

ZARZĄDZENIE NR 432/2015
PREZYDENTA MIASTA SKARŻYSKA-KAMIENNEJ

z dnia 21 grudnia 2015 r.

w sprawie zmiany Zarządzenia Nr 15/2013 Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 16 stycznia 2013 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku (t.j. Dz.U. z 2015 poz. 1515 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Ulega zmianie Regulamin Skarżyskiego Inkubatora i otrzymuje brzmienie zgodne z załącznikiem do niniejszego zarządzenia.

§ 2. W pozostałym zakresie Zarządzenie nie ulega zmianie.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku-Kamiennej.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Skarżysko -
Kamienna


Konrad Krönig

Kierownik
Biura Rozwoju Miasta


Monika Kocia

RADCA PRAWNY


Sebastian Iskra
KI-1085

**ZASTĘPCA
PREZYDENTA MIASTA**


Andrzej Brzeziński

Załącznik do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej
z dnia 21 grudnia 2015 r.



REGULAMIN SKARŻYSKIEGO INKUBATORA TECHNOLOGICZNEGO

§ 1.

Przepisy ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa cele, ofertę i zasady korzystania ze Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego zlokalizowanego na działce 1/364 w Skarżysku - Kamiennej przy ul. Asfaltowej 1A/364.

2. Skarżyski Inkubator Technologiczny został utworzony w oparciu o złożony w grudniu 2009 r. wniosek o dofinansowanie inwestycji z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007-2013 działanie 1.4 „Wsparcie inwestycyjne dla instytucji otoczenia biznesu”.

3. Zarządcą i administratorem projektu - Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego od 1 lipca 2015 r. jest Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku - Kamiennej. COI jest jednostką budżetową finansowaną ze środków własnych Gminy Skarżysko - Kamienna i odpowiada za wdrożenie projektu.

4. Ilekroć jest mowa o:

- a) SIT – należy przez to rozumieć Skarżyski Inkubator Technologiczny;
- b) Kandydat – należy rozumieć przedsiębiorstwo aplikujące o nawiązanie współpracy z SIT;
- c) Lokator - należy przez to rozumieć podmiot gospodarczy związany umową najmu ze Skarżyskim Inkubatorem Technologicznym;
- d) COI – należy przez to rozumieć Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku – Kamiennej - jednostkę budżetową zarządzającą i administrującą SIT;
- e) Rada Programowa – należy przez to rozumieć organ powołany przez Zarządzenie Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej, czuwający nad wyborem spośród kandydatów tych przedsiębiorstw, które związane są z nowymi technologiami;
- f) Regulaminie - rozumie się przez to niniejszy Regulamin.

§ 2.

Cele i oferta Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego

1. Ogólnym celem Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego jest wzrost aktywności gospodarczej mieszkańców regionu Skarżyskiego poprzez wsparcie rozwoju przedsiębiorstw i podniesienie ich potencjału technologicznego oraz innowacyjnego.

2. Bezpośrednimi celami SIT są:

- a) Wsparcie innowacyjnych sektorów gospodarki;
- b) Stworzenie bazy lokalowej dla rozwoju przedsiębiorstw z branży innowacyjnych technologii;
- c) Wzmocnienie technologiczne przedsiębiorstw działających w powiecie skarżyskim;

- d) Wzmocnienie rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości;
- e) Powstawanie nowych miejsc pracy;
- f) Rewitalizacja obszarów przemysłowych;
- g) Poprawa sytuacji gospodarczej regionu i jego mieszkańców.

3. Ze względu na technologiczny charakter SIT, głównymi odbiorcami projektu są:

- a) Sektor małych i średnich przedsiębiorstw oraz mikroprzedsiębiorstw, związanych z innowacyjnymi sektorami gospodarki, które w dniu złożenia wniosku aplikacyjnego o najem powierzchni w Skarżyskim Inkubatorze Technologicznym istnieją nie dłużej niż 2 lata;
- b) Absolwenci, doktoranci i pracownicy naukowcy szkół wyższych, w pierwszej kolejności o profilu technicznym; oferta skierowana jest głównie do studentów i absolwentów pochodzących z terenu Miasta Skarżyska - Kamiennej, studiujących na Politechnice Świętokrzyskiej oraz na innych uczelniach technicznych spoza obszaru województwa, a także do studentów/absolwentów z powiatu skarżyskiego, którzy byliby zainteresowani ulokowaniem przedsiębiorstwa w ramach SIT, które w dniu złożenia wniosku aplikacyjnego o najem powierzchni w Skarżyskim Inkubatorze Technologicznym istnieją nie dłużej niż 2 lata;
- c) Inne mikro, małe i średnie przedsiębiorstwa, które w dniu złożenia wniosku o najem powierzchni w SIT istnieją nie dłużej niż 2 lata; o ile pozostanie wolna powierzchnia do wynajęcia, a wniosku o jej najem nie złoży przedsiębiorstwo związane z innowacyjnymi sektorami gospodarki.

