

**Załącznik do  
Uchwały nr Z/101/2022 Zarządu spółki  
„Wrocławski Park Technologiczny”  
Spółka Akcyjna we Wrocławiu  
z dnia 01.08.2022 r.**

**REGULAMIN  
INTEGRACYJNEGO INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI  
SKRZYŃNIA**

**Wrocław, 01.08.2022**

## § 1 Postanowienia ogólne

1. Integracyjny Inkubator Przedsiębiorczości SKRZYNIA jest przedsięwzięciem realizowanym przez Wrocławski Park Technologiczny S.A. we współpracy z Gminą Wrocław, organizacjami pożytku publicznego oraz innymi instytucjami, polegającym na prowadzeniu działalności inkubacyjnej dla przedsiębiorców, ze szczególnym uwzględnieniem działań na rzecz promowania i wspierania rozwoju działalności gospodarczej i aktywizacji zawodowej osób niepełnosprawnych, a także ich integracji społecznej i zawodowej.
2. Niniejszy Regulamin określa cele i zasady funkcjonowania Integracyjnego Inkubatora Przedsiębiorczości „SKRZYNIA”.
3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
  - 1) **WPT** – Wrocławski Park Technologiczny S.A.,
  - 2) **Inkubator** – Integracyjny Inkubator Przedsiębiorczości SKRZYNIA,
  - 3) **Rada Inkubatora** – Radę Integracyjnego Inkubatora Przedsiębiorczości SKRZYNIA stanowiącą organ opiniodawczo-doradczy Zarządu WPT w zakresie działalności Inkubatora,
  - 4) **Regulamin** – Regulamin Integracyjnego Inkubatora Przedsiębiorczości SKRZYNIA,
  - 5) **Przedsiębiorca** – mikroprzedsiębiorstwo, małe lub średnie przedsiębiorstwo (dalej „MŚP”) w rozumieniu załącznika I do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne ze wspólnym rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z 26.06.2014, str. 1),
  - 6) **Wnioskodawca** – Przedsiębiorcę wnioskującego o przyjęcie do Inkubatora, lub osobę fizyczną, która rozpoczęła organizację MŚP,
  - 7) **Rezydent** – Przedsiębiorcę prowadzącego swoją działalność w ramach Inkubatora,
  - 8) **Projekt** - projekt objęty inkubacją rozumiany jako świadczenie zdefiniowanych usług lub prowadzenie prac lub badań nad stworzeniem nowego innowacyjnego produktu lub modernizacją już istniejącego produktu,
  - 9) **Osoby niepełnosprawne** – osoby, których niepełnosprawność została potwierdzona orzeczeniami, o których mowa w art. 1 Ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 z późn. zm.),
  - 10) **Budynek** – budynek WPT, w którym zlokalizowana jest powierzchnia z przeznaczeniem na cele Inkubatora w tym powierzchnia będąca przedmiotem umowy najmu zawartej z Przedsiębiorcą,
  - 11) **Umowa** – Umowę najmu powierzchni biurowej Integracyjnego Inkubatora Przedsiębiorczości SKRZYNIA zawartą pomiędzy Przedsiębiorcą a WPT,
  - 12) **Zespół Opiniujący** – powołany przez Zarząd WPT interdyscyplinarny zespół pracowników, którego zadaniem jest weryfikacja dokumentów składanych przez Przedsiębiorców celem zawarcia Umowy.
4. Zarządzającym Inkubatorem jest WPT. Umowy podpisywane są przez Zarząd WPT lub inną osobę upoważnioną przez Zarząd.
5. Opiniowaniem wniosków oraz rekomendowaniem Zarządowi WPT przyjęcia Przedsiębiorcy do Inkubatora zajmuje się Rada Inkubatora. Zasady działania i podejmowania decyzji przez Radę Inkubatora określa § 6.
6. Sprawy formalne związane z przyjęciem i wstępną weryfikacją wniosków oraz działalnością Przedsiębiorców Rezydentów w Inkubatorze prowadzi WPT.

## § 2 Cele

1. Celem Inkubatora jest wspieranie rozwoju przedsiębiorstw poprzez stworzenie korzystnego środowiska do zakładania i prowadzenia działalności gospodarczej w sektorze MŚP, w tym aktywizacji zawodowo-społecznej osób niepełnosprawnych, a w szczególności:
  - 1) tworzenie warunków organizacyjno-technicznych ułatwiających powstawanie nowych oraz dalszy rozwój istniejących przedsiębiorstw z sektora MŚP, przy wykorzystaniu infrastruktury znajdującej się w WPT,
  - 2) zwiększenie samozatrudnienia oraz tworzenie nowych miejsc pracy przez przedsiębiorców, aktywizacja zawodowa i rozwój przedsiębiorczości,
  - 3) integracja biznesowa, networking osób niepełnosprawnych ze środowiskiem przedsiębiorców z sektora MŚP,

- 4) współpraca organizacji pożytku publicznego i innych instytucji zaangażowanych na rzecz stworzenia w Inkubatorze pakietu usług, produktów, wydarzeń, wymiany doświadczeń mających na celu aktywizację zawodowo-społeczną osób niepełnosprawnych oraz zwiększanie wiedzy przedsiębiorców na temat zatrudnienia tych osób,
- 5) stworzenie centrum informacji dla przedsiębiorców oraz osób, które chcą znaleźć zatrudnienie bądź założyć firmę,
- 6) zapewnienie miejsca dla potrzeb prowadzenia konferencji, spotkań, kursów, warsztatów i szkoleń, związanych z rozwojem przedsiębiorczości i prowadzeniem działalności gospodarczej,
- 7) poprawa konkurencyjności oraz innowacyjności Dolnego Śląska poprzez wspieranie tworzenia i rozwoju przedsiębiorstw działających na terenie Dolnego Śląska, w tym aktywizacji zawodowej osób niepełnosprawnych, działania marketingowo – PR-owe promujące ideę integracji oraz aktywność zawodowo-społeczną wśród osób niepełnosprawnych

### **§ 3**

#### **Zakres działania Inkubatora**

1. Cele Inkubatora są realizowane na rzecz Przedsiębiorców poprzez oferowanie Przedsiębiorcom najmu powierzchni biurowej WPT na preferencyjnych warunkach w okresie inkubacji.
2. Wysokość odpłatności za najem dla grup Przedsiębiorców wskazanych w § 4 ust.2. określana jest w postaci opłat czynszowych określonych w cenniku opłat przyjętym przez Zarząd WPT, ustalonych odrębnie dla poszczególnych grup Przedsiębiorców oraz dla każdego kolejnego roku prowadzenia ich działalności gospodarczej.
3. Najwyższymi preferencjami w zakresie wysokości odpłatności za najem w ramach Inkubatora objęci są Przedsiębiorcy będący osobami niepełnosprawnymi lub zatrudniający osoby niepełnosprawne.
4. Przedsiębiorcom korzystającym z najmu, o którym mowa w ust.1, mogą być udostępniane:
  - 1) usługi doradczo-szkoleniowe,
  - 2) sale szkoleniowe i konferencyjne wyposażone w nowoczesny sprzęt multimedialny,
  - 3) wsparcie informacyjne.
5. Po okresie inkubacji najem powierzchni biurowej WPT kontynuowany jest na zasadach komercyjnych.

### **§ 4**

#### **Zasady przyjmowania Przedsiębiorców do Inkubatora**

1. O przyjęcie do Inkubatora mogą ubiegać się nowopowstający Przedsiębiorcy - osoby fizyczne lub prawne, które rozpoczęły organizację przedsiębiorstwa MŚP niezarejestrowanego jeszcze w odpowiednim rejestrze lub ewidencji oraz Przedsiębiorcy prowadzący działalność gospodarczą nie dłużej niż 5 lat licząc od dnia zarejestrowania Przedsiębiorcy w odpowiednim rejestrze lub ewidencji.
2. Okres inkubacji na preferencyjnych stawkach najmu trwa maksymalnie 3 lata, przy czym nie dłużej niż do 5 roku prowadzenia działalności gospodarczej licząc od dnia zarejestrowania Przedsiębiorcy w odpowiednim rejestrze lub ewidencji.
3. W celu przyjęcia i określenia stawki czynszu w ramach Inkubatora wyróżnia się następujące grupy Przedsiębiorców:
  - 1) Grupa I – Przedsiębiorcy działający jako osoby fizyczne, prowadzący działalność gospodarczą nie dłużej niż 5 lat licząc od dnia zarejestrowania Przedsiębiorcy w odpowiednim rejestrze lub ewidencji, będący osobami niepełnosprawnymi lub Przedsiębiorcy prowadzący działalność gospodarczą nie dłużej niż 5 lat licząc od dnia zarejestrowania Przedsiębiorcy w odpowiednim rejestrze lub ewidencji działający w postaci:
    - a) spółek cywilnych (wspólników działających w imieniu spółki) lub osobowych, w których co najmniej jednym wspólnikiem jest osoba niepełnosprawna, która ma prawo do prowadzenia spraw spółki (nie jest wyłączona lub pozbawiona prawa prowadzenia spraw spółki), przy czym w przypadku spółek partnerskich, w których wyodrębniony jest zarząd – osoba niepełnosprawna jest wspólnikiem i członkiem zarządu, a w przypadku spółek komandytowych i komandytowo-akcyjnych jest komplementariuszem,
    - b) spółek kapitałowych, w których osoby niepełnosprawne posiadają nie mniej niż 50% udziałów lub akcji i jednocześnie są członkami organów spółki sprawującymi bieżący zarząd;

- c) fundacji, których celem statutowym jest aktywizacja zawodowo-społeczna osób niepełnosprawnych, zatrudniających jednocześnie, na podstawie stosunku pracy, co najmniej jedną osobę niepełnosprawną, w wymiarze minimum ½ etatu;
  - 2) Grupa II – Przedsiębiorcy prowadzący działalność gospodarczą nie dłużej niż 5 lat licząc od dnia zarejestrowania Przedsiębiorcy w odpowiednim rejestrze lub ewidencji, zatrudniający na podstawie stosunku pracy co najmniej jedną osobę niepełnosprawną, w wymiarze minimum ½ etatu;
  - 3) Grupa III – Przedsiębiorcy nienależący do Grupy I lub II, prowadzący działalność gospodarczą nie dłużej niż 5 lat licząc od dnia zarejestrowania Przedsiębiorcy w odpowiednim rejestrze lub ewidencji.
4. Przyjęcie Przedsiębiorcy do Inkubatora będzie uzależnione od aktualnej dostępności powierzchni biurowej przeznaczonej na jego działalność. W przypadku większego zainteresowania powierzchnią biurową w ramach Inkubatora w stosunku do posiadanych możliwości udostępnienia powierzchni biurowej, rekomendację w zakresie wyboru Przedsiębiorcy na wolne miejsce w Inkubatorze lub decyzję o zawarciu Umowy, w tym kontynuacji najmu powierzchni, podejmuje odpowiednio Rada Inkubatora lub Zarząd WPT, przy czym preferencjami w tym zakresie objęci są kolejno:
- 1) przedsiębiorcy będący osobami niepełnosprawnymi,
  - 2) przedsiębiorcy zatrudniający osoby niepełnosprawne, legitymujący się najkrótszym okresem prowadzenia działalności gospodarczej licząc od dnia zarejestrowania przedsiębiorcy w odpowiednim rejestrze lub ewidencji, prowadzący działalność badawczą, rozwojową lub innowacyjną w zakresie produktów o innowacyjności co najmniej na poziomie krajowym ,
  - 3) pozostali przedsiębiorcy legitymujący się najkrótszym okresem prowadzenia działalności gospodarczej licząc od dnia zarejestrowania przedsiębiorcy w odpowiednim rejestrze lub ewidencji prowadzący działalność badawczą, rozwojową lub innowacyjną w zakresie produktów o innowacyjności co najmniej na poziomie krajowym.
5. Wnioskodawcy, którzy rozpoczęli organizację działalności gospodarczej, mają obowiązek zawarcia odpłatnej umowy rezerwacyjnej do czasu zarejestrowania Przedsiębiorcy w odpowiednim rejestrze lub ewidencji, z podziałem na miesięczne okresy rezerwacji, jednak na okres nie dłuższy niż trzy miesiące od daty podpisania pierwszej umowy rezerwacyjnej. Opłata rezerwacyjna stanowi 50% miesięcznej stawki opłaty czynszowej wynikającej z obowiązującego cennika i będzie pobierana za każdy rozpoczęty miesiąc rezerwacji z góry. Opłata rezerwacyjna nie podlega zwrotowi, w tym również w sytuacji, gdy podpisanie Umowy w ramach Inkubatora nastąpi w trakcie obowiązywania Umowy rezerwacyjnej. Umowa rezerwacyjna zostaje rozwiązana z chwilą zawarcia Umowy w ramach Inkubatora.
6. Niedochowanie obowiązku zawarcia umowy rezerwacyjnej jest równoznaczne z rezygnacją Wnioskodawcy z rozpoczęcia działalności w ramach Inkubatora. W przypadku ponownego ubiegania się o przyjęcie do Inkubatora, wymagane jest złożenie wniosku o przystąpienie do Inkubatora oraz innych wymaganych dokumentów w ramach nowej procedury aplikacyjnej.
7. Korzystanie na preferencyjnych warunkach z powierzchni objętej projektem „Od Wrocławskiego Parku Technologicznego do Innowapolis Wrocław” może stanowić pomoc de minimis dla przedsiębiorców prowadzących działalność badawczą, rozwojową lub innowacyjną w zakresie produktów innowacyjnych o innowacyjności co najmniej na poziomie krajowym, udzielaną zgodnie z obowiązującym w tym zakresie Regulaminem.

## **§ 5**

### **Procedura przyjmowania Przedsiębiorców do Inkubatora**

1. Wnioskodawca starający się o wejście do Inkubatora zobowiązany jest do złożenia wniosku o przystąpienie do Inkubatora oraz Biznesplanu Wnioskodawcy według wzoru stanowiącego załącznik do Regulaminu oraz, w przypadku Wnioskodawcy prowadzącego działalność gospodarczą, przedkłada dodatkowo:
  - 1) aktualny odpis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,
  - 2) kserokopię umowy spółki lub statutu lub innych dokumentów prawnych i organizacyjnych świadczących o prowadzonej działalności,
  - 3) w przypadku przedsiębiorców, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 1 - oświadczenia o posiadaniu orzeczenia, o którym mowa w art. 1 Ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz

- zatrudnianiu osób niepełnosprawnych potwierdzającego niepełnosprawność osób wskazanych w § 4 ust. 2 pkt 1,
- 4) w przypadku przedsiębiorców o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 2 – oświadczenia osób reprezentujących Wnioskodawcę o zatrudnianiu osoby lub osób niepełnosprawnych na podstawie stosunku pracy,
  - 5) w przypadkach, o których mowa w § 4 ust.7 – dokumenty wymagane dla udzielenia pomocy de minimis zgodnie z właściwym Regulaminem .
2. Wzory dokumentów i informacji składanych przez Wnioskodawcę znajdują się do pobrania na stronie internetowej WPT ([www.biznesbezbarier.pl](http://www.biznesbezbarier.pl)).
  3. Wszystkie składane dokumenty powinny być podpisane przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wnioskodawcy, natomiast kopie dokumentów potwierdzone za zgodność z oryginałem. W przypadku działania Wnioskodawcy przez pełnomocnika, w tym, w zakresie podpisania Umowy, podpis mocodawcy na dokumencie pełnomocnictwa winien być opatrzony notarialnym poświadczeniem własnoręczności podpisu.
  4. Za poprawną formę składania dokumentów przyjmuje się: a) dokumenty złożone w oryginale, w siedzibie administracji Inkubatora; b) drogą elektroniczną w postaci skanu oryginału przesłanego za pośrednictwem wiadomości e-mail na adres: [inkubator@technologpark.pl](mailto:inkubator@technologpark.pl) przy czym oryginały dokumentów należy dostarczyć osobiście lub przesyłką pocztową najpóźniej do dnia podpisania stosownej umowy (rezerwacyjnej lub najmu).
  5. W przypadku stwierdzenia błędów formalnych, w tym braku wymaganych dokumentów, informacji lub oświadczeń, wniosek podlega zwrotowi. W przypadku ponownego złożenia wniosku, za datę złożenia wniosku uważa się datę wpłynięcia poprawnych i kompletnych dokumentów.
  6. WPT oraz Rada Inkubatora, w razie jakichkolwiek wątpliwości, może żądać od Wnioskodawcy dodatkowych dokumentów umożliwiających rozpatrzenie przyjęcia go do Inkubatora.
  7. Dokumenty złożone przez Wnioskodawcę, po ich wstępnej weryfikacji, WPT przekazuje Radzie Inkubatora.
  8. Na podstawie opinii i rekomendacji przedstawionej przez Radę Inkubatora ostateczną decyzję o przyjęciu Wnioskodawcy do Inkubatora podejmuje Zarząd WPT.
  9. Po pozytywnej decyzji Zarządu WPT następuje podpisanie Umowy na czas oznaczony.
  10. Przedsiębiorcy przyjęci do Inkubatora zobowiązani są do podpisania Umowy w wyznaczonym przez WPT terminie. Brak zawarcia Umowy w terminie wyznaczonym przez WPT jest równoznaczny z rezygnacją z prowadzenia działalności w ramach Inkubatora. Stwierdzenie rezygnacji przez Przedsiębiorcę z działalności w ramach Inkubatora nie wymaga podjęcia uchwały przez Radę Inkubatora.
  11. W przypadku, gdy w okresie obowiązywania Umowy nastąpi zmiana okoliczności wskazanych w § 4 ust.2 pkt 1 i 2 decydujących o zakwalifikowaniu Przedsiębiorcy do wskazanych w tym przepisie grup Przedsiębiorców, tj. w zakresie posiadania statusu osoby niepełnosprawnej lub zatrudniania osoby niepełnosprawnej, Przedsiębiorca zobowiązany jest zawiadomić o tym fakcie WPT, w terminie 3 dni roboczych od powzięcia przez Przedsiębiorcę informacji o zmianie tych okoliczności. W takim przypadku kontynuacja stosunku najmu będzie możliwa na warunkach wsparcia przewidzianego dla grupy Przedsiębiorców, do jakiej, po zmianie, będzie należał Przedsiębiorca.
  12. WPT może dokonywać weryfikacji dokumentów złożonych w Inkubatorze przez Przedsiębiorcę, mających wpływ na możliwość korzystania z preferencyjnego czynszu najmu przewidzianego dla określonej grupy Przedsiębiorców, a Przedsiębiorca zobowiązany jest do udzielania wyczerpujących wyjaśnień w zakresie danych i informacji w nich przedstawionych oraz do przedkładania właściwych dokumentów na żądanie WPT.

## § 6

### Rada Inkubatora

1. Przyjęcie Wnioskodawcy do Inkubatora opiniuje oraz rekomenduje Zarządowi WPT Rada Inkubatora.
2. Rada Inkubatora z grona swoich członków wybiera Przewodniczącego Rady Inkubatora oraz Zastępcę Przewodniczącego Rady Inkubatora na dwuletnią kadencję.
3. W skład członków Rady wchodzi przedstawiciele WPT, Biura Wrocław Bez Barrier oraz inne osoby zaproszone przez Zarząd WPT. Ostateczny skład Rady ustala Zarząd WPT.
4. Skład Rady jest dziesięcioosobowy, w tym WPT wyznacza do Rady czterech swoich przedstawicieli.
5. Rada wydaje opinie oraz rekomendacje w formie uchwał podejmowanych zwykłą większością głosów przy obecności, co najmniej pięciu członków, w tym Przewodniczącego, lub w przypadku jego nieobecności, Zastępcy

- Przewodniczącego Rady Inkubatora, na posiedzeniu zwoływanym przez Przewodniczącego Rady Inkubatora, Zastępcę Przewodniczącego Rady Inkubatora lub innego członka Rady wyznaczonego przez Przewodniczącego.
6. W razie równości głosów decyduje głos Przewodniczącego lub działającego w czasie jego nieobecności Zastępcy Przewodniczącego Rady.
  7. W posiedzeniu Rady Inkubatora można uczestniczyć przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
  8. Uchwały Rady Inkubatora mogą zapadać w drodze głosowania za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość lub pisemnie. Treść podjętych uchwał stwierdza się na piśmie z podpisami obecnych na posiedzeniu członków Rady Inkubatora.
  9. Członkowie Rady mogą oddawać głosy przez pełnomocników. W takim przypadku pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie i dołączone do protokołu, o którym mowa w ust.10.
  10. Z posiedzenia Rady Inkubatora sporządza się Protokół. Podjęte uchwały stanowią załączniki do Protokołu.
  11. Opinie Rady Inkubatora są ostateczne, a Rada Inkubatora nie jest zobligowana do uzasadniania wyrażonych opinii i rekomendacji dotyczących wniosku Przedsiębiorcy, z zastrzeżeniem ust. 13.
  12. Przy ocenie wniosku Rada Inkubatora bierze pod uwagę w szczególności:
    - 1) spełnienie warunków formalnych przyjęcia do Inkubatora,
    - 2) dostępność wolnych powierzchni w Inkubatorze,
    - 3) umiejętność całościowego i logicznego spojrzenia na przedsięwzięcie, identyfikacji ryzyka oraz sposobów jego uniknięcia w odniesieniu do przedstawionego w biznesplanie przedsięwzięcia,
    - 4) ukierunkowanie działalności Wnioskodawców na aktywizację zawodowo-społeczną osób niepełnosprawnych,
    - 5) adekwatność profilu działalności Wnioskodawcy do oferty posiadanej przez WPT infrastruktury, laboratoriów i pracowni,
    - 6) ilość planowanych nowych miejsc pracy,
    - 7) dysponowanie przez WPT warunkami spełniającymi wymagania Wnioskodawcy.
    - 8) preferencje, o których mowa w § 4 ust 4.
  13. W przypadku złożenia kilku wniosków dotyczącego jednego miejsca, Rada Inkubatora podejmuje uchwałę wraz z pisemnym uzasadnieniem swojej opinii oraz rekomendacji danego Wnioskodawcy na wolne miejsce w Inkubatorze kierując się preferencjami określonymi w § 4 ust. 4.

## **§ 7**

### **Uprawnienia i obowiązki Rezydentów Inkubatora**

1. Rezydenci, prowadzą działalność we własnym imieniu i na własny rachunek, zgodnie z przedstawionym biznesplanem i podpisaną Umową, przestrzegając obowiązujących przepisów, w tym Regulaminu.
2. WPT nie ponosi żadnej odpowiedzialności (prawnej i materialnej) za zobowiązania Rezydenta wobec osób trzecich.
3. WPT przez cały okres inkubacji może dokonywać weryfikacji dokumentów, a Rezydent zobowiązany jest do współpracy z WPT w zakresie realizacji tych uprawnień, w szczególności udostępniania dokumentów i danych oraz udzielania wyjaśnień. Odmowa współpracy przez Rezydenta z WPT w powyższym zakresie jest jednoznaczna z rezygnacją Rezydenta z uczestniczenia w Inkubatorze oraz stanowi podstawę do wypowiedzenia przez WPT Umowy zgodnie z jej postanowieniami.
4. Po każdym kolejnym roku inkubacji Rezydenci zobowiązani są do składania Radzie Inkubatora, za pośrednictwem WPT, pisemnych raportów weryfikujących, w szczególności: realizację biznesplanu i zakładanych planów rozwojowych; wkład w rozwój ekosystemu przedsiębiorców WPT; współpracę i stopień wykorzystania oferty WPT.
5. Rezydenci, w ramach opłaty czynszowej, uprawnieni są do:
  - 1) dostępu do wynajmowanych pomieszczeń,
  - 2) dostępu do pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do ogólnego użytku,
  - 3) korzystania z dedykowanych sal konferencyjnych,
  - 4) korzystania z dedykowanych miejsc parkingowych
  - 5) korzystania ze standardowej prędkości Internetu 1 Mbps/256 kbps.

1. Rezydent Inkubatora otrzyma klucze do wynajmowanych pomieszczeń oraz do skrzynki pocztowej na zasadach opisanych w protokole zdawczo-odbiorczym, z zastrzeżeniem ust.2. Rezydent zobowiązuje się nie instalować żadnych dodatkowych zamków i zabezpieczeń w drzwiach. Wszystkie nie zatwierdzone przez WPT zamki, mogą być zdjęte, a ślady po nich usunięte na koszt Rezydenta. Nie wolno powierzać kluczy osobom nieupoważnionym.
2. Jeden zestaw kluczy zapasowych do wynajmowanych pomieszczeń pozostanie w dyspozycji WPT. Klucze będą mogły być użyte przez pracowników WPT lub ochronę budynku, straż pożarną, policję, straż miejską, pogotowie ratunkowe w sytuacji nagłego zagrożenia technicznego Budynku oraz w stanach zagrożenia życia i bezpieczeństwa użytkowników Budynku. W depozycie WPT pozostawać będą zapasowe klucze do skrzynek pocztowych.
3. Wszelkie znaki, napisy, obrazy lub reklamy umieszczone wewnątrz wynajmowanych pomieszczeń, które są widoczne na zewnątrz budynku Inkubatora będą zainstalowane na koszt Rezydenta w taki sposób i formie, jaką uprzednio na piśmie zaakceptuje WPT. Żaden znak, napis, obraz lub reklama nie mogą być umieszczone na oknie zewnętrznym lub tak aby były widoczne na zewnątrz Inkubatora bez uprzedniej, pisemnej zgody WPT.
4. Rezydenci Inkubatora zobowiązani są do przekazania WPT „Wykazu osób uprawnionych do przebywania i pobierania kluczy do pomieszczeń” wg ustalonego wzoru .
5. Rezydenci Inkubatora zobowiązani są do przekazania WPT „Wykazu telefonów i adresów mailowych do kontaktu z Rezydentem Inkubatora” wg ustalonego wzoru, w celu umożliwienia sprawnej komunikacji między Rezydentem a WPT w sprawach związanych z funkcjonowaniem w Inkubatora.
6. Rezydenci Inkubatora zobowiązani są do zapoznania się z Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego i podpisania oświadczenia w tym zakresie, jak również przeszkolenia, na własny koszt swoich pracowników w przedmiocie bezpieczeństwa pożarowego w budynku.
7. Rezydenci Inkubatora zobowiązani są do przestrzegania ogólnie przyjętych zasad pracy na otwartej przestrzeni biurowej oraz korzystania z pomieszczeń i infrastruktury Budynku, takich jak:
  - 1) zakaz słuchania głośnej muzyki i prowadzenia bardzo głośnych rozmów, w tym telefonicznych,
  - 2) zakaz wprowadzania zwierząt, z wyjątkiem „psów - przewodników osób niewidomych”,
  - 3) zakaz spożywania alkoholu,
  - 4) zakaz wynoszenia mienia Inkubatora poza teren obiektu,
  - 5) zakaz przerabiania i naprawiania instalacji elektrycznej i grzewczej,
  - 6) zakaz używania elektrycznych urządzeń grzewczych bez uzgodnienia z WPT,
  - 7) zakaz używania urządzeń wytwarzających nadmierny hałas,
  - 8) zakaz używania urządzeń zakłócających pracę innych przyrządów i urządzeń oraz odbiorników radiowo-telewizyjnych w Inkubatorze,
  - 9) zakaz umieszczania urządzeń i przedmiotów w ciągach komunikacyjnych,
  - 10) zakaz odstępowania, podnajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie wynajętych pomieszczeń innym osobom lub podmiotom,
  - 11) zakaz korzystania z dóbr, urządzeń i informacji pozostałych Rezydentów bez ich zgody,
  - 12) zakaz prowadzenia prac zagrażających życiu lub zdrowiu oraz mieniu osób przebywających na terenie Inkubatora,
  - 13) zakaz powodowania nadmiernych zakłóceń i wibracji, nieprzyjemnych lub uciążliwych zapachów lub szkodliwych wyziewów,
  - 14) obowiązek należytego dbania o infrastrukturę i urządzenia udostępnione przez Inkubator,
  - 15) obowiązek utrzymywania czystości i porządku w swoich i innych pomieszczeniach ogólnego użytku,
  - 16) obowiązek zgłaszania wszelkich zauważonych usterek w mieniu Inkubatora,
  - 17) obowiązek przestrzegania przepisów BHP i PPOŻ stosowanych w Budynku.
8. Wszelkie uszkodzenia na terenie Inkubatora powstałe w wyniku działalności Rezydenta muszą być zgłoszone pracownikowi administracji Inkubatora i naprawione na koszt Rezydenta.
9. WPT nie odpowiada za zabezpieczenie mienia, dokumentów, informacji i danych Rezydenta WPT znajdujących się w wynajmowanych pomieszczeniach. Rezydent ubezpiecza się w wybranym przez siebie zakresie i na własny koszt.
10. Rezydent jest zobowiązany, przed zwrotem wynajętego pomieszczenia w związku z ustaniem stosunku najmu, odmalować zajmowane dotychczas pomieszczenia uzgadniając kolorystykę i szczegóły techniczne z WPT.

11. WPT zawiera z każdym Rezydentem odrębne porozumienie określające sposób obsługi korespondencji.
12. Rezydent Inkubatora samodzielnie i na własny koszt zabezpiecza zagospodarowanie i wywóz odpadów, surowców wtórnych, nieczystości płynnych, co do których odrębne przepisy przewidują szczególne zasady ich składowania, transportu, recyklingu, odzysku lub utylizacji oraz ponosi wszelkie konsekwencje mogące wynikać z naruszenia obowiązujących w tym zakresie przepisów.
13. Rezydent jest odpowiedzialny za zamykanie na klucz drzwi wynajmowanych pomieszczeń oraz pozostawianie zabezpieczonych innych dróg bezpośredniego dostępu np. poprzez zamykanie okien.
14. Rezydent ma obowiązek przestrzegania wymogów technologicznych dotyczących dopuszczalnych obciążeń konstrukcji Budynku. Ulokowanie w wynajętych pomieszczeniach ciężkiego sprzętu i urządzeń wymaga uzgodnienia z WPT.
15. Rezydent może dokonywać zmian służących poprawie funkcjonalności wynajmowanego pomieszczenia, o ile umowa najmu powierzchni biurowej w Inkubatorze to przewiduje.
16. Pozostałe zasady korzystania przez Rezydenta z przedmiotu najmu określa Umowa.

