

**REGULAMIN
FUNKCJONOWANIA
„STARGARDZKIEGO INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI”**

§1

Cele działalności i zakres regulacji

1. Regulamin funkcjonowania „Stargardzkiego Inkubatora Przedsiębiorczości” (Regulamin) określa w szczególności zasady i warunki świadczenia przez Inkubator usług na rzecz Podmiotów inkubowanych.
2. Inkubator jest miejscem umożliwiającym ulokowanie oraz rozwój działalności gospodarczej przez Podmioty inkubowane w sprzyjających warunkach infrastrukturalnych i organizacyjnych na zasadach określonych w Regulaminie.
3. Nadrzędnym celem Inkubatora jest wspieranie rozwoju innowacji oraz tworzenie pozytywnego klimatu dla rozwoju gospodarczego poprzez udzielanie preferowanego wsparcia wobec mikro, małych i średnich przedsiębiorców (MMŚP) działających na obszarze Gminy Miasta Stargard. **Kryteria Naboru** do Inkubatora stanowią **Załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu.
4. Szczegółowe zasady i zakres świadczenia usług przez Inkubator na rzecz Podmiotów inkubowanych każdorazowo określa zawarta z tymi podmiotami umowa inkubacji. **Wzór Umowy** stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszego Regulaminu.

§2

Definicje

Użyte w Regulaminie nazwy pisane dużą literą, każdorazowo oznaczają:

1. **Inkubator** - Stargardzki Inkubator Przedsiębiorczości, wyodrębnione lokalowo i organizacyjnie miejsce, zlokalizowane na nieruchomości położonej w Stargardzie przy ul. Usługowej 10 prowadzone i zarządzane przez Zarządzającego
2. **Zarządzający** – Stargardzka Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o.,
3. **Umowa inkubacji**- umowa określająca zasady i zakres świadczenia przez Inkubator Usług inkubacji na rzecz Podmiotów inkubowanych, której podstawowym świadczeniem jest najem
4. **Podmiot inkubowany** - mikro, mały i średni przedsiębiorca w rozumieniu załącznika nr I do rozporządzenia 651/2014 oraz podmiot zamierzający prowadzić działalność gospodarczą jako mikro, mały lub średni przedsiębiorca, który po przeprowadzeniu postępowania rekrutacyjnego, określonego w Regulaminie rekrutacji i kryteriów naboru podmiotów do Inkubatora, podpisał Umowę inkubacji i posiada lub będzie posiadał w momencie rozpoczęcia działalności gospodarczej siedzibę jej prowadzenia w Inkubatorze
5. **Strona internetowa Inkubatora** - <https://sar.l.pl/stargardzki-inkubator-przedsiębiorczosci/>

§3

Organizacja Inkubatora

1. Nadzór nad funkcjonowaniem Inkubatora sprawuje Zarządzający, Koordynator Inkubatora lub wyznaczony przez Zarządzającego pracownik.
2. Zarządzający kieruje bieżącymi sprawami Inkubatora i reprezentuje go na zewnątrz.
3. Do zadań Zarządzającego należy w szczególności:
 - a. promowanie oferty Inkubatora i dbałość o jej ciągły rozwój,
 - b. przygotowanie niezbędnych dokumentów wewnętrznych umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie Inkubatora,
4. Ustala się godziny funkcjonowania Inkubatora od godz. 6.00 do godz. 22.00.
5. Przedstawiciel Zarządzającego urzęduje i przyjmuje interesantów w Inkubatorze w wyznaczone dni.
6. Wszelkie zapytania należy zgłaszać osobiście w godzinach pracy Inkubatora bądź drogą mailową.

§4

Lokale użytkowe

1. Przedmiotem najmu mogą być następujące powierzchnie znajdujące się w Inkubatorze: lokale użytkowe.
2. Pierwszeństwo w najmie pomieszczeń Inkubatora, o których mowa w ust. 1 powyżej mają podmioty inkubowane, wyłonione na podstawie Kryteriów naboru, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Korzystanie z powierzchni odbywa się na podstawie *Umowy inkubacji* po podpisaniu protokołu zdawczo - odbiorczego.
3. Podmiot inkubowany działa w Inkubatorze niezależnie, z zachowaniem przepisów prawa i poszanowaniem praw innych podmiotów ulokowanych w Inkubatorze.
4. Decyzję o zawarciu, odmowie zawarcia lub rozwiązaniu Umowy inkubacji podejmuje samodzielnie Zarządzający w oparciu o własne swobodne uznanie. Odmowa zawarcia Umowy inkubacji nie wymaga uzasadnienia.
5. Informację na temat aktualnych stawek opłat stosowanych na gruncie Umowy inkubacji zawarte zostały w treści **załącznika nr 3 - Cennika Inkubatora**. Cennik ma wyłącznie charakter informacyjny i nie stanowi wiążącej oferty handlowej – stawki opłat precyzuje każdorazowo w sposób wiążący Umowa inkubacji.

§5

Najem lokalu użytkowego

Podmiot inkubowany prowadzący działalność w Inkubatorze uprawniony jest do:

- a. przebywania w Inkubatorze w swoim lokalu użytkowym i miejscach ogólnie dostępnych w godzinach funkcjonowania Inkubatora.,
- b. dokonywania zmian służących poprawie funkcjonalności lokalu użytkowego wyłącznie po uzyskaniu pisemnej pod rygorem nieważności zgody Zarządzającego,
- c. korzystania z przydzielonej skrzynki pocztowej,
- d. korzystania z miejsc parkingowych na terenie należącym do Inkubatora,
- e. oznaczenia biura- umieszczenia tabliczki firmowej w miejscu uzgodnionym z Zarządzającym,
- f. umieszczania reklam i znaków firmowych we wskazanych przez Zarządzającego miejscach do tego przeznaczonych,
- g. promocji poprzez zamieszczenie logo Podmiotu inkubowanego wraz z linkiem do jego oferty na stronie internetowej Inkubatora
- h. zgłaszania opinii, sugestii, zapytań, skarg oraz wniosków projektów usprawniających organizację i funkcjonowanie Inkubatora.

§6

OBOWIĄZKI PODMIOTU INKUBOWANEGO

Do obowiązków Podmiotu inkubowanego w zakresie najmu lokalu użytkowego należy:

- a. znajomość i przestrzeganie Regulaminu oraz warunków Umowy inkubacji,
- b. znajomość i przestrzeganie przepisów sanitarnych, BHP i p. poz. oraz stosowanie się do zaleceń Zarządzającego,
- c. wykorzystania udostępnionej powierzchni, wyposażenia i pomieszczeń ogólnodostępnych zgodnie z przeznaczeniem,
- d. utrzymanie lokalu użytkowego w należyтым stanie technicznym,
- e. utrzymywanie czystości i porządku w lokalu użytkowym oraz pomieszczeniach ogólnego użytku, z których korzysta,
- f. zabezpieczenie lokalu użytkowego po jego opuszczeniu m. in. Poprzez zamknięcie okien i drzwi,
- g. ponoszenie odpowiedzialności za szkody spowodowane przez osoby trzecie przychodzące do Podmiotu inkubowanego w Inkubatorze bądź zatrudnianych pracowników, zleceniobiorców i inne osoby świadczące usługi na rzecz Podmiotu inkubowanego,
- h. ponoszenie odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrządzone osobom trzecim, powstałe w związku z działalnością prowadzoną w wynajętym lokalu, na skutek okoliczności, za które Podmiot inkubowany ponosi odpowiedzialność oraz za szkody powstałe w samym lokalu użytkowym na skutek prowadzonej działalności,
- i. składowanie odpadów wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych; Podmiot inkubowany jest