4. W przypadku braku zgłoszeń podmiotów wymienionych w pkt 3, o miejsce w SIT mogą ubiegać się podmioty działające na rynku dłużej niż 2 lata, a krócej niż 5 lat, o ile spełniają pozostałe kryteria przyjęcia.

5. Przyjęto maksymalnie 5 letni cykl inkubacji firm .

6. Podmiotom działającym w ramach SIT oferujemy w szczególności:

- a) Preferencyjne warunki wynajmu powierzchni (Załącznik Nr 1 do Regulaminu);
- b) Przekazywanie informacji o dostępnych szkoleniach;
- c) Pomoc w nawiązywaniu współpracy z uczelniami i innymi podmiotami;
- d) Możliwość promocji na stronie internetowej;
- e) Ponadto w miarę możliwości oferowane będą opieka merytoryczna, doradztwo i wspieranie przedsiębiorczości, obsługa prawna i księgowo.

7. W ramach SIT oferowane będą przede wszystkim pomieszczenia biurowe, produkcyjne i magazynowe pod wynajem dla przedsiębiorstw wymienionych w § 2 pkt. 3 i 4, które przez okres 3 lat korzystać mogą z przywilejów opisanych w § 2 pkt. 6 Regulaminu.

§ 3.

Rada Programowa jako forma realizacji celów inkubacji

1. Rada Programowa - powołana zarządzeniem Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej w celu zapewnienia Skarżyskiemu Inkubatorowi Technologicznemu innowacyjnego charakteru przedsiębiorstw w nim ulokowanych – czuwać będzie nad wyborem spośród kandydatów tych przedsiębiorstw, które związane są z nowymi technologiami.

2. Do zadań Rady Programowej SIT należy w szczególności:

- a) opiniowanie aplikacji podmiotów gospodarczych ubiegających się o miejsce w SIT;
- b) udzielanie rekomendacji w sprawie umowy najmu, jej przedłużenia i rozwiązania;
- c) opiniowanie w sprawie rodzaju wsparcia udzielanego wnioskodawcy;
- d) wyrażanie opinii w sprawie tworzenia oferty SIT oraz oczekiwań przedsiębiorców w powyższym zakresie;
- e) wyrażanie opinii w sprawie inicjowania przedsięwzięć gospodarczych z udziałem SIT.

3. Rada Programowa działa na podstawie umowy - zlecenia i wynagradzana jest ze środków finansowych Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku – Kamiennej po każdym odbytym zebraniu opiniodawczym.

§ 4.

Zasady zasiedlenia w Skarżyskim Inkubatorze Technologicznym

1. Zasady zasiedlenia w Skarżyskim Inkubatorze Technologicznym:

- a) złożenie przez kandydata formularza aplikacyjnego, który stanowi Załącznik Nr 2 do niniejszego Regulaminu;
- b) badanie formularza aplikacyjnego przez Dyrektora Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku - Kamiennej w okresie 14 dni od złożenia, przedłożenie Radzie Programowej do zaopiniowania formularza aplikacyjnego, ocena przedsięwzięcia pod kątem zgodności jego działalności z celami SIT;
- c) w przypadku pozytywnej oceny - wyznaczenie terminu spotkania kandydata z Dyrektorem COI celem dokonania ostatecznych uzgodnień pozwalających na zawarcie umowy najmu lokalu (po dostarczeniu wszystkich niezbędnych dokumentów) oraz określenia rodzaju wsparcia.

2. Wymagane dokumenty przy składaniu aplikacji do Skarżyskiego Inkubatora Przedsiębiorczości:

- a) formularz aplikacyjny,
- b) dla firm prowadzących już działalność gospodarczą dodatkowo:
 - Dowód rejestracji działalności (KRS lub wpis do ewidencji działalności gospodarczej),
 - Decyzja o nadaniu numeru statystycznego REGON,
 - Decyzja o nadaniu numeru identyfikacji podatkowej NIP,
 - Zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu w podatkach,
 - Zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu w opłacaniu składek,
- c) Oświadczenie o wszelkiej pomocy de minimis otrzymanej w bieżącym roku podatkowym oraz w ciągu dwóch poprzedzających go lat podatkowych, a w razie jej nie otrzymania - oświadczenie o nie otrzymaniu pomocy publicznej;

3. Lokatorzy będący najemcami mają możliwość dostępu do wynajmowanych pomieszczeń 24 godziny na dobę przez 7 dni w tygodniu, na następujących warunkach:

- a) Od poniedziałku do piątku od godziny 6.00 do 20.00 dostęp do pomieszczeń jest swobodny;
- b) W pozostałych godzinach i w pozostałe dni wolne od pracy, dostęp mają tylko osoby wskazane pisemnie przez lokatora lub inne przebywające w jego towarzystwie po sprawdzeniu ich tożsamości przez pracownika służby ochrony.

§ 5.

Przedłużenie oraz wygaśnięcie współpracy ze Skarżyskim Inkubatorem Technologicznym

1. Lokator przed upływem terminu rozwiązania umowy może ubiegać się o przedłużenie współpracy na kolejne okresy. Ostateczną decyzję podejmuje Dyrektor COI po uzyskaniu rekomendacji Rady Programowej.

