

# **REGULAMIN**

## **INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI**

### **w Lesznie**

Zgodnie z Uchwałą nr 12/2016 z dnia 23 grudnia 2016 r. Zgromadzenia Wspólników

Leszczyńskiego Centrum Biznesu Sp. z o.o.

Regulamin obowiązuje od 1.01.2017 r.

## § 1.

### Postanowienia ogólne

**Inkubator Przedsiębiorczości** (dalej jako Inkubator) powstał z inicjatywy Miasta Leszna, które powołało **Leszczyńskie Centrum Biznesu Sp. z o.o.** (dalej jako LCB). Jednym z celów Spółki jest świadczenie usług w zakresie rozwoju przedsiębiorczości oraz wzrostu konkurencyjności i innowacyjności istniejących przedsiębiorstw. LCB zarządza Inkubatorem Przedsiębiorczości w Lesznie, który umożliwia początkującym przedsiębiorcom skorzystanie z pomocy w uruchomieniu i prowadzeniu działalności gospodarczej poprzez zapewnienie infrastruktury, preferencyjne warunki najmu powierzchni biurowej, magazynowej i produkcyjnej oraz świadczenie usług doradczych i szkoleniowych.

**Regulamin Inkubatora Przedsiębiorczości** w Lesznie (dalej zwany jako Regulamin) jest ramowym uregulowaniem zasad współpracy Inkubatora z najemcami powierzchni i uczestnikami innych przedsięwzięć podejmowanych przez Inkubator. Leszczyńskie Centrum Biznesu Sp. z o.o. z siedzibą w Lesznie zastrzega, że Regulamin ten nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.

Do stosowania przez Leszczyńskie Centrum Biznesu Sp. z o.o. w ramach Inkubatora preferencyjnych warunków najmu powierzchni biurowej i produkcyjno – magazynowej oraz rabatów na biznesowe usługi lokatorskie, zastosowanie mają w szczególności przepisy ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. 2004 r. nr 123, poz. 1291 z późn. zm.), przepisy wykonawcze do tej ustawy oraz przepisy Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis (Dz. U. L 379 z 28.12.2006 str. 5-10).

## § 2.

### Cele Inkubatora

Działalność Inkubatora ma na celu promocję i wsparcie przedsiębiorczości oraz podniesienie potencjału innowacyjnych przedsiębiorstw działających w Lesznie i okolicach poprzez tworzenie odpowiedniej bazy programowej i materialnej dla ich rozwoju.

Oferta Inkubatora jest skierowana do:

- osób, które chcą rozpocząć działalność gospodarczą,
- mikro, małych i średnich przedsiębiorstw prowadzących działalność nie dłużej niż 3 lata,

- podmiotów świadczących usługi dla biznesu,
- przedsiębiorstw o dużym potencjale wzrostu lub planujących wdrożenie innowacji (działających ponad 3 lata),
- przedsiębiorstw wywodzących się ze środowiska akademickiego: zakładanych przez studentów, absolwentów i pracowników naukowych, którzy poprzez prowadzenie działalności gospodarczej komercjalizują dorobek naukowy,
- innych podmiotów ważnych dla rozwoju społeczno-gospodarczego subregionu.

Inkubator będzie wspierał przede wszystkim nowo powstałe przedsiębiorstwa o dużym potencjale wzrostu, tworzące nowe miejsca pracy i istotne z punktu widzenia rozwoju gospodarczego Leszna i Wielkopolski.

### § 3.

#### Zasady działalności Inkubatora

##### 3.1 Zasady ogólne.

3.1.1 Inkubator oferuje pomieszczenia biurowe oraz produkcyjno – magazynowe pod wynajem dla nowo powstałych przedsiębiorstw: mikro, małych i średnich<sup>1</sup>, które w okresie do 3 lat od ich powstania, korzystać mogą z pomocy szkoleniowej i doradczej oferowanej przez wyspecjalizowaną kadrę.

3.1.2 Lokatorem Inkubatora, niezależnie od postanowień, o których mowa powyżej, mogą również zostać:

- a) przedsiębiorstwa o dużym potencjale wzrostu lub planujące wdrożenie innowacji, które w momencie składania aplikacji działały na rynku dłużej niż 3 (trzy) lata (lokatorzy strategiczni),
- b) instytucje świadczące usługi dla biznesu (lokatorzy strategiczni),
- c) inne podmioty – zgodnie z zasadami określonymi w § 3.1.2 Regulaminu.

##### 3.1.2 Zasady stosowane wobec lokatorów strategicznych.

Wybór przedsiębiorcy, instytucji otoczenia biznesu (IOB) lub innych podmiotów jako lokatorów strategicznych należy do Prezesa LCB, na podstawie rekomendacji zespołu oceniającego (zwanego dalej jako ZO) w składzie:

- Prezes Zarządu LCB lub wskazany przez niego pracownik,
- przedstawiciel Rady Nadzorczej LCB,

---

<sup>1</sup> W rozumieniu przepisów ustawy z dnia 02 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2007 r. nr 155, poz. 1095 z późn. zm.).

– przedstawiciel Rady Programowej Inkubatora.

