



REGULAMIN
KĘDZIERZYŃSKO - KOZIELSKIEGO
INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI
DO UMOWY PODNAJMU NR

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Kędzierzyńsko - Kozielski Inkubator Przedsiębiorczości zwany dalej „Inkubatorem” jest projektem współfinansowanym w ramach RPO Województwo Opolskie na lata 2007 - 2013 oraz ze środków Gminy Kędzierzyn – Koźle i Kędzierzyńsko – Kozielskiego Parku Przemysłowego Sp. z o.o. (KKPP), zwany dalej „Zarządzającym”.
2. Inkubator to miejsce rozwoju przedsiębiorczości i nabierania doświadczenia przez podmioty gospodarcze do samodzielnego funkcjonowania na rynku.
3. Misją Kędzierzyńsko – Kozielskiego Inkubatora Przedsiębiorczości jest rozwój Gminy Kędzierzyn – Koźle poprzez stworzenie miejsca i warunków dogodnych dla rozwoju przedsiębiorczości. Jest to forma zorganizowanego kompleksu gospodarczego, zorientowanego na wspomaganie nowopowstałych przedsiębiorstw poprzez dostarczanie odpowiedniej do potrzeb powierzchni na działalność gospodarczą, usług biurowych, usług doradczych wspierających biznes oraz pomoc w pozyskiwaniu środków finansowych i organizowanie szkoleń.
4. Regulamin Kędzierzyńsko-Kozielskiego Inkubatora Przedsiębiorczości zwany dalej „Regulaminem” określa szczegółową organizację wewnętrzną i zasady jego funkcjonowania.
5. Używane w niniejszym Regulaminie określenie „Najemca”, „Przedsiębiorca” oznacza osobę fizyczną lub podmiot gospodarczy, które na podstawie zawartej umowy działają w Inkubatorze.
6. Regulamin określa:
 - Cel, sposoby i zakres działania Inkubatora
 - Zasady kierowania Inkubatorem
 - Zasady przyjmowania przedsiębiorstw do Inkubatora
 - Zasady działania przedsiębiorstw w Inkubatorze
 - Uprawnienia przedsiębiorstw i obowiązki Inkubatora
 - Opłaty w Inkubatorze,
 - Zasady Opuszczania Inkubatora przez przedsiębiorstwo
 - Przepisy końcowe



CEL, SPOSOBY I ZAKRES DZIAŁANIA INKUBATORA

§2

1. Głównym celem Inkubatora jest zapewnienie warunków do dalszego, harmonijnego rozwoju gospodarczego miasta Kędzierzyn-Koźle oraz przedsiębiorstw z jego terenu poprzez :
 - a) Promowanie i wspieranie przedsiębiorczości oraz działań proinnowacyjnych wśród mieszkańców Kędzierzyna-Koźla.
 - b) Stwarzanie warunków ułatwiających powstawanie nowych, małych i średnich przedsiębiorstw, a także rozwój już istniejących.
 - c) Aktywizacja społeczności lokalnej do podejmowania działalności gospodarczej.
 - d) Przeciwdziałanie bezrobociu dzięki wszechstronnej pomocy osobom zainteresowanym w tworzeniu przedsiębiorstwa i jego działalności w początkowym okresie.
 - e) Edukacja w zakresie podejmowania działalności gospodarczej i pozyskiwania źródeł finansowania.
 - f) Udostępnianie mieszkańcom miasta i powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego dodatkowej infrastruktury świadczącej usługi doradczo-konsultacyjne, udzielającej wiarygodnej i rzetelnej informacji gospodarczej, wspierającej nowopowstałe oraz już funkcjonujące na terenie miasta i powiatu przedsiębiorstwa.
 - g) Aktywizacja zawodowa kobiet, osób niepełnosprawnych oraz młodych, przedsiębiorczych mieszkańców miasta i powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego.
2. Inkubator realizuje swoje cele poprzez:
 - a) Wynajem powierzchni biurowych, usługowych
 - b) Szkolenia
 - c) Informacje i doradztwo
 - d) Promocję
 - e) Inne usługi
3. Usługi świadczone przez Inkubator są skierowane do mikro, małych i średnich przedsiębiorstw oraz osób zainteresowanych podjęciem działalności gospodarczej.
4. Usługi określone w ust.1 punkt 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.
5. Zasady odpłatności za usługi świadczone w ramach Inkubatora określone są w Cenniku usług Kędzierzyńsko-Kozielskiego Inkubatora Przedsiębiorczości – załącznik nr 1

ZASADY KIEROWANIA INKUBATOREM

§ 3

1. Nadzór nad funkcjonowaniem Inkubatora sprawuje KKPP „Zarządzający” .
2. KKPP „Zarządzający” kieruje bieżącymi sprawami Inkubatora i reprezentuje go na zewnątrz.
3. Do zadań i kompetencji KKPP „Zarządzającego” należy w szczególności:
 - promowanie oferty Inkubatora i dbałość o jej ciągły rozwój,
 - zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Inkubatora,
 - przygotowanie niezbędnych dokumentów wewnętrznych umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie jednostki,



- administrowanie budynkiem Inkubatora,
- realizacja działań prowadzących do rozwoju gospodarczego i promocji przedsiębiorczości w regionie.