2. Zakończenie współpracy ze Skarżyskim Inkubatorem Technologicznym następuje w wyniku:

- a) wygaśnięcia umowy najmu z upływem terminu, na który została zawarta;
- b) rozwiązania umowy lub nie przedłużenia jej na kolejny okres z podanych niżej przyczyn:
 - Przekroczenie czasu przebywania firmy w SIT,
 - Rażąco naruszenie postanowień Regulaminu,
 - Nieprzestrzeganie postanowień umowy najmu,
 - Wystąpienie nieuregulowanych zobowiązań wobec SIT w dniu 1 stycznia roku następnego za rok poprzedni,
 - Niepodjęcie przez firmę działalności w SIT w ciągu trzech miesięcy od daty podpisania umowy,
 - Prowadzenie działalności zagrażającej innym lokatorom lub szkodliwej dla środowiska naturalnego,

- Przekroczenia zapotrzebowania na powierzchnię przekraczającą możliwości SIT,
 - Działań sprzecznych z obowiązującym prawem,
- c) Lokator w każdym czasie może wypowiedzieć umowę najmu na warunkach w niej określonych, w tym, z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

§ 6.

Pomoc publiczna

1. Korzystanie z usług Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego na preferencyjnych warunkach wiąże się z korzystaniem przez Lokatora z pomocy publicznej na zasadach de minimis, zgodnie z art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej

(Dz.U.2004.90.864/2 ze zm.)

2. Gmina Skarżysko – Kamienna w dniu zawarcia umowy wystawia Lokatorom zaświadczenie o udzielonej pomocy de minimis, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu. Pomoc ta obliczona jest jako różnica pomiędzy wartością rynkową stawki czynszu najmu a stawką faktycznie opłaconą przez Lokatora.

3. Korzystanie z pomocy de minimis w ramach Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego sumuje się z inną pomocą de minimis uzyskaną przez lokatora w okresie trzech lat kalendarzowych i może być udzielona w łącznej wysokości nie przekraczającej 200 tysięcy Euro.

4. Lokator zobowiązany jest każdorazowo informować Gminę Skarżysko – Kamienną o pomocy de minimis uzyskanej z innych źródeł przedstawiając stosowne zaświadczenie.

5. Lokatorom przysługuje pomoc publiczna z tytułu wynajmu powierzchni w stosunku do rynkowej stawki czynszu dla danego rodzaju powierzchni w wysokości:

Firmy działające na rynku do 2 lat:

- a) pierwszy rok pobytu w SIT – 70% ;
- b) drugi rok pobytu w SIT – 50%;
- c) trzeci rok pobytu w SIT – 10%;
- d) czwarty i piąty rok pobytu w SIT – 0%;

Firmy działające na rynku między 2 a 5 lat:

- a) pierwszy rok pobytu w SIT – 50%;
- b) drugi rok pobytu w SIT – 20%;
- c) trzeci rok pobytu w SIT – 10%;
- d) czwarty i piąty rok pobytu w SIT – 0%.

6. Pomoc może być udzielana Lokatorowi przez okres nie dłuższy niż 3 lat od dnia udzielenia pomocy po raz pierwszy.

§ 7.

Opłaty z tytułu umowy najmu oraz zasady ich rozliczania w imieniu i na rzecz Gminy

1. Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku – Kamiennej w imieniu i na rzecz Gminy zawiera z Kandydatem umowę najmu w Skarżyskim Inkubatorze Technologicznym, stanowiącą załącznik nr 4 do niniejszego Regulaminu na czas określony.

2. Każdorazowo umowa najmu zawiera opłatę za czynsz najmu i pozostałe opłaty oraz warunki najmu.

3. Rozliczenie należności czynszowych następuje tylko i wyłącznie poprzez dokonanie zapłaty w formie przelewu bankowego. Administrator wyklucza rozliczenia barterowe.

4. Podstawowy okres realizacji projektu w SIT wynosi 3 lata. W okresie tym można ubiegać się o przedłużenie umowy najmu o kolejny rok, przy czym maksymalny okres inkubacji wynosi 5 lat. W celu przedłużenia okresu najmu, lokator zobowiązany jest złożyć w Biurze Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku - Kamiennej pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem. Następnie jest on kierowany do Dyrektora COI, który przedkłada go Radzie Programowej. Po upływie 3 letniego podstawowego okresu najmu lokator traci prawo do korzystania z preferencyjnych stawek czynszu najmu i począwszy od pierwszego miesiąca przedłużonej umowy najmu zobowiązany jest do opłat według stawek podstawowych.

5. Do kwoty czynszu w każdym miesiącu doliczana jest opłata eksploatacyjna w wysokości przyjętej zryczałtowanej stawki za każdy metr wynajętej powierzchni.

6. Zryczałtowana opłata eksploatacyjna obejmuje między innymi koszty związane z:

- a) Dostawą prądu, ciepła oraz wody i odprowadzania ścieków w częściach wspólnych;
- b) Pracą urządzeń klimatyzacyjnych;
- c) Utrzymaniem porządku i czystości w częściach wspólnych;
- d) Utrzymaniem letnim i zimowym terenów wokół budynków, w tym utrzymanie terenów zielonych i parkingu;
- e) Zapewnieniem całodobowej ochrony i monitoringu budynku SIT.