Przedsiębiorcy, IOB lub inne podmioty będące lokatorami strategicznymi podlegają innym zasadom niż pozostali lokatorzy Inkubatora, w szczególności nie dotyczy ich zasada wynajmu powierzchni biurowej i produkcyjno – magazynowej na preferencyjnych warunkach oraz w ograniczonym okresie do 5 lat. O ich wejściu do Inkubatora, jak również o pozostałych zasadach i warunkach najmu powierzchni decyduje Prezes LCB, na podstawie opinii ZO, po uprzednim rozpatrzeniu odpowiednich dokumentów danego przedsiębiorcy, osoby chcącej rozpocząć działalność gospodarczą lub innej organizacji.

### 3.1.3 Ograniczenia branżowe wynikające z przepisów dotyczących pomocy de minimis.

Preferencyjne warunki najmu, jak również rabaty na biznesowe usługi lokatorskie, o których mowa w § 5.4 Regulaminu nie mogą być stosowane przez Inkubator do:

- a) podmiotów gospodarczych działających w sektorach rybołówstwa i akwakultury, objętych rozporządzeniem Rady (WE) nr 104/2000<sup>2</sup>;
- b) podmiotów gospodarczych działających w dziedzinie produkcji podstawowej produktów rolnych wymienionych w załączniku I do Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską<sup>3</sup>;
- c) podmiotów gospodarczych działających w dziedzinie przetwarzania i wprowadzania do obrotu produktów rolnych wymienionych w załączniku I do Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską<sup>4</sup>;
- d) podmiotów gospodarczych działających w sektorze węglowym zgodnie z definicją zawartą w rozporządzeniu (WE) nr 1407/2002<sup>4</sup>;
- e) podmiotów gospodarczych znajdujących się w trudnej sytuacji.

### 3.2 Zasady wejścia do Inkubatora.

3.2.1 Procedura wejścia do Inkubatora firm lub innych organizacji podzielona jest na następujące etapy:

- a) ogłoszenie przez Prezesa LCB na stronie internetowej Inkubatora ([www.inkubator.leszno.pl](http://www.inkubator.leszno.pl)), stronie internetowej LCB ([www.lcb.leszno.pl](http://www.lcb.leszno.pl)) oraz w szczególnych przypadkach na stronie internetowej miasta Leszno ([www.leszno.pl](http://www.leszno.pl)) i w lokalnych mediach informacji o możliwości wynajęcia lokalu użytkowego,

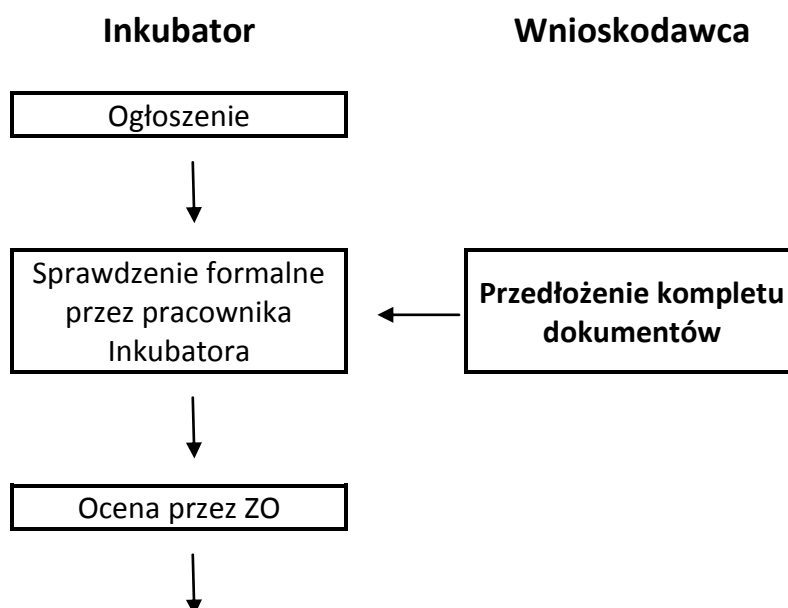
<sup>2</sup> Rozporządzenie Rady (WE) nr 104/2000 z dnia 17 grudnia 1999 r. w sprawie wspólnej organizacji rynków produktów rybołówstwa i akwakultury (Dz. U. L 17 z 21.01.2000 r. str. 22-52)

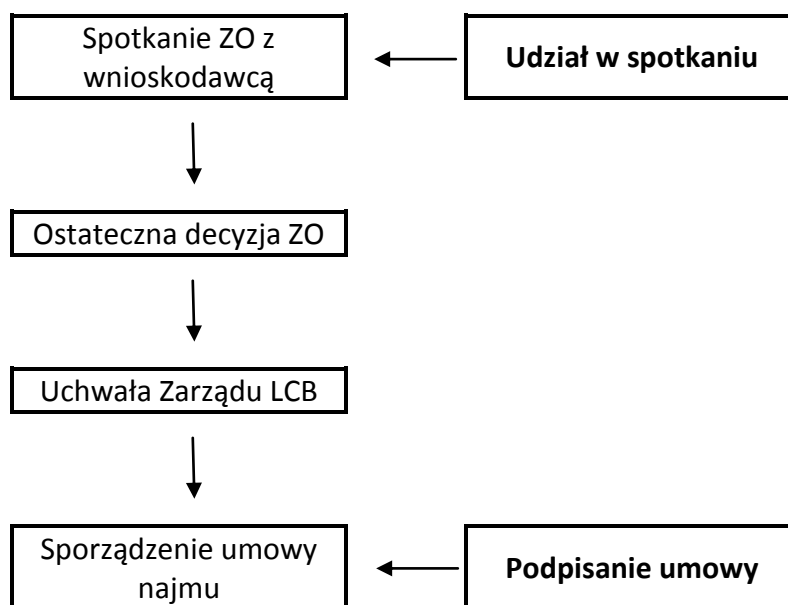
<sup>3</sup> Traktat ustanawiający Wspólnotę Europejską (Dz. U. z 2004 r. nr 90 poz. 864/2 z późn. zm.)

<sup>4</sup> Rozporządzenie Rady (WE) nr 1407/2002 z dnia 23 lipca 2002 r. w sprawie pomocy państwa dla przemysłu węglowego (Dz. U. L 205 z 02.08.2002 r. str. 1-8)

- b) przedłożenie przez przedsiębiorcę/ organizację kompletu dokumentów, o których mowa w § 3.2.2.,
- c) badanie formularza aplikacyjnego pod kątem formalnym oraz ocena przedsiębiorstwa pod kątem zgodności jego działalności z celami Inkubatora – dokonywane przez pracowników Inkubatora,
- d) w przypadku, gdy formularz przedsiębiorcy/ organizacji uzyska pozytywną ocenę (wstępna kwalifikacja) – zorganizowanie spotkania ZO z wnioskodawcą celem omówienia profilu podmiotu, planowanego zatrudnienia, oczekiwań w stosunku do Inkubatora oraz sposobu, w jaki przedsiębiorca mógłby włączyć się w inicjatywy Inkubatora; określenie ewentualnych dodatkowych warunków korzystania z zasobów Inkubatora,
- e) wybór podmiotu przez ZO, dokonany poprzez ocenę sporządzoną pod kątem innowacyjności pomysłu na prowadzenie działalności, branży, w której chce świadczyć usługi, planowanego poziomu zatrudnienia, cech przedsiębiorcy (jego wykształcenia, wieku, wcześniej prowadzonych działalności) oraz oceny po spotkaniu (ostateczna kwalifikacja),
- f) uchwała Zarządu LCB,
- g) zawarcie umowy najmu powierzchni w Inkubatorze oraz innych umów związanych ze świadczonymi usługami.

Schemat wejścia do Inkubatora Przedsiębiorczości w Lesznie





### 3.2.2 Wymagane dokumenty:

- a) wniosek o przyjęcie do Inkubatora Przedsiębiorczości w Lesznie (wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu),
- b) wpis do ewidencji działalności gospodarczej lub Krajowego Rejestru Sądowego,
- c) decyzja o nadaniu numeru statystycznego REGON,
- d) decyzja o nadaniu numeru identyfikacji podatkowej (NIP),
- e) oświadczenie o niezaleganiu w podatkach wobec Urzędu Skarbowego,
- f) oświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- g) biznes plan (zgodny z wzorem stanowiącym załącznik nr 2) oraz, jeśli firma posiada, bilans lub rachunek zysków i strat,
- h) referencje z banku i od innych podmiotów - opcjonalnie,

W razie powzięcia przez LCB wątpliwości co do pozostawiania przez przedsiębiorcę w trudnej sytuacji, w rozumieniu Wytycznych wspólnotowych dotyczących pomocy państwa w celu ratowania i restrukturyzacji zagrożonych przedsiębiorstw (Dz. U. C 244 z 01.10.2004 str. 2 – 17), LCB może zażądać od przedsiębiorcy udostępnienia innych dokumentów przedstawiających sytuację finansową przedsiębiorcy, nie wymienionych powyżej.

### 3.3 Preferencyjne warunki najmu – pomoc publiczna.

3.3.1 Przedsiębiorcom, którzy w związku z korzystaniem z powierzchni biurowej i produkcyjno – magazynowej Inkubatora uzyskają preferencyjne warunki najmu tych

powierzchni, Leszczyńskie Centrum Biznesu Sp. z o.o. przy podpisywaniu umowy najmu wydaje sporządzone na podstawie odpowiednich przepisów zaświadczenie o wysokości związanej z tym pomocy de minimis, jaka zostanie udzielona przedsiębiorcy, przy czym pomoc ta jest obliczana dla całego okresu najmu w dniu podpisania umowy.

3.3.2 W razie gdyby w wyniku zastosowania przez LCB wobec danego przedsiębiorcy preferencyjnych warunków najmu, u tego przedsiębiorcy miało dojść do przekroczenia dopuszczalnego pułapu pomocy de minimis<sup>5</sup>, przyjęcie takiego przedsiębiorcy do Inkubatora może się odbyć na zasadach odrębnie ustalonych pomiędzy tym przedsiębiorcą a Prezesem LCB.

#### 3.4 Zasady wyjścia z Inkubatora.

Zasady opuszczenia Inkubatora przez przedsiębiorcę szczegółowo uregulowane są postanowieniami zawartej umowy najmu.