ZASADY PRZYJMOWANIA PRZEDSIĘBIORSTW DO INKUBATORA

§4

1. Do Inkubatora mogą zostać przyjęte następujące rodzaje podmiotów:
 - a) Przedsiębiorstwa inkubowane.
 - b) Podmioty wspierające.
 - c) Przedsiębiorstwa działające nie 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 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 maksymalnie 12 miesięcy z zastrzeżeniem rozwiązania z uwzględnieniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w momencie złożenia i zatwierdzenia przez Zarządzającego Inkubatorem wniosku przez nowe przedsiębiorstwo inkubowane lub podmiot wspierający.
5. Przedsiębiorstwa kandydujące do Inkubatora powinny spełniać wymogi dotyczące mikro, małych i średnich przedsiębiorstw, określone w ustawie prawa przedsiębiorców z dnia 06 marca 2018 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 221).
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) Prowadzących działalność z naruszeniem obowiązujących przepisów prawnych.
 - c) Które prowadzą działalność z naruszeniem przepisów o nieuczciwej konkurencji.
7. Przedsiębiorstwa Inkubowane uprawnione są do uzyskania ulgowych stawek czynszu oraz niektórych usług, świadczonych przez Inkubator, zgodnie z Cennikiem.
8. Podmioty wspierające przyjmowane są do Inkubatora na zasadach ustalonych z Zarządzającym.
9. Przedsiębiorstwa działające dłużej niż 3 lata, ponoszą pełną odpłatność za czynsz, i usługi świadczone przez Inkubator wskazane w załączniku numer 1.



§5

1. Podmioty i osoby fizyczne chcące rozpocząć działalność w Inkubatorze, mogą zgłaszać się po wzory wniosków o przyjęcie do Inkubatora, a następnie składać wypełnione wnioski wraz z dodatkowymi dokumentami w Sekretariacie siedziby Zarządzającego (KKPP SP. z o.o.)
2. Wnioski dotyczące działalności w Inkubatorze dostępne są:
 - b) w siedzibie Zarządzającego przy ul. Wojska Polskiego 16 F w Kędzierzynie-Koźlu
 - c) na stronie internetowej Inkubatora www.kkip.com.pl
3. Kandydaci ubiegający się o przyjęcie do Inkubatora, składają następujące dokumenty:
 - a) Wniosek dla ubiegających się o przyjęcie do Inkubatora – załącznik nr 2 do Regulaminu Inkubatora.
 - b) Dokumenty założycielskie przedsiębiorstwa tj. wpis do właściwego rejestru/ewidencji, zaświadczenie 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 później niż 30 dni przed datą złożenia wniosku o przyjęcie do Inkubatora.
 - e) Oświadczenie o zapoznaniu się z treścią Regulaminu Kędzierzyńsko-Kozielskiego Inkubatora Przedsiębiorczości oraz jego akceptacji i stosowania – załącznik nr 3 do Regulaminu Inkubatora.
4. Dokumenty wymienione w §5 pkt 3 b-d składają przedsiębiorcy, którzy w chwili składania wniosku już prowadzą działalność gospodarczą.
5. Osoby fizyczne chcące rozpocząć działalność gospodarczą w Inkubatorze, obowiązane są uzupełnić dokumenty, o których mowa w §5 pkt 3 b najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu. Osób tych nie obowiązują wymogi §5 pkt 3 c-d.
6. KKPP „Zarządzający” dokonuje weryfikacji złożonych dokumentów, sprawdzając czy kandydat ubiegający się o przyjęcie do Inkubatora odpowiada kryteriom wymienionym w §4.
7. W przypadku spełnienia przez przedsiębiorstwo w/w kryteriów KKPP „Zarządzający” podpisuje umowę najmu z przedsiębiorcą.
8. W przypadku odrzucenia wniosku, zostaje on zwrócony kandydującemu wraz z resztą dokumentów oraz uzasadnieniem odmowy.
9. W przypadku, gdy liczba kandydatów formalnie dopuszczonych do wynajęcia lokalu w Inkubatorze będzie większa niż ilość wolnych lokali użytkowych, pierwszeństwo wejścia do Inkubatora mają przedsiębiorstwa inkubowane. W miarę potrzeb i możliwości, wielkość powierzchni przyznawanej przedsiębiorstwu, może zostać ograniczona w stosunku do ilości powierzchni wnioskowanej.
10. Z uwzględnieniem §5 pkt 10, o kolejności przyjmowania do Inkubatora dopuszczonych formalnie kandydatów, decyduje kolejność złożenia przez nich w Sekretariacie siedziby Zarządzającego kompletnej dokumentacji, z zastrzeżeniem §5 pkt 6.