7. Stawki czynszu mogą być zmieniane według poniższych zasad:

- a) Raz do roku Gmina Skarżysko – Kamienna - na podstawie danych GUS może podnieść stawkę podstawową czynszu o wskaźnik inflacji za ostatni rok kalendarzowy;
- b) Opłaty za media oraz inne koszty, które pobierane są w formie zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej obliczanej na podstawie stawki za 1 m² mogą być aktualizowane dwa razy do roku; zmianę stawek Gmina Skarżysko - Kamienna przekazuje Lokatorom nie później niż na 10 dni roboczych przed terminem rozpoczęcia obowiązywania nowych stawek; wysokość zmienionej stawki opłaty eksploatacyjnej jest uzależniona od aktualnej wysokości stawek operatorów i dostawców mediów;
- c) Lokator w ramach wynajmowanej powierzchni, będzie posiadał własny zestaw podliczników mediów i będzie rozliczany z rzeczywistego ich zużycia.

8. Opłata eksploatacyjna jest ściśle związana z prawem do nieruchomości, jak i prawem do korzystania z infrastruktury budynku, terenów przyległych oraz części wspólnych i jako taka stanowi nierozzerwalny koszt prowadzenia działalności na terenie SIT.

9. Niezależnie od czynszu i opłaty eksploatacyjnej każdy z Lokatorów ponosi koszty związane z indywidualnym zużyciem mediów zgodnie z § 7 pkt. 7 ppkt. c). Opłaty za dostawy mediów, lokator ponosi zaliczkowo co miesiąc i są one rozliczane na zasadzie faktycznych kosztów ich zużycia określonych na podstawie odczytów z indywidualnie zamontowanych liczników lub podliczników pomiarowych w okresie rozliczeniowym.

10. Usługi oferowane w ramach czynszu podstawowego obejmują:

- a) Dostęp do pomieszczeń biurowych 24 godz./dobę przez 7 dni w tygodniu na zasadach opisanych w Regulaminie;
- b) Dostęp do wspólnych pomieszczeń socjalnych (kuchnia, toalety);
- c) Dostęp do linii telefonicznych;
- d) Możliwość podłączenia Internetu;
- e) Dostawę prądu i ciepła w sezonie grzewczym;
- f) Klimatyzację dla 3 pomieszczeń;
- g) Woda ciepła i zimna przez cały rok;
- h) Dostęp do gniazd prądowych i trójfazowych;
- i) Dozór i ochrona obiektu, system alarmowy;
- j) Sprzątanie pomieszczeń wspólnych;

- k) Odśnieżanie;
- l) Dostęp do sprężonego powietrza (kompresorownia);
- m) Możliwość korzystania z parkingu na określonych zasadach.

§ 8.

Zasady korzystania z infrastruktury Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego przez Lokatorów

1. Zasady korzystania z pomieszczeń oddanych w najem oraz części wspólnych zlokalizowanych w SIT określa niniejszy Regulamin oraz postanowienia indywidualnie zawartych umów najmu.

2. Wraz z zawarciem umowy najmu lokatorzy przyjęci do SIT deklarują swoją gotowość do wzajemnej wymiany informacji i doświadczeń oraz ewentualnej współpracy każdorazowo opartej na zasadzie dobrowolności. Lokator nie może zaciągać w imieniu COI ani Gminy Skarżysko – Kamienna żadnych zobowiązań, a te mają prawo do promowania firmy (Lokatora), ale nie mają prawa dokonywać ustaleń w ich imieniu. W trakcie pobytu w SIT Lokator podejmie starania w celu uzyskania własnego lokalu na prowadzenie działalności gospodarczej umożliwiającego opuszczenie lokalu preferencyjnego po wygaśnięciu umowy. Wszystkie informacje dotyczące inkubowanych podmiotów będące w posiadaniu Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku - Kamiennej są objęte tajemnicą.

3. Każdy z Lokatorów może swobodnie korzystać z przedmiotu najmu w granicach prawa, postanowień niniejszego Regulaminu i zawartej umowy.

4. Lokator korzystając z przedmiotu najmu nie może naruszać praw pozostałych użytkowników, podejmować działań stojących w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego oraz naruszających wizerunek i dobre imię COI, a tym samym SIT.

5. Dostęp na teren SIT podlega kontroli i monitorowaniu przez wyspecjalizowaną firmę zapewniającą ochronę obiektu.

6. Pomieszczenia znajdujące się w SIT objęte są budynkowym systemem ochrony, w ramach którego możemy wyodrębnić następujące systemy zabezpieczeń, tj:

- a) Całodobowy monitoring;
- b) Systemy alarmowe na terenie wyodrębnionych sfer alarmowych;
- c) Alarmowe systemy przeciwpożarowe;

7. Zabrania się bez zgody COI pozostawiania lub składowania rzeczy, które mogłyby w jakikolwiek sposób utrudniać korzystanie z części wspólnych osobom trzecim.