- zobowiązany do zawarcia we własnym zakresie i we własnym imieniu odpowiednich umów, których przedmiot będzie odbiór wszelkich odpadów (w tym komunalnych);
- j. bezzwłoczne zawiadomienie Zarządzającego o wszelkich zaistniałych okolicznościach utrudniających czy uniemożliwiających korzystanie z pomieszczeń oraz zgłaszanie zauważonych uszkodzeń oraz okoliczności stwarzających jakiegokolwiek niebezpieczeństwo szkody na osobie lub w mieniu na terenie Inkubatora,
 - k. uzgadnianie z Zarządzającym formy i miejsca usytuowania reklam i znaków firmowych,
 - l. udostępnienie lokalu użytkowego, na prośbę Zarządzającego, w celu dokonania niezbędnych przeglądów, napraw i remontów
 - m. terminowe wnoszenie należności wynikających z Umowy inkubacji.
 - m. Inne obowiązki określone Umową inkubacji.

§7 ZAKAZY

Zabrania się Podmiotowi inkubowanemu:

- a. prowadzenia prac lub produkcji zagrażających życiu ludzi i środowisku naturalnemu, prowadzenia działalności uciążliwej dla pozostałych podmiotów funkcjonujących w Inkubatorze bądź sprzecznej z prawem, normami obyczajowymi i etycznymi,
- b. wykorzystywania pomieszczeń oraz wyposażenia Inkubatora do działalności nielegalnej lub sprzecznej z zasadami współżycia społecznego,
- c. magazynowania w wynajętym lokalu użytkowym materiałów łatwopalnych oraz niebezpiecznych dla życia i zdrowia,
- d. oddawania w podnajem, poddzierżawę czy na podstawie innego tytułu prawnego lub oddawania do bezpłatnego używania w całości lub części zajmowanego lokalu użytkowego w Inkubatorze bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Zarządzającego,
- e. udostępniania kluczy osobom trzecim (w przypadku utraty klucza Podmiot inkubowany zostanie obciążony opłatą w wysokości 100 zł netto),
- f. używania elektrycznych urządzeń grzewczych oraz urządzeń elektrycznych o łącznej mocy większej niż kW,
- g. umieszczania reklam, informacji i innych oznaczeń na drzwiach, ścianach, oknach i przeszkleniach bez zgody Zarządzającego.
- h. przebywania w lokalu użytkowym oraz na terenie Inkubatora poza godzinami jego funkcjonowania bez zgody Zarządzającego.

§8 NAKŁADY NA LOKAL UŻYTKOWY

- 1. Planowane przeróbki lub modernizację lokalu użytkowego lub instalacji w pomieszczeniach i na terenie Inkubatora należy ustalać z Zarządzającym i posiadać na nie pisemną, pod rygorem nieważności, zgodę przed rozpoczęciem prac.
- 2. W przypadku zniszczenia lokalu użytkowego bądź powierzonego wyposażenia, przez Podmiot inkubowany, jego pracowników lub klientów odpowiedzialność materialną ponosi Podmiot inkubowany.
- 3. Wszelkie szkody powstałe na skutek użytkowania bądź z winy pracowników Podmiotu inkubowanego działającego w Inkubatorze winny być zgłoszone Zarządzającemu i naprawione na koszt Podmiotu inkubowanego.
- 4. Zarządzający nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkód powstałych w wyniku kradzieży, działania osób trzecich, zaniedbań Podmiotu inkubowanego lub innych wypadków losowych.
- 5. Zarządzający jest uprawniony do przeprowadzania raz w roku przeglądu lokalu dla stwierdzenia czy Podmiot inkubowany w szczególności:
 - a. użytkuje go zgodnie z przeznaczeniem określonym w *Umowie inkubacji*,
 - b. dokonuje drobnych nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem lokalu użytkowego, obciążających Podmiot inkubowany, a mających gwarantować, że po zakończeniu najmu lokal użytkowy zostanie zwrócony w stanie nie pogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania,

- c. nie dokonał ulepszeń w lokalu użytkowym bez zgody Zarządzającego.
6. Ujawnione w wyniku przeglądu, o którym mowa wyżej, uszkodzenia przekraczające zużycie będące następstwem prawidłowego używania, jeżeli nie będą usunięte na koszt Podmiotu inkubowanego w terminie wyznaczonym przez Zarządzającego uprawniają Zarządzającego do wypowiedzenia *Umowy inkubacji* bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§9

CZYN SZ

1. Zarządzający pobiera od Podmiotów inkubowanych czynsz i inne należności za korzystanie z lokalu użytkowego. Rodzaj i wysokość opłat oraz terminy i zasady ich uiszczania ustalane są każdorazowo w zawieranych *Umowach inkubacji*.

§10

WARUNKI INKUBACJI

1. Podmiot Inkubowany może zrezygnować z lokalu użytkowego w Inkubatorze z zachowaniem warunków określonych w *Umowie inkubacji*.
2. Zarządzający może rozwiązać *Umowę inkubacji* z zachowaniem warunków określonych w *Umowie inkubacji*.
3. Podmiot inkubowany kończąc najem zobowiązany jest uregulować wszystkie płatności i pozostawić lokal użytkowy w należytej czystości i porządku.
4. W przypadku wprowadzenia za zgodą Zarządzającego istotnych zmian w lokalu użytkowym Podmiot inkubowany zobowiązany jest doprowadzić lokal użytkowy do stanu pierwotnego lub może pozostawić stan po zmianach w zakresie i na warunkach uzgodnionych pisemnie z Zarządzającym.
5. W przypadku stwierdzenia stanu lokalu użytkowego gorszego niż wynikający ze standardowego zużycia bądź zmienionego bez zgody Zarządzającego Podmiot inkubowany zostanie zobowiązany do naprawienia szkód poprzez przywrócenie lokalu do stanu pierwotnego lub do zapłaty odszkodowania.

§11

PODSTAWOWE PRAWA I OBOWIĄZKI PODMIOTU INKUBOWANEGO

1. Świadczenie zorganizowanego wsparcia oferowanego przez Zarządzającego (Usługi inkubacji) na rzecz Podmiotów inkubowanych określa *Umowa inkubacji*.
2. Szczegółowy zakres praw i obowiązków Podmiotu inkubowanego i Zarządzającego określa *Umowa inkubacji*.
3. Okres działalności Podmiotu inkubowanego w Inkubatorze określa *Umowa inkubacji*.
4. W trakcie obowiązywania *Umowy inkubacji* Podmiot inkubowany jest zobowiązany do:
 - a. realizowania przedsięwzięć określonych we wniosku zgłoszeniowym
 - b. udziału w okresowych ewaluacjach - zgodnie z treścią *Umowy inkubacji*
5. Podmiot inkubowany zobowiązany jest sumiennie i terminowo wypełniać obowiązki wynikające z niniejszego Regulaminu oraz zawartej *Umowy inkubacji*.
6. Podmiot inkubowany jest zobowiązany do uiszczania na rzecz Zarządzającego comiesięcznego czynszu na zasadach określonych w *Umowie inkubacji*.
7. Podmioty inkubowane prowadzą działalność gospodarczą na własny rachunek i własne ryzyko.
8. Zarządzający nie jest współnikiem Podmiotu inkubowanego w prowadzonej działalności gospodarczej i nie ponosi w stosunku do osób trzecich odpowiedzialności za działania lub zaniechania Podmiotu inkubowanego
9. Szczegółowe zasady zakończenia wykonywania działalności na terenie Inkubatora określa *Umowa inkubacji*.

§12

ZASADY ZACHOWANIA NA TERENIE INKUBATORA

1. Na terenie Inkubatora zabrania się w szczególności:
 - a. wszelkich zachowań stojących w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego lub mogących zakłócić spokojne korzystanie z infrastruktury Inkubatora innym podmiotom.
 - b. spożywania alkoholu na terenie Inkubatora,
 - c. wynoszenia mienia Inkubatora poza teren obiektu bez zgody Zarządzającego,
 - d. dokonywania jakichkolwiek przeróbek infrastruktury technicznej i lokalowej oraz dokonywania samowolnych napraw jakichkolwiek urządzeń lub infrastruktury Inkubator

- e. używania urządzeń wytwarzających nadmierny hałas lub mogących w inny sposób zakłócić korzystanie przez inne podmioty z infrastruktury Inkubatora,
- f. umieszczania znaków i napisów na terenie obiektu,
- g. umieszczania w ciągach komunikacyjnych urządzeń i przedmiotów,
- h. odstępowania możliwości korzystania z infrastruktury Inkubatora innym osobom lub podmiotom na podstawie odrębnych umów lub uzgodnień, zarówno formalnych jak i nieformalnych.

§13

CZYNNOŚCI KONTROLNE

1. Organem nadzorczym w stosunku do Podmiotów inkubowanych oraz korzystających z infrastruktury Inkubatora jest Koordynator Inkubatora, wyznaczony przez Zarządzającego.
2. Koordynator Inkubatora może upoważnić pracownika Zarządzającego lub współpracującego z Zarządzającym eksperta, do dokonania określonych czynności kontrolnych, w zakresie przestrzegania przez Podmioty inkubowane lub innych Przedsiębiorców, postanowień zawartych umów oraz postanowień niniejszego Regulaminu.
3. Na podstawie czynności kontrolnych wymienionych w ust. 2, Koordynator inkubatora może wydawać Przedsiębiorcy wiążące zalecenia, w szczególności w zakresie, wykonania zawartej z Zarządzającym *Umowy inkubacji*, wykorzystywania powierzonych środków technicznych, korzystania z zapewnionych usług lub innych form pomocy uzyskanych przy udziale Zarządzającego.
4. W celu kontroli realizacji postanowień niniejszego Regulaminu, zawartej z Zarządzającym *Umowy inkubacji* lub zaleceń wskazanych w ust. 3, Koordynator inkubatora lub upoważniona przez niego osoba, może żądać okazania dokumentów umożliwiających dokonanie przedmiotowej kontroli.

§14

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin może być zmieniany i uzupełniany w trybie właściwym dla jego ustalenia.
2. Zarządzający zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian Regulaminu i wszelkich jego załączników z dowolnych przyczyn, w szczególności:
 - a) zmiany przepisów prawa mających bezpośredni wpływ na treść niniejszego Regulaminu,
 - b) nałożenia na Zarządzającego określonych obowiązków przez organy państwa lub przez właściciela nieruchomości;
 - c) potrzeby wprowadzenia szczególnych zasad korzystania z Inkubatora w związku z obowiązującym stanem epidemii, a także w celu usprawnienia działania Inkubatora lub obsługi Przedsiębiorców korzystających z jego usług poprawy ochrony ich prywatności, zdrowia i zapobieganiu nadużyciom.
 - d) Potrzeby aktualizacji warunków funkcjonowania Inkubatora.Zmiany stają się skuteczne w terminie 7 dni od momentu powiadomienia Podmiotów inkubowanych i Przedsiębiorców korzystających z najmu lub usług Zarządzającego o zmianach i udostępnienia im zmienionego Regulaminu, w szczególności poprzez przesłanie jego zmienionej treści na wskazane w zawartych z nimi umowach adres e-mail.
3. Aktualny tekst Regulaminu będzie publikowany na stronie internetowej Inkubatora <https://sar1.pl/stargardzki-inkubator-przedsiębiorczosci/>
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego.
5. Regulamin obowiązuje od 12.
6. Następujące Załączniki stanowią integralną część Regulaminu:
 1. Kryteria Naboru
 2. Wzór Umowy Inkubacji
 3. Cennik Inkubator