia społecznego, wystawione nie wcześniej niż 30 dni przed datą złożenia wniosku o przyjęcie do Inkubatora
- e) oświadczenie o wysokości otrzymanej pomocy publicznej/de minimis w roku bieżącym oraz w dwóch latach poprzednich.

2. Dokumenty wymienione w §9 pkt 1 b-d składają Przedsiębiorcy, którzy w chwili składania wniosku już prowadzą działalność gospodarczą.

3. Osoby fizyczne chcące rozpocząć działalność gospodarczą w Inkubatorze obowiązane są uzupełnić dokumenty, o których mowa w §9 pkt 1 b, najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu. Osób tych nie obowiązują wymogi §9 pkt 1 c-d.

4. Kierujący Inkubatorem dokonuje weryfikacji złożonych dokumentów, sprawdzając, czy kandydat ubiegający się o przyjęcie do Inkubatora odpowiada kryteriom wymienionym w §8.

5. W przypadku spełnienia przez przedsiębiorstwo w/w kryteriów Kierujący Inkubatorem zwraca się do ZOI w celu uzyskania pisemnej opinii dotyczącej możliwości realizacji proponowanego rodzaju działalności pod względem technicznym.

6. Złożenie kompletu dokumentów oraz uzyskanie opinii ZOI upoważnia Kierującego Inkubatorem do wystąpienia do Prezesa Inkubatora o zajęcie stanowiska w sprawie przyjęcia przedsiębiorstwa do Inkubatora.

7. W przypadku odrzucenia wniosku zostaje on zwrócony wraz z resztą dokumentów oraz uzasadnieniem odmowy.

8. O kolejności przyjmowania do Inkubatora dopuszczonych formalnie przedsiębiorstw decyduje kolejność złożenia przez nich kompletnych dokumentów.

9. Przedsiębiorcy przyjęci do Inkubatora zostają poinformowani pisemnie, a także zobowiązani do podpisania w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia umowy najmu pomieszczeń oraz oświadczenia o zapoznaniu się z treścią Regulaminu działania Inkubatora.

10. Przedsiębiorcy nieprzyjęci do Inkubatora z powodu braku wolnych powierzchni zostają poinformowani o tym fakcie, a dokumenty wraz z uzasadnieniem odmowy zostają zwrócone.

11. W oparciu o podpisaną umowę najmu, przedstawiciel ZOI oraz Kierujący Inkubatorem protokolarnie przekazują Przedsiębiorcy pomieszczenia będące przedmiotem umowy.

12. Brak zawarcia umowy w terminie, o którym mowa w ust. 9 jest równoznaczny z rezygnacją z prowadzenia działalności w ramach Inkubatora.



13. Przedsiębiorca działający w Inkubatorze może wnioskować o dodatkową powierzchnię użytkową pod działalność gospodarczą. Przedsiębiorca wynajmując dodatkową powierzchnię ponosi za tą powierzchnię odpłatność zgodnie z załącznikiem nr 1 – wynajęcie biura plus opłaty eksploatacyjne zgodnie z załącznikiem nr 2.

### **§ 9 Warunki działalności Przedsiębiorstwa po okresie Inkubacji**

1. Okres działalności Przedsiębiorcy w Inkubatorze na warunkach preferencyjnych nie może trwać dłużej niż 3 lata. Po upływie tego okresu opuszcza Inkubator robiąc miejsce następnym chętnym, lub, jeżeli jest to możliwe, pozostaje nadal na warunkach komercyjnych. Zasady przedłużania okresu pobytu stosuje się zgodnie z § 9.
2. W przypadku określonym w ust.1 dotychczasowa umowa wygasa lub zostaje przedłużona na okres następny na warunkach komercyjnych. W sytuacjach wyjątkowych Inkubator może jednokrotnie przedłużyć okres najmu o kolejny rok.
3. W przypadku zmiany formy prowadzonej działalności gospodarczej poprzez zmiany w ewidencji działalności gospodarczej obejmujące w szczególności jej rozszerzenie poprzez wprowadzenie nowego lub zmianę dotychczasowego Przedsiębiorcy (spółka cywilna, spółka jawna) następuje z tą chwilą rozwiązanie dotychczasowej umowy najmu
4. W przypadku określonym w §10 ust.2 Regulaminu, Inkubator wprowadza stawki rynkowe najmu wynajmowanego lokalu. Cena rynkowa najmu oznacza ceny rynkowe na terenie Gminy Olsztyn.

### **ZASADY DZIAŁANIA PRZEDSIĘBIORCY W INKUBATORZE**

#### **§ 10**

1. Podstawą rozpoczęcia przez Przedsiębiorcę działalności w Inkubatorze jest podpisanie umowy najmu lokalu oraz przejęcie pomieszczeń i urządzeń w formie protokołu przejęcia.
2. Przedsiębiorstwo działa w Inkubatorze całkowicie niezależnie.
3. Przedsiębiorstwo samodzielnie i na własny koszt zabezpiecza wywóz bądź zagospodarowanie wszelkich odpadów poprodukcyjnych w postaci stałej lub ciekłej lub każdej innej i ponosi wszelkie konsekwencje wynikające z niestosowania tej zasady lub płaci opłaty eksploatacyjne określone w § 8.
4. Przedsiębiorca nie może zaśmiecać, dewastować pomieszczeń ani terenów w obrębie ogrodzenia Inkubatora ani prowadzić prac lub produkcji zagrażających życiu ludzi i środowisku naturalnemu pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.
5. Wszelkie przeróbki lub modernizacje wynajętych pomieszczeń Przedsiębiorca może wykonywać jedynie na podstawie pisemnej zgody udzielonej przez upoważnionego przedstawiciela ZOI oraz Inkubatora. Przeróbki i modernizacje Przedsiębiorca wykonuje na swój koszt. Poniesione koszty nie podlegają w żadnym czasie zwrotowi. ZOI może żądać od Przedsiębiorcy przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Przedsiębiorcy. Przedsiębiorca zostanie o powyższym poinformowany w przypadku wyrażenia zgody przez ZOI na dokonanie przeróbek lub modernizacji.
6. Przedsiębiorca nie może stosować urządzeń elektrycznych o mocy większej niż moc przyłączeniowa doprowadzona do najmowanego pomieszczenia.



7. Przedsiębiorca jest zobowiązany do znajomości i przestrzegania zasad bhp, p.poż. i stosowania się do zaleceń uprawnionych do kontroli osób i instytucji i jest zobowiązany do umożliwienia sprawdzenia stanu wynajmowanych pomieszczeń.
8. Wszelkie uszkodzenia w pomieszczeniach należących do Inkubatora powstałe w wyniku niewłaściwej eksploatacji bądź z winy pracowników danego Przedsiębiorcy muszą być niezwłocznie zgłoszone do osoby bezpośrednio Kierującej Inkubatorem i naprawione na koszt przedsiębiorcy.
9. Obowiązkiem Przedsiębiorcy jest terminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych, opłat za świadczone usługi i wynajmowaną powierzchnię .
10. Obowiązkiem Przedsiębiorcy jest zgłaszanie do Inkubatora wszystkich zatrudnionych pracowników.
11. Każde stanowisko pracy otrzymuje 1 miejsce parkingowe gratis.

## **UPRAWNIENIA PRZEDSIĘBIORCY I OBOWIĄZKI INKUBATORA**

### **§ 11**

1. Przedsiębiorca ma prawo posługiwać się adresem i numerami telefonicznymi Inkubatora jeżeli są przydzielone lub sam podpisuje umowę z dostawcą telefonu i internetu.
2. Przedsiębiorca działający w Inkubatorze ma prawo umieszczać reklamy i znaki firmowe po uzgodnieniu formy i miejsca usytuowania z osobą Kierującą Inkubatorem oraz jest zobowiązany do estetycznego oznakowania drzwi wejściowych do najmowanego pomieszczenia nazwą przedsiębiorstwa, znakiem firmowym itp.
3. Wszelkie informacje dotyczące Przedsiębiorcy a nie podane przez nie do wiadomości publicznej, w posiadanie których weszły osoby odpowiedzialne za Inkubator, są objęte tajemnicą.

## **OPUSZCZANIE INKUBATORA PRZEZ PRZEDSIĘBIORCĘ**

### **§12**

1. Przedsiębiorca opuszcza Inkubator w sposób uregulowany umową z powodów:
  - a) wygaśnięcia umowy najmu,
  - b) wypowiedzenie umowy najmu przez firmę- w sposób określony w umowie,
  - c) wypowiedzenie umowy przez ZOI – długość okresu wypowiedzenia jest wyszczególniona w umowie najmu,
  - d) za porozumieniem stron,
2. ZOI może wypowiedzieć umowę bez wypowiedzenia w szczególności w przypadkach:
  - a) braku wnoszenia regularnych opłat zadeklarowanych w umowach zawartych z Inkubatorem,
  - b) drastycznego i uporczywego nie stosowania się do postanowień Regulaminu Inkubatora,
  - c) w wypadkach określonych umową najmu,
  - d) w razie nie podjęcia przez przedsiębiorstwo działalności w okresie 2 miesięcy lub zawieszenia przez przedsiębiorstwo działalności na okres dłuższy niż 2 miesiące, gdy są w kolejce do Inkubatora przedsiębiorstwa spełniające kryteria określone w §8 niniejszego regulaminu.
  - e) stwierdzenia podania nieprawdziwych danych we wniosku o przyjęcie do Inkubatora
  - f) działań sprzecznych z obowiązującym prawem
3. Opuszczenie Inkubatora przez przedsiębiorstwo, zarówno wskutek wypowiedzenia przez nie umowy, jak również wypowiedzenia umowy przez ZOI, nie zwalnia przedsiębiorstwa od obowiązku



całkowitego wywiązania się z należności płatniczych wobec Inkubatora i rozliczenia się z przejętych w użytkowanie pomieszczeń wraz z wyposażeniem.

4. Zabiera wniesiony sprzęt i pozostawia pomieszczenia w stanie nie pogorszonym niż normalne zużycie przez okres przebywania.
5. Sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy.
6. W przypadku szkód Przedsiębiorca płaci zgodnie z ich wyceną.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§13**

Regulamin niniejszy obowiązuje od dnia wprowadzenia go w życie stosownym zarządzeniem Prezesa Inkubatora.