11. Kandydaci przyjęci do Inkubatora, zostają o tym pisemnie poinformowani oraz zobowiązani do podpisania w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu do Inkubatora, umowy najmu oraz oświadczenia o zapoznaniu się z treścią Regulaminu Inkubatora.
12. W oparciu o podpisaną umowę najmu, KKPP „Zarządzający”, protokolarnie przekazuje firmie pomieszczenie, będące przedmiotem umowy.
13. Brak zawarcia umowy w terminie, o którym mowa w pkt 12 jest równoznaczny z rezygnacją z prowadzenia działalności w Inkubatorze.
14. 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 Cennikiem – załącznik nr 1

§6

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 kandydat znacząco przyczynia się do realizacji celów Inkubatora lub prawidłowego funkcjonowania przedsiębiorstw w Inkubatorze.
2. W powyższych przypadkach, dotychczasowa umowa wygasa, a każda kolejna może być zawarta na zasadach określonych w Cenniku – załącznik nr 1

ZASADY DZIAŁANIA PRZEDSIĘBIORSTW W INKUBATORZE

§7

1. Podstawą rozpoczęcia przez przedsiębiorstwo działalności w Inkubatorze jest podpisanie umowy najmu lokalu oraz przyjęcie pomieszczeń i urządzeń protokołem przejęcia.
2. Przedsiębiorstwo działa w Inkubatorze całkowicie niezależnie.
3. Przedsiębiorstwo ma prawo korzystania z ogólnie dostępnych urządzeń, pomieszczeń i wyposażenia, zgodnie z umową najmu.
4. Przedsiębiorstwo ma prawo przebywania w Inkubatorze w swoim lokalu i miejscach ogólnie dostępnych w godzinach od 7.30 do 18.30.
5. Zabronione jest nieuprawnione, samodzielne przebywanie w innych lokalach bez zgody i wiedzy użytkownika tego lokalu.
6. Przedsiębiorstwo nie może zaśmiecać, dewastować pomieszczeń ani terenów w obrębie ogrodzenia Inkubatora ani prowadzić prac ani produkcji zagrażających życiu ludzi i środowisku naturalnemu, pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.



7. Wszelkie planowane przeróbki lub modernizacje pomieszczeń i instalacji w pomieszczeniach i na terenie Inkubatora należy konsultować z KKPP „Zarządzającym”.
8. Przedsiębiorstwo nie może stosować urządzeń elektrycznych o mocy większej niż moc przyłączeniowa, doprowadzona do najmowanego pomieszczenia.
9. Przedsiębiorstwo jest zobowiązane do znajomości i przestrzegania zasad BHP, p.poż i stosowania się do zaleceń uprawnionych do kontroli osób i instytucji.
10. Wszelkie uszkodzenia w Inkubatorze powstałe w wyniku niewłaściwej eksploatacji bądź z winy pracowników danego przedsiębiorstwa, muszą być niezwłocznie zgłoszone do KKPP „Zarządzającego”, i naprawione na koszt przedsiębiorstwa.
11. Obowiązkiem przedsiębiorstwa jest terminowe wnoszenie opłat za najem lokalu oraz świadczonych przez Inkubator usług.

UPRAWNIENIA PRZEDSIĘBIORSTW I OBOWIĄZKI INKUBATORA

§8

1. Przedsiębiorstwo ma prawo posługiwać się adresem i numerami telefonicznymi Inkubatora.
2. Przedsiębiorstwo działające w Inkubatorze ma prawo do oznakowania swojego lokalu znakiem firmowym, logo, nazwą firmy we wskazanym przez Inkubator do tego przeznaczonym miejscu.
3. Wszelkie informacje dotyczące przedsiębiorstwa, a nie podane przez nie do publicznej wiadomości, w posiadanie których weszły osoby odpowiedzialne za Inkubator, są objęte tajemnicą.

OPŁATY W INKUBATORZE

§9

1. Inkubator pobiera od najemców opłaty za wynajem powierzchni biurowej, w ramach której wchodzi opłaty z tytułu utrzymania powierzchni i udziału w kosztach ogólnych funkcjonowania Inkubatora.
2. Szczegółowe zasady ustalania wysokości opłat oraz tryb ich pobierania ustala Zarząd KKPP, stosując obowiązujące w tym zakresie prawo zewnętrzne i wewnętrzne.
3. Wysokość, rodzaje opłat oraz terminy uiszczania opłat przez najemców Inkubatora ustalone są każdorazowo w zawieranych umowach.