8. Surowo zabrania się pozostawiania lub składowania jakichkolwiek rzeczy w częściach wspólnych stanowiących drogi ewakuacyjne.

9. W sytuacji niezastosowania się do postanowień § 8 pkt. 7 i 8 niniejszego Regulaminu, COI ma prawo do usunięcia rzeczy pozostawionych w częściach wspólnych bez wcześniejszego wezwania do ich usunięcia na koszt i ryzyko osoby, która za te rzeczy odpowiada.

10. W częściach wspólnych nieruchomości SIT bez pisemnej zgody COI zabrania się:

- a) Rozpowszechniania materiałów promocyjnych;
- b) Przeprowadzania aukcji, badań rynkowych, itp.;
- c) Organizowania sesji zdjęciowych;
- d) Pokazów dla publiczności;
- e) Umieszczania reklam, banerów, szyldów, potykaczy, itp.;
- f) Prowadzenia sprzedaży;
- g) Prowadzenia działalności religijnej, związkowej lub politycznej.

11. Lokator nie ma prawa do instalowania żadnych dodatkowych zamków i zabezpieczeń do drzwi wynajmowanych pomieszczeń bez zgody COI.

12. Wszystkie niezatwierdzone przez COI zmiany w zamkach lub systemach zabezpieczeń mogą zostać usunięte na koszt Lokatora.

13. W SIT zabronione jest prowadzenie działalności niebezpiecznej dla zdrowia lub życia, uciążliwej lub szkodliwej, w tym przetrzymywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących oraz o uciążliwym zapachu.

14. Lokatorzy zobowiązani są do podjęcia wszelkich działań koniecznych do uniknięcia lub ograniczenia hałasu wykraczającego poza określone przepisami normy lub emisji uciążliwych zapachów oraz pyłów.

15. Używanie szkodliwych dla zdrowia środków chemicznych, toksycznych lub radioaktywnych jest możliwe wyłącznie w sytuacji dopuszczenia przez COI do stosowania tych substancji przez dane przedsiębiorstwo na terenie SIT.

16. Za wszelkie szkody wynikłe z posiadania, stosowania lub magazynowania szkodliwych dla zdrowia środków chemicznych, toksycznych lub radioaktywnych odpowiedzialność ponosi Lokator.

17. Każdy Lokator zobowiązany jest do przestrzegania zasad bezpieczeństwa wynikających z obowiązujących przepisów przeciwpożarowych i przepisów BHP.

§ 9.

Przepisy końcowe

1. W przypadku wystąpienia niezgodności pomiędzy Regulaminem, a umową najmu lub inną umową przewidzianą w Regulaminie, pierwszeństwo ma umowa najmu lub ta inna umowa.

2. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 01 grudnia 2015 roku.

Załączniki:

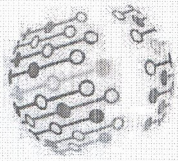
1. Wykaz stawek za najem powierzchni w Skarżyskim Inkubatorze Technologicznym.
2. Formularz aplikacyjny Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego.
3. Zaświadczenie o pomocy de minimis.
4. Umowa najmu powierzchni użytkowej w Skarżyskim Inkubatorze Technologicznym.



**Załącznik nr 1 do Regulaminu
Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego**

Wykaz stawek za najem powierzchni w Skarżyskim Inkubatorze Technologicznym

Rodzaj wynajmowanej powierzchni	Stawka bazowa
Powierzchnia biurowa z klimatyzacją	30,27zł
Powierzchnia biurowa bez klimatyzacji	25,23zł
Powierzchnia produkcyjna	15,14zł
Powierzchnia magazynowa	7,06zł



Skarżyski
Inkubator
Technologiczny

Załącznik nr 2 do Regulaminu
Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego

**FORMULARZ APLIKACYJNY
SKARŻYSKIEGO INKUBATORA TECHNOLOGICZNEGO**

Skąd dowiedzieli się Państwo o działalności i ofercie Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego?
(można zaznaczyć dowolną ilość odpowiedzi):

- Ze strony internetowej
- Z prasy lokalnej
- Z telewizji lokalnej
- Z radia
- Od innej firmy
- Inne źródło (jakie?).....

DANE DOTYCZĄCE APLIKUJĄCEGO PODMIOTU

Pełna nazwa firmy:

Data rozpoczęcia działalności:

Adres prowadzonej działalności:

Obecna wielkość zatrudnienia:

Planowana wielkość zatrudnienia w ciągu najbliższych trzech lat:

DANE TELEADRESOWE

Dokładny adres firmy:

Telefon/ Telefon komórkowy:
Faks:
Adres e – mail:
Adres strony internetowej:
OSOBA UPOWAŻNIONA DO KONTAKTÓW W SPRAWIE APLIKACJI DO SKARŻYSKIEGO INKUBATORA TECHNOLOGICZNEGO
Imię i nazwisko:
Telefon/ Telefon komórkowy/Faks
Adres e – mail:
BRANŻA W KTÓREJ DZIAŁA FIRMA

- Informatyka
- Telekomunikacja
- Przemysł spożywczy
- Chemia
- Farmacja
- Kosmetologia
- Biotechnologia
- Nanotechnologia
- Public Relations
- Marketing
- Turystyka
- Odnawialne źródła energii
- Budownictwo
- Finanse
- Ubezpieczenia

- " Prawo
- " Przemysł ciężki i produkcyjny
- " Inna (jaka)

FORMA PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

- " Jednoosobowa działalność gospodarcza
- " Spółka cywilna
- " Spółka jawna
- " Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- " Spółka komandytowa
- " Spółka akcyjna
- " Spółka komandytowo – akcyjna
- " Spółka partnerska
- " Spółdzielnia
- " Stowarzyszenie
- " Fundacja
- " Inna (jaka?)

GŁÓWNY RODZAJ PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

- " Usługi
- " Handel
- " Produkcja
- " Badania i rozwój
- " Inny (jaki?)

KRÓTKA HISTORIA FIRMY

OPIS OBECNIE PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

OPIS DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ PLANOWANEJ W NAJBLIŻSZYCH TRZECH LATACH

ANALIZA RYNKU NA PRODUKTY/ USŁUGI FIRMY
--

(PROSIMY UWZGLĘDNIĆ GŁÓWNE GRUPY ODBIORCÓW I ICH SZACOWANĄ WIELKOŚĆ, KANAŁY DYSTRYBUCJI, FORMY PROMOCJI I KOMUNIKACJI Z ODBIORCAMI, OBECNĄ I PRZYSZŁĄ WIELKOŚĆ POPYTU, KONKURENCJĘ, TRENDY PANUJĄCE W BRANŻY ORAZ

PERSPEKTYWY JEJ ROZWOJU)

OPIS INNOWACYJNOŚCI DZIAŁAŁANIA FIRMY
LUB JEJ PRODUKTÓW/ USŁUG

WPLYW DZIAŁALNOŚCI FIRMY NA ŚRODOWISKO NATURALNE

- Przyjazne
- Neutralne
- Niekorzystne

ANALIZA FINANSOWA DZIAŁALNOŚCI W CIĄGU NAJBLIŻSZYCH
TRZECH LAT

Rodzaj kosztów w ujęciu rocznym	Obecnie	Prognoza		
		1 rok działalności	2 rok działalności	3 rok działalności
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

Rodzaj przychodów w ujęciu rocznym	Obecnie	Prognoza		
		1 rok działalności	2 rok działalności	3 rok działalności
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

SZCZEGÓŁOWY OPIS PLANOWANYCH KOSZTÓW Z UWZGLĘDNIENIEM ŹRÓDEŁ
FINANSOWANIA

Rodzaj kosztu	Rok działalności	Źródło finansowania

ANALIZA SWOT PLANOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

<i>Silne strony</i>	<i>Słabe strony</i>
---------------------	---------------------

<i>Szanse</i>	<i>Zagrożenia</i>
INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	
USŁUGI INKUBATORA Z KTÓRYCH PLANUJECIE PAŃSTWO KORZYSTAĆ	

Data i podpis osoby reprezentującej Wnioskodawcę

.....

.....
(pieczęć podmiotu udzielającego pomocy publicznej)

ZAŚWIADCZENIE O POMOCY DE MINIMIS

I	Nazwa podmiotu udzielającego pomocy publicznej
II	Numer identyfikacji podatkowej (NIP) podmiotu udzielającego pomocy publicznej
III	Siedziba i adres podmiotu udzielającego pomocy publicznej

Poświadczają się, że pomoc publiczna udzielona w dniu....., na 1) podstawie

I	Imię i nazwisko albo firma beneficjenta pomocy
II	Numer identyfikacji podatkowej (NIP) beneficjenta pomocy
III	Miejsce zamieszkania i adres lub siedziba i adres beneficjenta udzielającego pomocy

O wartości brutto..... zł stanowiącej równowartość euro²⁾ jest pomocą de minimis, spełniającą warunki określone w.....

Dane osoby upoważnionej do wydania zaświadczenia:

.....
.....

(imię i nazwisko)

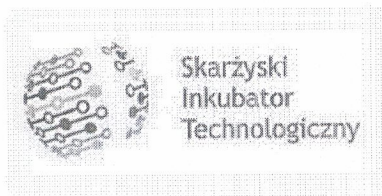
(stanowisko służbowe)

(data i podpis)

1) Należy podać pełną podstawę prawną udzielenia pomocy.

2) Należy podać wartość pomocy w Euro zgodnie z przepisami w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach.

Należy podać właściwe rozporządzenie Komisji Europejskiej, dotyczące stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.



**Załącznik nr 4 do Regulaminu
Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego**

**UMOWA NAJMU
POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ
W SKARŻYSKIM INKUBATORZE TECHNOLOGICZNYM**

Zawarta w dniuw Skarżysku – Kamiennej pomiędzy jednostką budżetową– Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku – Kamiennej, z siedzibą przy ul. Legionów 122d działającą w imieniu i na rzecz Gminy na podstawie Statutu stanowiącego Załącznik do Uchwały Nr VIII/58/2015 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 23 kwietnia 2015 r., NIP 6631870788, REGON 361932534, zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym**, reprezentowanym przez Ewelinę Kaczorowską – Dyrektor

a

Nazwa firmy, adres

Zwanym dalej **Najemcą**, reprezentowanym przez:

Imię i nazwisko, funkcja osoby reprezentującej firmę, adres osoby reprezentującej firmę, nr PESEL, nr dowodu osobistego

Reprezentującym firmę (nazwa firmy, adres firmy) posiadającą NIP , REGON, zwanym w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1.

Przedmiot umowy

Przedmiotem umowy jest najem powierzchni użytkowej, zlokalizowanej w budynku Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego przy ul. Asfaltowej 1a/364 o całkowitej powierzchni użytkowej.....'

Składająca się z :

- powierzchni produkcyjnej/magazynowej*

Obiekt wyposażony jest w instalacje elektryczne, teleinformatyczne, wodociągowo – kanalizacyjne, wodociągowo – kanalizacyjne i centralnego ogrzewania, wentylację wewnętrzną oraz klimatyzację w części pomieszczeń biurowych.

*niewłaściwe skreślić

§ 2.

1. Przekazanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego. Przedmiot najmu zostanie przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej zadeklarowanej w złożonej aplikacji.

2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu umowy i stwierdza, że nadaje się on do umówionego użytku.

§ 3.

Wynajmujący dopuszcza możliwość prowadzenia przez Najemcę w wynajętym lokalu prac adaptacyjnych, wg projektu przygotowanego przez Najemcę i na jego koszt. Najemca przedłoży proponowany projekt do akceptacji Wynajmującemu. Akceptacja następuje w formie pisemnej.

§ 4.

Najemca, po uzyskaniu akceptacji projektu adaptacyjnego, występuje o zezwolenia, przewidziane prawem, do stosownych urzędów na adaptację. Uzyskanie zezwoleń jest warunkiem podjęcia prac adaptacyjnych. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów pieniężnych poniesionych na adaptację pomieszczeń, o których mowa w §3. Po zakończeniu okresu najmu, Najemca zobowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego wynajmowanych powierzchni.

§ 5.

1. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonywać innych zmian w przedmiocie najmu, niż określone w § 3, ani też oddać go w podnajem lub bezpłatnie osobie trzeciej.

§ 6.

1. Najemca jest zobowiązany używać wynajętej powierzchni oraz korzystać z powierzchni przyległej do tej powierzchni w sposób należyty, ze starannością oraz nie zaśmiecać otoczenia budynku.

2. W przypadku dewastacji pomieszczeń oraz innej powierzchni, Wynajmujący może obciążyć Najemcę kosztami napraw lub kosztami kar, nałożonymi na osobę reprezentującą firmę w umowie.

3. Najemca jest zobowiązany do utrzymania porządku wewnątrz najmowanych powierzchni użytkowych.

4. Najemca zobowiązany jest przestrzegać postanowienia Regulaminu Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego, który stanowi załącznik nr 1 do Umowy.

§ 7.

Wynajęta powierzchnia użytkowa (pomieszczenia) winna być oznakowana odpowiednim szyldem, wskazującym Najemcę jako osobę prowadzącą działalność gospodarczą we własnym imieniu.

§ 8.

1. Podstawowy okres realizacji w Skarżyskim Inkubatorze Technologicznym wynosi 3 lata. W pierwszych trzech latach trwania umowy najmu, Najemcy przysługuje pomoc publiczna z tytułu wynajmu powierzchni użytkowej w stosunku do rynkowej stawki czynszu dla danego rodzaju powierzchni, uzależnionej od okresu prowadzonej działalności na rynku. Szczegółowy zakres zniżek określa Regulamin Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego.

2. Na pisemny wniosek Najemcy umowa najmu może zostać przedłużona o kolejny rok, przy czym maksymalny okres inkubacji wynosi 5 lat.

3. Po upływie 3 – letniego podstawowego okresu najmu, Najemca traci prawo do korzystania z preferencyjnych stawek czynszu najmu i począwszy od pierwszego miesiąca przedłużonej umowy najmu zobowiązany jest do opłat wg stawek podstawowych.

4. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu i inne opłaty związane z czynszem najmu w następującej wysokości:

4.1 Czynsz za powierzchnię produkcyjną/magazynową

- stawka podstawowa czynszu netto za 1 m² –

- zastosowany procent ulgi przez pierwszy rok wynajmu –

- stawka czynszu netto za 1m² po zastosowaniu ulgi –

- powierzchnia produkcyjna/magazynowa x stawka netto po zastosowaniu ulgizł/m² = **wartość netto**

4.2. Czynsz za powierzchnię biurową z klimatyzacją/ powierzchnię biurową bez klimatyzacji wg stawki ustalonej:

- stawka podstawowa czynszu najmu netto za 1m³ -

zastosowany procent ulgi przez pierwszy rok wynajmu –

- stawka czynszu netto za 1m² po zastosowaniu ulgi –

Powierzchnia użytkowa x stawka netto po zastosowaniu ulgizł/m² = **wartość netto**