### § 4.

#### Powierzchnia pod wynajem

##### 4.1 Warunki wynajmu powierzchni.

Podstawowy okres najmu powierzchni biurowej i/lub magazynowo-produkcyjnej w Inkubatorze wynosi 3 (trzy) lata. Po tym okresie istnieje możliwość ubiegania się o przedłużenie okresu najmu o kolejny rok, przy czym maksymalny okres pobytu przedsiębiorcy w Inkubatorze nie może przekraczać okresu 5 (pięciu) lat. W celu przedłużenia okresu najmu przedsiębiorca zobowiązany jest przedłożyć Prezesowi LCB pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem. Ostateczną decyzję o przedłużeniu okresu najmu podejmuje Prezes Zarządu LCB na podstawie opinii ZO, dokonanej w szczególności w oparciu o wyniki przeprowadzonego audytu przedsiębiorcy wnioskującego o przedłużenie okresu najmu. Po upływie 3 lat istnienia firmy przedsiębiorca traci prawo do korzystania z preferencyjnych stawek czynszu najmu i począwszy od pierwszego miesiąca po upływie 3-letniego okresu istnienia firmy jest zobowiązany do zapłaty czynszu według stawek podstawowych.

##### 4.2 Podstawowy okres najmu.

Podstawowy okres najmu na warunkach preferencyjnych trwa maksymalnie 3 (trzy) lata i jest on skracany o okres istnienia przedsiębiorstwa. Inkubowany podmiot może uzyskać 75%, 50% i 25% rabatu na stawki czynszu najmu, odpowiednio w 1, 2 i 3 roku działalności<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Równowartość w złotych polskich kwoty 200.000 EUR w ustalonym okresie trzech lat budżetowych albo równowartość w złotych polskich kwoty 100.000 EUR w ustalonym okresie trzech lat budżetowych dla przedsiębiorców działających w sektorze transportu drogowego

<sup>6</sup> rok działalności liczony jest od daty rejestracji firmy

#### 4.3 Wyposażenie wynajmowanych pomieszczeń.

Przedsiębiorca może wynająć wydzielone pomieszczenie biurowe i magazynowo - produkcyjne. Inkubator udostępnia lokatorom powierzchnię pod działalność uwzględniając aktualną dostępność oraz potrzeby lokatorów. Lokator ma możliwość skorzystania z wyposażenia pomieszczeń udostępnianego przez Inkubator (w ramach dostępności). Obejmuje ono:

- a) W pomieszczeniach biurowych:
  - zestaw mebli, na który składa się: biurko, kontenerek, półstolik, szafa zamykana, szafa niska, krzesło obrotowe, krzesło,
  - telefon,
  - zestaw komputerowy (w ramach dostępności i odrębnej opłaty).
- b) W pomieszczeniach magazynowo – produkcyjnych:
  - zestaw mebli, na który składa się: biurko, krzesło,
  - telefon.

Korzystanie z wyposażenia odbywa się na zasadach określonych w protokole zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie strony. W razie naruszenia przez przedsiębiorcę zasad korzystania z przekazanego wyposażenia, określonych w zawartej przez lokatora umowie najmu, Prezes LCB może żądać od lokatora zwrotu przekazanego wyposażenia, zaś lokator jest zobowiązany zwrócić wszelkie przekazane mu wyposażenie, w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania żądania zwrotu na piśmie. Koszty bieżącej eksploatacji, konserwacji i ewentualnych napraw przekazanego wyposażenia ponosi wyłącznie lokator.

#### 4.4 Warunki użytkowania powierzchni do celów produkcyjnych.

Najemca prowadzący na terenie Inkubatora działalność produkcyjną **nie może** podejmować przedsięwzięć określonych w obowiązujących przepisach jako **mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko**.

W przypadku zmiany sposobu użytkowania wynajmowanej powierzchni, przedsiębiorca jest zobowiązany stosować przepisy ustawy o prawie budowlanym oraz przedstawić Prezesowi LCB stosowne pozwolenia na użytkowanie tej powierzchni wydane przez organy państwowe, a w szczególności: Powiatową Stację Sanitarno – Epidemiologiczną, Państwową Inspekcję Pracy oraz Państwową Straż Pożarną. Wszelkie prace zmieniające przeznaczenie lub właściwości techniczne wynajmowanej powierzchni mogą być dokonywane tylko za zgodą Prezesa Zarządu LCB i na koszt najemcy.



#### 4.5 Odszkodowania za zniszczenia.

W przypadku utraty sprzętu przez najemcę, stwierdzenia zniszczeń sprzętu lub wynajmowanych pomieszczeń, Prezes LCB obciąża najemcę kwotą odszkodowania odpowiadającą wartości powstałych szkód.

#### 4.6 Stawki czynszu i zmiana stawek czynszu.

Stawki czynszu określone są każdorazowo w załączniku do umowy najmu – Cenniku Usług i mogą być zmieniane według poniższych zasad:

Po upływie każdego roku obowiązywania zawartej przez lokatora umowy najmu Prezes LCB podnosi stawkę podstawową czynszu najmu za metr kwadratowy o wskaźnik równy średniorocznemu wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za ostatni rok kalendarzowy. Waloryzacja dokonywana jest na podstawie jednostronnego oświadczenia Leszczyńskiego Centrum Biznesu sp. z o.o., które może zostać zawarte na pierwszej fakturze obejmującej zwaloryzowaną kwotę czynszu. Do waloryzacji dokonanej w tym trybie nie stosuje się przepisów art. 685 Kodeksu cywilnego.

W przypadku, gdy ze względu na termin ogłoszenia podanego wskaźnika nowa, zwaloryzowana stawka podstawowa czynszu najmu za metr kwadratowy nie będzie znana w terminie jej zapłaty wynikającym z umowy najmu, przedsiębiorca wpłaci czynsz w dotychczasowej wysokości, a po otrzymaniu oświadczenia LCB o dokonanej waloryzacji uzupełni go niezwłocznie, nie później jednak niż z chwilą zapłaty czynszu za następny (najbliższy) miesiąc.

#### 4.7 Zasady zmiany opłaty eksploatacyjnej.

Opłaty za media w wynajmowanych pomieszczeniach biurowych (energia elektryczna, woda ciepła i zimna, centralne ogrzewanie etc.) oraz inne koszty operacyjne są pobierane w formie zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej obliczanej na podstawie stawki opłaty eksploatacyjnej za jeden metr kwadratowy. Zużycie mediów (prądu i wody) w pomieszczeniach magazynowo – produkcyjnych rozliczane jest, oprócz opłaty eksploatacyjnej od kosztów operacyjnych, na podstawie wskazań podliczników zamontowanych w tych pomieszczeniach. Stawka opłaty eksploatacyjnej za metr kwadratowy jest aktualizowana przez Prezesa LCB dwa razy do roku: 1 maja i 1 listopada każdego roku kalendarzowego. Cennik zawierający zaktualizowaną stawkę opłaty eksploatacyjnej Prezes LCB przekazuje przedsiębiorcom nie później niż na 10 (dziesięć) dni roboczych przed terminem rozpoczęcia obowiązywania nowej stawki

eksploatacyjnej. Wysokość zmienionej stawki opłaty eksploatacyjnej jest uzależniona od aktualnej wysokości stawek operatorów i dostawców mediów.

#### 4.8 Zasady dostępu do Inkubatora.

Przedsiębiorcy będący lokatorami Inkubatora mają możliwość dostępu do wynajmowanych pomieszczeń lub stanowisk pracy 24 godziny na dobę przez 7 dni w tygodniu, na następujących warunkach:

- w godzinach od 6.00 do 22.00 dostęp do wynajmowanych pomieszczeń biurowych lub stanowisk pracy jest swobodny,
- w pozostałych godzinach, dostęp do wynajmowanych pomieszczeń jest możliwy po wcześniejszym uprzedzeniu pracowników służby ochrony.

#### 4.9 Dostęp pracowników Inkubatora do wynajmowanych pomieszczeń.

Inkubator dysponuje „kartą matką”, zapewniającą dostęp do pomieszczeń wynajmowanych przez przedsiębiorców, złożoną w zaplombowanej kopercie. Prezes LCB może skorzystać z tej karty w celu wejścia do lokali, zgodnie z zasadami opisanymi w zawartych umowach najmu. Ponadto Inkubator upoważniony jest do wyrobienia zastępczych kart na uzasadnione żądanie i do rąk własnych przedsiębiorcy i zgodnie z opłatami zawartymi w Cenniku.

### § 5.

#### Usługi dla lokatorów Inkubatora

##### 5.1 Usługi związane z wynajmem pomieszczeń.

Usługi oferowane w ramach czynszu podstawowego i opłaty eksploatacyjnej obejmują:

- dostęp do pomieszczeń biurowych i produkcyjno – magazynowych przez 24 godziny na dobę przez 7 dni w tygodniu, na zasadach opisanych w § 4.8 Regulaminu,
- dostęp do wspólnych pomieszczeń socjalnych (kuchnia, toalety),
- szatnie z zapleczem sanitarnym i socjalnym – dla pomieszczeń magazynowo – produkcyjnych,
- dostęp do linii telefonicznej,
- dostęp do biblioteki,
- możliwość przyłączenia do szerokopasmowego Internetu,
- dostawę prądu i ciepła w sezonie grzewczym,
- klimatyzację pomieszczeń,
- możliwość korzystania z parkingu,
- dozór terenu wokół Inkubatora oraz ochronę lokali

- odśnieżanie, sprzątanie części wspólnych,
- stały nadzór i monitoring,
- możliwość umieszczenia podstawowych informacji o przedsiębiorcy na stronie internetowej Inkubatora.

## 5.2 Dodatkowe usługi.

Do usług dodatkowych należą:

- szerokopasmowe łącze internetowe,
- drukarka,
- ksero,
- wynajem sal konferencyjnych ze sprzętem multimedialnym.

Stawki opłat za korzystanie z usług dodatkowych, są określone w Cenniku Usług Inkubatora, który stanowi załącznik do umowy najmu lokalu użytkowego.

## 5.3 Pozostałe usługi wsparcia świadczone przez Inkubator.

W ramach usług wsparcia Inkubator oferuje dla swoich lokatorów konsultacje z zakresu przedsiębiorczości, podstaw marketingu, innowacyjności, transferu technologii, projektów międzynarodowych oraz przedsiębiorczości akademickiej. Konsultacje zapewniane są przez zespół Leszczyńskiego Centrum Biznesu Sp. z o.o. oraz specjalistów spoza LCB. Poza konsultacjami Inkubator oferuje lokatorom następujące usługi biznesowe:

- szkolenia,
- promocję firmy w kraju i za granicą w ramach prowadzonych projektów,
- organizacja spotkań partnerskich oraz koordynacja powiązań sieciowych,
- pomoc w poszukiwaniu partnerów biznesowych,
- pomoc w poszukiwaniu źródeł finansowania,
- pomoc w negocjacjach z partnerami krajowymi i zagranicznymi,
- pomoc w organizacji, konferencji, dni informacyjnych, seminariów i szkoleń dla przedsiębiorców z zakresu oferowanych usług.

Konsultacje oraz usługi biznesowe są usługami płatnymi, za wyjątkiem usług dofinansowanych w 100% przez środki publiczne krajowe lub europejskie w ramach realizowanych projektów. Wysokość opłat określa cennik opracowany w Inkubatorze, przy czym poziom odpłatności za usługi zależy od charakteru podmiotu korzystającego z usługi, i tak:

- a) w przypadku, gdy lokator jest nowo powstałym przedsiębiorcą, w rozumieniu § 3.1.1. Regulaminu, takiemu lokatorowi przysługuje rabat na świadczone usługi, wynoszący 75% (siedemdziesiąt pięć procent) wartości świadczonych usług – rabat, o którym mowa jest uprawnieniem lokatora wynikającym z faktu płacenia czynszu najmu,
- b) w przypadku, gdy lokator jest lokatorem strategicznym w rozumieniu § 3.1.2. Regulaminu, takiemu lokatorowi przysługuje rabat na świadczone usługi, wynoszący 25% (dwadzieścia pięć procent) wartości świadczonych usług – rabat, o którym mowa jest uprawnieniem lokatora wynikającym z faktu płacenia czynszu najmu.

#### 5.4 Pozostałe usługi wsparcia – pomoc publiczna.

5.4.1 Przed skorzystaniem przez lokatora Inkubatora z biznesowych usług lokatorskich, lokator zobowiązany jest przedłożyć Prezesowi LCB oświadczenie o wszelkiej pomocy de minimis otrzymanej przez tego lokatora w bieżącym roku budżetowym oraz w ciągu dwóch poprzedzających go lat budżetowych według wzoru udostępnianego przez LCB; w razie nieotrzymania w tym okresie pomocy lokator może złożyć oświadczenie o nieotrzymaniu pomocy publicznej według wzoru udostępnianego przez LCB.

5.4.2 W razie, gdyby w związku z faktem preferencyjnego świadczenia usług lokatorskich, na warunkach opisanych w § 5.4 Regulaminu, u danego lokatora mogło dojść do przekroczenia dopuszczalnego pułapu pomocy de minimis, Inkubator może odmówić takiemu lokatorowi udzielenia rabatów, o których mowa w § 5.4 Regulaminu.

5.4.3 Przedsiębiorcom, którzy w związku z korzystaniem z biznesowych usług lokatorskich uzyskają wsparcie mające charakter pomocy publicznej, LCB przy wykonywaniu biznesowych usług lokatorskich wydaje sporządzone na podstawie odpowiednich przepisów zaświadczenie o wysokości związanej z tym pomocy de minimis, jaka zostanie udzielona przedsiębiorcy.

## § 6.

### Pozostałe usługi Inkubatora Przedsiębiorczości

#### 6.1. Usługi w ramach preinkubacji.

##### 6.1.1. Promocja prowadzenia działalności gospodarczej.

W ramach promocji prowadzenia działalności gospodarczej Inkubator organizuje m. in.:

- akcje promocyjne w szkołach wyższych, policealnych i ponadgimnazjalnych,
- szkolenia z zakresu pisania biznes planu, marketingu, podstaw księgowości, zagadnień prawnych itp.,

- szkoły przedsiębiorczości dla osób rozważających założenie własnej firmy.

Powyższe inicjatywy są usługami bezpłatnymi skierowanymi do przyszłych potencjalnych przedsiębiorców.

#### 6.1.2. Usługa preinkubacji

Usługa obejmuje indywidualne doradztwo w wymiarze do 16 godzin w zakresie rozpoczęcia działalności gospodarczej. Usługa jest odpłatna zgodnie z Cennikiem.

#### 6.2. Usługa udostępnienia miejsca na siedzibę firmy lub miejsca wykonywania działalności gospodarczej.

##### 6.2.1. W ramach w/w usługi Inkubator oferuje:

- udostępnienie miejsca na siedzibę firmy lub miejsca wykonywania działalności gospodarczej. Harmonogram korzystania z miejsca zostanie ustalony z lokatorem i udostępniony na [www.lcb.leszno.pl](http://www.lcb.leszno.pl) oraz na tablicy informacyjnej w siedzibie Inkubatora,
- odbieranie i przechowywanie korespondencji, powiadamianie o korespondencji,
- możliwość korzystania ze zniżek przy wynajmie dużych sal konferencyjnych (na zasadach – jak dla lokatorów),
- możliwość bezpłatnego korzystania (dla nowo powstałych firm) z małych sal konferencyjnych w wymiarze do 4 h/m-c,
- możliwość odpłatnego korzystania z usług ksero i skanowania.

Godziny obecności ustalone w ramach harmonogramu są bezpłatne i nie sumują się z możliwością bezpłatnego korzystania z małych sal konferencyjnych.

##### 6.2.2. Decyzję o przyjęciu podmiotu Zarząd LCB Sp. z o.o. podejmuje na podstawie opinii Zespołu Oceniającego, który analizuje wniosek firmy i spotyka się z właścicielem lub uprawnionym do reprezentacji przedstawicielem przedsiębiorstwa. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 3.

##### 6.2.3. Usługa świadczona jest odpłatnie zgodnie z Cennikiem Usług stanowiącym załącznik do umowy.

#### 6.3. Usługa udostępnienia miejsca na siedzibę firmy lub miejsca wykonywania działalności dla podmiotów niedziałających dla zysku

##### 6.3.1. W ramach w/w usługi Inkubator oferuje:

- udostępnienie miejsca na siedzibę lub miejsca wykonywania działalności. Harmonogram korzystania z miejsca zostanie ustalony z lokatorem i udostępniony na [www.lcb.leszno.pl](http://www.lcb.leszno.pl) oraz na tablicy informacyjnej w siedzibie Inkubatora,

- odbieranie i przechowywanie korespondencji, powiadamianie o korespondencji,
- możliwość korzystania ze zniżek przy wynajmie dużych sal konferencyjnych (na zasadach – jak dla lokatorów),
- możliwość bezpłatnego korzystania z małych sal konferencyjnych w wymiarze do 2 h/m-c,
- możliwość odpłatnego korzystania z usług ksero i skanowania.

6.3.2. Decyzję o przyjęciu podmiotu Zarząd LCB Sp. z o.o. podejmuje na podstawie opinii Zespołu Oceniającego, który analizuje wniosek, dokumenty statutowe podmiotu i spotyka się z uprawnionym do reprezentacji przedstawicielem podmiotu. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 3.

6.3.3. Usługa świadczona jest odpłatnie zgodnie z Cennikiem Usług stanowiącym załącznik do umowy.

## § 7.

### Uprawnienia i obowiązki firm prowadzących działalność w Inkubatorze

#### 7.1 Współpraca lokatorów z Inkubatorem.

Wraz z zawarciem umowy najmu, przedsiębiorcy przyjęci do Inkubatora deklarują swą gotowość do wzajemnej wymiany informacji i doświadczeń oraz ewentualnej współpracy, opartych każdorazowo na zasadzie dobrowolności. Inkubator ma prawo do promowania firm – jego lokatorów, poprzez przekazywanie innym osobom informacji o lokatorach Inkubatora, jednak nie ma prawa prowadzenia rozmów o charakterze handlowym i dokonywania ustaleń merytorycznych w ich imieniu. Firmy w Inkubatorze mają prawo do powoływania się na przynależność do Inkubatora, jednak nie mają prawa zaciągać żadnych zobowiązań w imieniu Inkubatora.

W trakcie przebywania w Inkubatorze przedsiębiorca powinien podejmować starania w celu uzyskania własnego lokalu na prowadzenie działalności gospodarczej, umożliwiającego opuszczenie Inkubatora po wygaśnięciu umowy najmu.

Wszelkie informacje dotyczące inkubowanych przedsiębiorstw, będące w posiadaniu pracowników LCB są objęte tajemnicą.

#### 7.2 Zasady obowiązujące lokatorów Inkubatora.

- a) każdy z lokatorów Inkubatora zobowiązuje się bezwzględnie przestrzegać przepisów i zasad bhp oraz przeciwpożarowych, w tym uczestniczyć w szkoleniach przeciwpożarowych organizowanych przez LCB,

- b) każdy z lokatorów Inkubatora będzie utrzymywał wynajmowaną powierzchnię biurową oraz jej otoczenie w należytym porządku i czystości,
- c) lokator Inkubatora nie może powodować nadmiernych zakłóceń i wibracji, nieprzyjemnych lub uciążliwych zapachów lub trujących wyziewów; nie może używać także jakichkolwiek elektrycznych, elektronicznych lub innych urządzeń, które emitują nadmierny hałas lub są niebezpieczne dla innych lokatorów Inkubatora, albo zakłócają działanie innych przyrządów i urządzeń oraz odbiorników radiowo – telewizyjnych w Inkubatorze lub jego otoczeniu i bez wyraźnej zgody Prezesa LCB nie zainstaluje żadnego urządzenia nadawczego czy anteny,
- d) zabezpieczenie zagospodarowania odpadów, śmieci, surowców wtórnych, nieczystości płynnych itp., wobec których odrębne przepisy przewidują szczególne zasady ich składowania, transportu, recyklingu, odzysku lub utylizacji, jest dokonywane samodzielnie i na koszt lokatora Inkubatora, przy czym lokator ponosi wszelkie konsekwencje mogące wynikać z naruszenia obowiązujących w tym zakresie przepisów,
- e) każdy z lokatorów Inkubatora zobowiązuje się korzystać z elektryczności, ogrzewania oraz wody w sposób zapewniający jak najmniejszą uciążliwość dla środowiska,
- f) w razie przekroczenia przez lokatora Inkubatora ustalonej w umowie najmu ilości pracowników, zleceniobiorców, wykonawców lub współpracowników lokatora, zatrudnionych przez lokatora w ramach wynajmowanej powierzchni (obliczonej każdorazowo jako maksymalna ilość osób zatrudnionych dla powierzchni lokalu liczonej w metrach kwadratowych), lokator taki będzie zobowiązany do zapłaty zryczałtowanej zwiększonej opłaty eksploatacyjnej, zgodnie z Cennikiem Usług,
- g) lokatorzy Inkubatora zobowiązują się do pełnej współpracy z pracownikami Inkubatora w celu zapewnienia jak najbardziej efektywnego funkcjonowania sieci grzewczej, elektrycznej i wodnej Inkubatora, w szczególności nie będą regulowali urządzeń kontrolnych tych systemów,
- h) lokator Inkubatora otrzyma kartę dostępu do powierzchni wynajmowanej na zasadach opisanych w protokole zdawczo – odbiorczym. Lokator Inkubatora zobowiązuje się nie instalować żadnych dodatkowych zamków i zabezpieczeń na drzwiach. Wszystkie nie zatwierdzone przez Prezesa LCB zamki, mogą być zdjęte, a ślady po nich usunięte na koszt lokatora,

- i) po zakończeniu najmu, lokator zwróci wszystkie posiadane karty magnetyczne oraz klucze do wyznaczonego w umowie pracownika Inkubatora oraz przekaże wszelkie wyposażenie przyjęte w ramach umowy najmu i protokołu zdawczo – odbiorczego,
- j) lokator Inkubatora jest odpowiedzialny za zamykanie drzwi do wynajmowanych pomieszczeń oraz pozostawianie zabezpieczonych innych dróg bezpośredniego dostępu do nich, w szczególności poprzez zamykanie okien w wynajmowanych pomieszczeniach,
- k) lokator Inkubatora nie będzie instalował lub używał żadnych maszyn i urządzeń, które nie są bezpośrednio związane z prowadzoną przez niego działalnością na powierzchni wynajętej, bez uprzedniej zgody Prezes LCB, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
- l) jakikolwiek znak, napis, obraz lub reklama umieszczone wewnątrz pomieszczeń wynajmowanych przez lokatora Inkubatora, które są widoczne na zewnątrz budynku Inkubatora będą zainstalowane na koszt Najemcy i w taki sposób, oraz w takiej formie, jaką uprzednio zaakceptuje Prezesa LCB w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Żaden znak, napis, obraz lub reklama nie mogą być umieszczone na oknie zewnętrznym lub tak, by były widoczne na zewnątrz Inkubatora bez uprzedniej zgody Prezesa LCB udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
- m) lokator Inkubatora, jego klienci, osoby zaproszone i goście nie będą tarasować chodników, wejść, klatek schodowych i innych miejsc wewnątrz i w sąsiedztwie Inkubatora. Lokator Inkubatora nie będzie umieszczał jakichkolwiek obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie okien lub drzwi łączących się z częścią wspólną lub zewnętrzną Inkubatora, które wyglądają nieestetycznie i natychmiast usunie takowe na żądanie pracowników Inkubatora,
- n) każdy z lokatorów Inkubatora powinien przestrzegać odpowiednich przepisów prawa oraz unormowań lokalnych, a także przepisów i instrukcji budowlanych i nie będzie używał bezpośrednio, czy pośrednio powierzchni wynajmowanej niezgodnie z nimi lub w sposób mogący powodować zagrożenie dla osób lub własności, czy mogących spowodować podwyższenie stawki ubezpieczeniowej lub wymagających rozszerzenia ubezpieczenia,
- o) każdy z lokatorów Inkubatora będzie współpracował we wszystkich działaniach dotyczących bezpieczeństwa Inkubatora,



- p) lokator Inkubatora nie będzie przyłączał żadnych aparatów i urządzeń do sieci grzewczej, elektrycznej, wodociągowej i internetowej Inkubatora, bez uprzedniego otrzymania zgody Prezesa LCB udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
- q) jakiegokolwiek szkody powstałe przy przenoszeniu czy instalowaniu mebli, sprzętu i wyposażenia lokatora na terenie Inkubatora będą usunięte na koszt lokatora,
- r) pracownik Inkubatora odpowiedzialny za sprawy organizacyjno – administracyjne ma prawo określić i zlecić maksymalne obciążenie i prawidłowe położenie wszelkiego ciężkiego sprzętu i urządzeń, które mają być umieszczone w Inkubatorze i odmówić umieszczenia tych, które w jego opinii mogą spowodować zniszczenie podłóg czy konstrukcji budynku,
- s) lokator Inkubatora ma prawo dokonania ulepszeń i zmian wynajmowanych pomieszczeń, jednakże za wyłączną zgodą Prezesa LCB udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej; w szczególności postawienie ścianek działowych i innych stałych elementów, wykonywanie przejść lub wstawianie drzwi w ściankach działowych w wynajmowanych pomieszczeniach wymaga każdorazowej zgody Prezesa LCB wyrażonej w formie pisemnej i dokonywane jest na wyłączny koszt lokatora,
- t) zabronione jest parkowanie pojazdów poza miejscami do tego wyraźnie przeznaczonymi.

W przypadku, gdy Prezes LCB pozwoli jednemu lub więcej lokatorom na odstąpienie od wewnętrznych przepisów Inkubatora, nie znaczy to, że odpowiednie uregulowanie zostało zawieszane w stosunku do innych lokatorów.

#### § 8.

##### Postanowienia końcowe

Zmiany w Regulaminie Inkubatora Przedsiębiorczości zatwierdza Walne Zgromadzenie Wspólników LCB na wniosek Rady Nadzorczej lub Prezesa Zarządu LCB.

Treść Regulaminu została przyjęta uchwałą 11/2016 Zgromadzenia Wspólników LCB z dnia 11.10.2016 Regulamin obowiązuje od dnia 11.10.2016

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego regulaminu, decyzje podejmuje prezes LCB.

Załączniki:

1. Wzór wniosku o przyjęcie do Inkubatora Przedsiębiorczości,
2. Wzór biznesplanu,
3. Wzór wniosku o przyjęcie do Inkubatora Przedsiębiorczości – siedziba/miejsce wykonywania działalności.