§10

1. Podstawą wyliczenia stawki czynszu jest stawka bazowa ustalana uchwałą Zarządu KKPP.
2. Czynsz najmu będzie podlegać raz w roku waloryzacji zgodnie z średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, gdzie pierwsza waloryzacja nastąpi dnia 10 lutego 2024 roku a kolejne następować będą w rocznicę tej daty.



3. Najemca w pierwszym roku funkcjonowania w Inkubatorze otrzyma stawkę czynszu w wysokości 40% obowiązującej stawki bazowej.
4. Najemca w drugim roku funkcjonowania w Inkubatorze otrzyma stawkę czynszu, w wysokości 60% obowiązującej stawki bazowej.
5. Najemca w trzecim roku funkcjonowania w Inkubatorze otrzyma stawkę czynszu, w wysokości 80% obowiązującej stawki bazowej.
6. Najemca po trzecim roku funkcjonowania w Inkubatorze otrzyma stawkę czynszu w wysokości 100% stawki bazowej.
7. Do w/w stawek czynszu dolicza się podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Przedsiębiorstwo Inkubowane (najemca) do 3 lat funkcjonowania w Inkubatorze Przedsiębiorczości nie ponosi dodatkowych opłat z tytułu:
 - podatku od nieruchomości,
 - zużycia energii elektrycznej,
 - ogrzewania,
 - zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - zagospodarowania posegregowanych odpadów komunalnych,
 - ochrony budynku zapewnionej poprzez stały monitoring oraz interwencje grup interwencyjnych w razie potrzeby (obiekt zabezpieczony jest systemem instalacji alarmowej),
 - sprzątnięcia powierzchni wspólnych (korytarze, toalety, klatki schodowe, winda itp.),
 - dostępu do Internetu (bez opłat za korzystanie z Internetu), które zawarte są w opłacie za czynsz.
9. W ramach opłaty za czynsz Przedsiębiorstwo Inkubowane (najemca) ma możliwość skorzystania z pakietu usług bezpłatnych, w ramach którego Inkubator oferuje m.in.:
 - pakiet usług księgowo-podatkowych zgodnie z informacją zawartą w Cenniku – załącznik nr 1
 - pakiet usług prawnych zgodnie z informacją zawartą w Cenniku – załącznik nr 1
 - możliwość uczestnictwa w szkoleniach organizowanych przez KKPP „Zarządzającego”
 - udział w konferencjach, seminariach organizowanych przez KKPP „Zarządzającego”
 - pomoc w promocji poprzez umieszczenie informacji o firmie na stronie Inkubatora oraz zamieszczenie logo firmy w obiekcie Inkubatora.
 - wynajem sali konferencyjnej zgodnie z informacją zawartą w Cenniku – załącznik nr 1
10. Inkubator oraz podmioty z nim współpracujące świadczą również usługi odpłatne na zasadach określonych w Cenniku – załącznik nr 1.

ZASADY OPUSZCZANIA INKUBATORA PRZEZ PPRZEDSIĘBIORSTWO

§11

1. Przedsiębiorstwo opuszcza Inkubator w sposób uregulowany umową z powodów:
 - a) wygaśnięcia umowy
 - b) wypowiedzenia umowy przez firmę,



- c) wypowiedzenia umowy przez Zarządzającego.
 - d) za porozumieniem stron.
2. KKPP „Zarządzający” może wypowiedzieć umowę w szczególności w przypadkach:
- a) Braku regularnych opłat z tytułu najmu lokalu w wysokości dwóch miesięcznych stawek czynszu.
 - 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 m-cy lub zawieszenia przez przedsiębiorstwo działalności na okres dłuższy niż 2 miesiące , gdy są w kolejce do Inkubatora kandydaci spełniający kryteria określone w §4.
 - 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 przez KKPP „Zarządzającego”, nie zwalnia przedsiębiorstwa z obowiązku całkowitego wywiązania się z należności płatniczych wobec Inkubatora i protokolarnego rozliczenia się z przyjętych w najem pomieszczeń wraz z wyposażeniem.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§12

- 1. Regulamin wraz załącznikami został przyjęty Uchwałą Zarządu KKPP Sp. z o.o.
- 2. Zmian w Regulaminie dokonuje Zarząd KKPP Sp. z o.o.
- 3. O zmianie niniejszego Regulaminu najemcy będą powiadamiani pisemnie, 30 dni przed wejściem w życie zmian w Regulaminie.
- 4. Aktualny tekst Regulaminu będzie publikowany na stronie internetowej Inkubatora.
- 5. Aktualny wykaz pomieszczeń do wynajęcia dostępny jest w Sekretariacie KKPP.

§13

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawne.