

REGULAMIN ŻAGAŃSKIEGO INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W ŻAGANIU

§1

Inkubator Przedsiębiorczości w Żaganiu zwany dalej „Inkubatorem” został utworzony w ramach realizacji projektu „Adaptacja budynku przy ul. Świerczewskiego 15 (obecnie ul. Jana Pawła II 15) w Żaganiu na Centrum Informacji Gospodarczej.

§2

Inkubator ma swoją siedzibę w Żaganiu, w budynku zwanym dalej Budynkiem Inkubatora, przy ul. Jana Pawła II 15.

§3

1. W należącym do Gminy Żagań o statusie miejskim Budynku Inkubatora, na szczególnych zasadach określonych w niniejszym regulaminie, wynajmowane są bezprzetargowo lokale użytkowe na cele prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Za administrowanie Budynkiem Inkubatora, w tym wynajem pomieszczeń, odpowiada Wydział Organizacyjno-Administracyjny Urzędu Miasta Żagań zwany dalej WOA.
3. Za realizację usług wymienionych w §7 ust. 1 odpowiada Kierującym Inkubatorem.

§4

1. Inkubator działa w ramach Centrum Informacji Gospodarczej zwanym dalej Centrum, którego zaplecze biurowo-szkoleniowe służy realizacji zadań własnych Centrum, w tym Inkubatora, zgodnie z przeznaczeniem Centrum.
2. Centrum zostało utworzone w ramach realizacji projektu „Adaptacja budynku przy ul Świerczewskiego 15 na Centrum Informacji Gospodarczej”.
3. Celem działania Centrum jest m.in. pomoc w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej oraz stworzenie bazy na potrzeby jej prowadzenia.
4. Centrum stanowią wyodrębnione pomieszczenia w Budynku Inkubatora oraz obsługa i zaplecze biurowo – szkoleniowe Urzędu Miasta zaangażowane w świadczenie usług Centrum.

CEL, SPOSÓB I ZAKRES DZIAŁANIA INKUBATORA

§5

Celem działania Inkubatora jest:

1. Promowanie i wspieranie przedsiębiorczości wśród mieszkańców Miasta Żagań.
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. Rozwój przedsiębiorczości.

6. Edukacja w zakresie podejmowania działalności gospodarczej oraz pozyskiwania zewnętrznych źródeł jej finansowania.

§6

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

§7

1. Cele Inkubatora realizowane są w szczególności poprzez świadczenie następujących usług:

- a) wynajmu powierzchni biurowych i usługowych
- b) informacji i doradztwa
- c) szkoleń
- d) promocji
- e) inne usługi, w zależności od aktualnych potrzeb

2. Usługi świadczone przez Inkubator są skierowane w szczególności do małych i średnich przedsiębiorstw oraz osób zainteresowanych podjęciem działalności gospodarczej z terenu Miasta Żagań.

3. Usługi określone w ust. 1 pkt b-e mogą być świadczone także przez przedsiębiorstwa i instytucje współpracujące z Inkubatorem, zarówno dla podmiotów i osób działających w Inkubatorze, jak i poza nim.

4. Zasady odpłatności za usługi świadczone w ramach Inkubatora określone są w „Cenniku usług Żagańskiego Inkubatora Przedsiębiorczości w Żaganiu”.

ZASADY PRZYJMOWANIA PRZEDSIĘBIORSTW DO INKUBATORA

§8

1. Do Inkubatora mogą zostać przyjęte następujące rodzaje podmiotów:

- a) Przedsiębiorstwa Inkubowane
- b) Podmioty Wspierające
- c) Przedsiębiorstwa działające dłużej niż 3 lata

2. Przedsiębiorstwami Inkubowanymi będą:

- a) przedsiębiorstwa nowe, zakładane przez osoby bezrobotne,
- b) przedsiębiorstwa nowe, zakładane przez osoby fizyczne nie posiadające statusu osób bezrobotnych,
- c) przedsiębiorstwa nowe zakładane przez osoby fizyczne i/lub prawne,
- d) przedsiębiorstwa działające nie dłużej niż 3 lata .

3. Podmiotami Wspierającymi będą instytucje, które świadczą usługi niezbędne lub pomocne dla prawidłowego funkcjonowania przedsiębiorstw w Inkubatorze, lub przyczyniają się znacząco do realizacji celów Inkubatora.

4. Przedsiębiorstwa działające dłużej niż 3 lata mogą ubiegać się o przyjęcie do Inkubatora tylko w przypadku gdy w Inkubatorze pozostają wolne pomieszczenia i brak jest wniosków Przedsiębiorstw Inkubowanych oraz Podmiotów Wspierających, przy czym umowa zawierana jest na okres 6 m-cy, z zastrzeżeniem rozwiązania z

uwzględnieniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w momencie złożenia i zatwierdzenia przez Kierującego Inkubatorem wniosku przez Przedsiębiorstwo Inkubowane lub Podmiot Wspierający.

5. Przedsiębiorstwa kandydujące do Inkubatora powinny spełniać wymogi dotyczące małych i średnich przedsiębiorstw określone w ustawie „O swobodzie działalności gospodarczej” z dnia 2 lipca 2004 r.¹
6. 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 gminne oraz z podatkami za nieruchomości położone na terenie Miasta Żagań.
7. Przedsiębiorstwa Inkubowane uprawnione są do uzyskania ulgowych stawek czynszu oraz usług świadczonych przez Inkubator zgodnie z cennikiem.
8. Podmioty Wspierające oraz Przedsiębiorstwa działające dłużej niż 3 lata ponoszą pełną odpłatność za czynsz, opłaty eksploatacyjne i usługi świadczone przez Inkubator.

§9

1. W przypadku występowania w Inkubatorze wolnych lokali użytkowych WOA na podstawie art. 35 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, za pośrednictwem Kierującego Inkubatorem, sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz wolnych lokali użytkowych.

2. Od momentu ogłoszenia wykazu kandydujące podmioty i osoby fizyczne chcące rozpocząć działalność gospodarczą w Inkubatorze mogą zgłaszać się po wzory wniosków o przyjęcie do Inkubatora, a następnie składać wypełnione wnioski wraz z dodatkowymi dokumentami w biurze Kierującego Inkubatorem.

3. Kandydaci do przyjęcia do Inkubatora składają w biurze Inkubatora następujące dokumenty:

- a) wniosek dla ubiegających się o przystąpienie do Inkubatora (załącznik nr 2)

¹ 1. Za małego przedsiębiorcę uważa się przedsiębiorcę, który w poprzednim roku obrotowym:

1) zatrudniał średniorocznie mniej niż 50 pracowników oraz

2) osiągnął przychód netto ze sprzedaży towarów, wyrobów i usług oraz operacji finansowych nie przekraczający równowartości w złotych 10 milionów EURO lub suma aktywów jego bilansu sporządzonego na koniec poprzedniego roku obrotowego nie przekroczyła równowartości w złotych 10 milionów EURO.

2. Nie uważa się jednak za małego, przedsiębiorcy, w którym przedsiębiorcy inni niż mali posiadają:

1) więcej niż 25% wkładów, udziałów lub akcji,

2) prawa do ponad 25% udziału w zysku,

3) więcej niż 25% głosów w zgromadzeniu wspólników (akcjonariuszy).

1. Za średniego przedsiębiorcę uważa się przedsiębiorcę, nie będącego małym przedsiębiorcą, który w poprzednim roku obrotowym:

1) zatrudniał średniorocznie mniej niż 250 pracowników oraz

2) osiągnął przychód netto ze sprzedaży towarów, wyrobów i usług oraz operacji finansowych nie przekraczający równowartości w złotych 50 milionów EURO lub suma aktywów jego bilansu sporządzonego na koniec poprzedniego roku obrotowego nie przekroczyła równowartości w złotych 43 milionów EURO.

2. Nie uważa się jednak za średniego, przedsiębiorcy, w którym przedsiębiorcy inni niż mali i średni posiadają:

1) więcej niż 25% wkładów, udziałów lub akcji,

2) prawa do ponad 25% udziału w zysku,

3) więcej niż 25% głosów w zgromadzeniu wspólników (akcjonariuszy).

- 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) zaświadczenie z Urzędu Mieasta o niezaleganiu z opłatami czynszowymi i podatkami za nieruchomości położone na terenie Miasta Żagań, wystawione nie później niż 30 dni przed datą złożenia wniosku o przyjęcie do Inkubatora,
- f) zaświadczenie z ZGM o niezaleganiu z opłatami czynszowymi i eksploatacyjnymi za nieruchomości użytkowane przez wnioskodawcę na podstawie stosownej umowy z ZGM oraz za usługi wykonane przez zakład, wystawione nie później niż 30 dni przed datą złożenia wniosku o przyjęcie do Inkubatora.

4. Dokumenty wymienione w §9 pkt 3 b-d składają przedsiębiorcy, którzy w chwili składania wniosku już prowadzą działalność gospodarczą.

4a. Osoby fizyczne chcące rozpocząć działalność gospodarczą w Inkubatorze obowiązane są uzupełnić dokumenty, o których mowa w §9 pkt 3 b, najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu. Osób tych nie obowiązują wymogi §9 pkt 3 c-d.

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

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

7. Złożenie kompletu dokumentów oraz uzyskanie opinii WOA upoważnia Kierującego Inkubatorem do wystąpienia do Burmistrza o zajęcie stanowiska w sprawie przyjęcia przedsiębiorstwa do Inkubatora. Na podstawie zarządzenia Burmistrza WOA podpisuje umowę najmu z przedsiębiorcą.

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

9. W przypadku, gdy liczba przedsiębiorstw formalnie dopuszczonych do wynajęcia lokalu w Inkubatorze będzie zbyt duża w stosunku do ilości wolnej powierzchni lokalowej, pierwszeństwo wejścia do Inkubatora mają Przedsiębiorstwa Inkubowane. W miarę potrzeb i możliwości wielkość powierzchni przyznanej przedsiębiorstwu może zostać ograniczona w stosunku do powierzchni wnioskowanej.

10. Z uwzględnieniem §9 pkt 9, o kolejności przyjmowania do Inkubatora dopuszczonych formalnie przedsiębiorstw decyduje kolejność złożenia przez nich kompletnych dokumentów.

11. Przedsiębiorstwa przyjęte do Inkubatora zostają poinformowane o tym fakcie, a także zobowiązane do podpisania w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu do Inkubatora umowy najmu pomieszczeń oraz oświadczenia o zapoznaniu się z treścią Regulaminu działania Inkubatora.

12. Przedsiębiorstwa nieprzyjęte do Inkubatora z powodu braku wolnych powierzchni zostają poinformowane o tym fakcie, a dokumenty wraz z uzasadnieniem odmowy zostają zwrócone.

13. W oparciu o podpisaną umowę najmu, przedstawiciel WOA oraz Kierujący Inkubatorem protokolarnie przekazują firmie pomieszczenia będące przedmiotem umowy.

14. Brak zawarcia umowy w terminie, o którym mowa w ust. 11 jest równoznaczny z rezygnacją z prowadzenia działalności w ramach Inkubatora.

15. W przypadku złożenia przez przedsiębiorstwo działające w Inkubatorze wniosku o wynajęcie dodatkowej powierzchni użytkowej, wniosek taki może zostać pozytywnie rozpatrzony w sytuacji, jeżeli w Inkubatorze są wolne powierzchnie i w ciągu dwóch miesięcy od daty złożenia przedmiotowego wniosku brak będzie Przedsiębiorstw Inkubowanych chętnych do wejścia do Inkubatora. Przedsiębiorstwo wynajmujące dodatkową powierzchnię ponosi za tą powierzchnię odpłatność zgodnie z załącznikiem nr 1 i uwzględnieniem §14.

16. Przy podjęciu decyzji o przyjęciu przedsiębiorcy do Inkubatora stosowane będą następujące kryteria:

- a) realność wykonania planu finansowego przedsięwzięcia,
- b) kwalifikacje właściciela i personelu,
- c) warunki oraz wyposażenie techniczne prowadzonego lub planowanego przedsięwzięcia,
- d) konkurencyjność oferowanych towarów lub usług,
- e) możliwość wdrażania nowoczesnych technologii i rozwiązań technicznych,
- f) możliwości techniczne i organizacyjne Inkubatora,
- g) niezbędność oferowanych usług lub działań dla wspierania przedsiębiorczości oraz przeciwdziałania bezrobociu,
- h) absorpcja osób bezrobotnych,
- i) tworzenie łańcucha kooperacyjnego z innymi podmiotami lub generowanie nowych miejsc pracy na rynku lokalnym

§10

1. Okres działalności przedsiębiorstwa w Inkubatorze nie może trwać dłużej niż 3 lata. Po upływie tego okresu powinno ono opuścić Inkubator robiąc miejsce następnym chętnym, chyba że zostanie spełniony jeden z poniższych warunków:

- a) w Inkubatorze pozostają wolne powierzchnie, ale brak jest Przedsiębiorstw Inkubowanych, chętnych do wejścia do Inkubatora,
- b) brak jest Przedsiębiorstw Inkubowanych, chętnych do wejścia do Inkubatora, a przedsiębiorstwo lub instytucja znacząco przyczynia się do realizacji celów Inkubatora lub prawidłowego funkcjonowania przedsiębiorstw w Inkubatorze.

2. W takim przypadku dotychczasowa umowa wygasa, a każda kolejna może być zawarta maksymalnie na okres 1 roku.

ZASADY DZIAŁANIA PRZEDSIĘBIORSTW W INKUBATORZE

§11

1. Podstawą rozpoczęcia przez przedsiębiorstwo działalności w Inkubatorze jest podpisanie umowy najmu lokalu oraz przejęcie pomieszczeń i urządzeń protokołem 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.

4. Przedsiębiorstwo 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 planowane przeróbki lub modernizacje pomieszczeń lub instalacji w pomieszczeniach i na terenie Inkubatora obowiązkowo należy ustalać z osobami z ramienia WOA oraz Inkubatora przed rozpoczęciem prac modernizacyjnych.
6. Przedsiębiorstwo nie może stosować urządzeń elektrycznych o mocy większej niż moc przyłączeniowa doprowadzona do dzierżawionego pomieszczenia.
7. Przedsiębiorstwo jest zobowiązane do znajomości i przestrzegania zasad bhp, p.poż. i stosowania się do zaleceń uprawnionych do kontroli osób i instytucji.
8. Wszelkie uszkodzenia w Inkubatorze powstałe w wyniku niewłaściwej eksploatacji bądź z winy pracowników danego przedsiębiorstwa muszą być niezwłocznie zgłoszone do osoby bezpośrednio Kierującej Inkubatorem i naprawione na koszt przedsiębiorstwa.
9. Obowiązkiem przedsiębiorstwa jest terminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych, opłat za świadczone usługi i wynajmowaną powierzchnię .
10. Obowiązkiem przedsiębiorstwa jest zgłaszanie do Powiatowego Urzędu pracy wszystkich zatrudnionych bezrobotnych, do Inkubatora natomiast wszystkich zatrudnionych lub zatrudnianych w przyszłości pracowników.

UPRAWNIENIA PRZEDSIĘBIORSTW I OBOWIĄZKI INKUBATORA

§12

1. Przedsiębiorstwo ma prawo posługiwać się adresem i numerami telefonicznymi Inkubatora.
2. Przedsiębiorstwa działające w Inkubatorze mają prawo umieszczać reklamy i znaki firmowe po uzgodnieniu formy i miejsca usytuowania z osobą Kierującą Inkubatorem oraz są zobowiązane do estetycznego oznakowania drzwi wejściowych do dzierżawionego pomieszczenia nazwą przedsiębiorstwa, znakiem firmowym itp.
3. Wszelkie informacje dotyczące przedsiębiorstwa a nie podane przez nie do wiadomości publicznej, w posiadanie których weszły osoby odpowiedzialne za Inkubator, są objęte tajemnicą.

OPUSZCZANIE INKUBATORA PRZEZ PRZEDSIĘBIORSTWA

§13

1. Przedsiębiorstwo opuszcza Inkubator w sposób uregulowany umową z powodów:
 - a) wygaśnięcia umowy najmu,
 - b) wypowiedzenie umowy najmu przez firmę,
 - c) wypowiedzenie umowy przez WOA – długość okresu wypowiedzenia jest wyszczególniona w umowie najmu,
 - d) za porozumieniem stron,
2. WOA może wypowiedzieć umowę w szczególności w przypadkach:

- a) braku wnoszenia regularnych opłat zadeklarowanych w umowach zawartych z Inkubatorem,
 - b) 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 WOA, nie zwalnia przedsiębiorstwa od obowiązku całkowitego wywiązania się z należności płatniczych wobec Inkubatora i rozliczenia się z przejętych w użytkowanie pomieszczeń wraz z wyposażeniem.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

§14

1. Przedsiębiorstwa prowadzące działalność gospodarczą w Inkubatorze do dnia uchwalenia regulaminu Inkubatora działają w nim na dotychczasowych zasadach.
2. Po uchwaleniu niniejszego regulaminu przedsiębiorstwa te zostaną sklasyfikowane zgodnie z §8 niniejszego regulaminu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§15

1. Wykaz pomieszczeń wynajmowanych w Inkubatorze stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu Żagańskiego Inkubatora Przedsiębiorczości w Żaganiu.
2. Regulamin niniejszy obowiązuje od dnia wprowadzenia go w życie stosownym zarządzeniem Burmistrza Miasta Żagań.

Lista załączników do niniejszego Regulaminu:

Załącznik nr 1 – Cennik usług Żagańskiego Inkubatora Przedsiębiorczości w Żaganiu

Załącznik nr 2 – Wniosek dla ubiegających się o przystąpienie do Żagańskiego Inkubatora Przedsiębiorczości w Żaganiu

Załącznik nr 3 – Wykaz pomieszczeń Żagańskiego Inkubatora Przedsiębiorczości w Żaganiu