4.3. Centralne ogrzewanie:

Opłata zaliczkowa obliczona:

Powierzchnia użytkowam² x stawka nettozł/m² = **wartość netto**zł

4.4. Energia:

Opłata zaliczkowa: wartość netto zł

4.5. Zimna woda

Opłata zaliczkowa obliczona: zł

Zadeklarowana ilośćm³ x stawka netto zł = **wartość netto** zł

4.6. Ciepła woda

Opłata zaliczkowa obliczona:

Zadeklarowana ilośćm³ x stawka netto zł = **wartość netto** zł

4.7. Ścieki:

Opłata zaliczkowa obliczona:

Ilośćm³ x stawka netto zł = **wartość netto** zł

4.8. Zryczałtowana kwota eksploatacyjna obejmująca koszty utrzymania części wspólnych:

W wysokościx.....zł netto za miesiąc = zł netto

4.9. Ogółem do zapłaty netto –zł

Podatek VAT 23 % -

Razem brutto –

Słownie: zł

4.11. Centralne ogrzewanie, zimna woda, ciepła woda, ścieki podlegają rozliczeniu na zasadzie faktycznych kosztów zużycia raz na rok (po zakończeniu roku w miesiącu lutym) Energia podlega rozliczeniu na podstawie odczytu zainstalowanych podliczników (dwa razy do roku). Wynajmujący wystawi refakturę na podstawie faktury głównej.

5. Stawka czynszu najmu w kolejnych latach będzie ustalona zgodnie z zasadami określonymi w ust.1.

6. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie do podpisania i przedstawienia Wynajmującemu umowy na wywóz i utylizację odpadów poprodukcyjnych oraz nieczystości stałych.

7. Stawka podatku VAT na dzień zawarcia umowy z Najemcą wynosi 23 %. Zmiana stawki podatku VAT nie stanowi zmiany treści umowy.

§ 9.

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu za 1m² powierzchni najmu, w oparciu o ogłoszony przez GUS średnioroczny wskaźnik inflacji za rok poprzedni, od następnego miesiąca po ogłoszeniu. Podwyższenie czynszu z tego tytułu nie stanowi zmiany umowy, jednakże Wynajmujący zobowiązany jest zawiadomić Najemcę na piśmie o nowej stawce czynszu.

2. Zmiany w wysokości czynszu najmu przewyższające waloryzację określone w ust.1 stanowią zmianę umowy i mogą być wprowadzone, pod rygorem nieważności, w formie aneksu sporządzonego na piśmie.

§ 10.

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za towar i sprzęt znajdujący się w wynajmowanym lokalu. Obowiązek jego zabezpieczenia i ubezpieczenia spoczywa na Najemcy.

§ 11.

1. Czynsz najmu jest płatny z góry, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, na podstawie wystawionej faktury VAT przez Wynajmującego.

2. Za dotrzymanie terminu płatności przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego.

3. W razie zwłoki w uiszczaniu należności z tytułu czynszu Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych.

4. Należność Najemca uiszcza na konto wskazane w fakturze.

§ 12.

1. Strony zawierają umowę na czas określony od dnia do dnia..... i może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. Wynajmującemu przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:

- Przekroczenia czasu przebywania firmy w SIT;
- Rażącego naruszenia postanowień Regulaminu SIT;
- Nieprzestrzegania postanowień umowy najmu, w szczególności zawartych w § 3 – 6;
- Niepodjęcia przez firmę działalności w SIT w ciągu trzech miesięcy od daty podpisania umowy;
- Prowadzenia działalności zagrażającej innym lokatorom lub szkodliwej dla środowiska naturalnego;
- Zapotrzebowania na powierzchnię przekraczającą możliwości SIT;
- Działań sprzecznych z prawem.

3. Jeśli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i innych opłat za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

4. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca winien opuścić pomieszczenia / powierzchnię użytkową w terminie dwóch miesięcy i zwrócić je w stanie nie pogorszonym - ponad normalne zużycie.

5. Jeżeli Najemca nie zwróci przedmiotu umowy w terminie określonym w ustępie poprzedzającym, będzie zobowiązany do zapłacenia Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niego w wysokości 200 % czynszu podstawowego przewidzianego w umowie oraz innych opłat na dotychczasowych zasadach.

§ 13.

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawach mediów spowodowane przyczynami leżącymi po stronie dostawców lub działaniami siły wyższej, jak również za szkody powstałe w wyniku działania tych sił.

§ 14.

W wyniku przeprowadzonych negocjacji Strony niniejszej umowy ustaliły:

Najemca ma prawo pierwszeństwa najmu lokalu w stosunku do innych kandydatów, jeśli po zakończonym okresie trzyletniej inkubacji wystąpi z wnioskiem o jej przedłużenie.

§ 15.

Wszelkie zmiany, w tym zmiana siedziby firmy oraz wszelkie uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16.

Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy, rozpatrywać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 17.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy oraz dwa dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....