## § 9

### Zasady odpłatności

1. Cennik opłat czynszowych za najem powierzchni biurowych w Inkubatorze ustala Zarząd WPT.
2. Wysokość opłat czynszowych ustalana jest dla poszczególnych grup Przedsiębiorców, o których mowa w § 4 ust. 3
3. Obowiązkiem Rezydentów jest terminowe wpłacanie należności na rzecz WPT z tytułu najmu oraz usług, zgodnie z cennikami ustalonymi przez Zarząd WPT.
4. Rezydenci dokonują opłat przelewem na podstawie otrzymanej faktury.
5. Oprócz opłat czynszowych Rezydent zobowiązany jest do pokrywania kosztów mediów związanych z używaniem powierzchni biurowej objętej najmem, zgodnie z zawartą Umową. Koszty te mogą obejmować w szczególności opłaty (według wskazań licznika lub w formie ryczałtu) za energię elektryczną, chłód bytowy, świadczenie szerokopasmowych usług internetowych, koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków.
6. Zarząd WPT może dokonać zmian cennika opłat czynszowych, w szczególności, w ramach waloryzacji/zmian stawek czynszu, o których mowa w ust. 7 i 8, a także w związku ze wzrostem ponoszonych przez WPT kosztów działalności operacyjnej w zakresie prowadzenia Inkubatora.
7. Miesięczne stawki czynszu określone w Inkubatorze mogą podlegać waloryzacji raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni (wskaźnik inflacji) ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Waloryzacja nie będzie dokonywana, gdy wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych będzie niższy niż 1 % .
8. Miesięczne stawki czynszu w Inkubatorze mogą ulec zmianie w przypadku wzrostu kosztów eksploatacyjnych Budynku oraz utrzymania nieruchomości, na której znajduje się Przedmiot Najmu, wynagrodzeń za usługi, wzrostu opłat z tytułu podatków i innych należności publicznoprawnych, cen u dostawców mediów i usługodawców zewnętrznych oraz wprowadzenie nowych obciążeń podatkowych, publicznoprawnych lub innych opłat dotyczących Budynku oraz nieruchomości, na której znajduje się Przedmiot najmu. Zmiany te nie będą dokonywane częściej niż raz na kwartał.
9. Zmiany stawek czynszu w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 7 oraz w przypadkach, o których mowa w ust.8, nie będą wymagały formy pisemnego aneksu, a tym samym zgody Rezydenta. Następować będą one w drodze pisemnego zawiadomienia dokonanego przez WPT. Po otrzymaniu zawiadomienia Rezydent zobowiązany będzie uiszczać czynsz i opłaty w zmienionej wysokości, poczynwszy od najbliższego terminu płatności następującego po otrzymaniu zawiadomienia, z zastrzeżeniem ust.10.
10. W przypadkach, o których mowa w ust. 7 i 8 Rezydentowi będzie przysługiwało prawo do rozwiązania Umowy z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia. W okresie wypowiedzenia Najemcę obowiązywać będą dotychczasowe stawki czynszu, zmianie ulegają natomiast opłaty z tytułu mediów, które obowiązują Rezydenta za okres od dnia obowiązywania zmiany cen za media.



**§ 10**  
**Zakończenie świadczeń**

1. Rezydent opuszcza Inkubator w przypadku:
  - 1) rozwiązania Umowy z upływem czasu, na który była zawarta,
  - 2) rozwiązania Umowy w sytuacjach określonych w Umowie.
2. W uzasadnionych przypadkach rozwiązanie Umowy może nastąpić na zasadzie porozumienia stron.

**§ 11**  
**Zachowanie poufności**

1. Wszelkie osoby mające dostęp do informacji związanych z dokumentami Przedsiębiorców składanymi do Inkubatora przed przystąpieniem do wykonywania powierzonych im funkcji, są zobowiązane do podpisania „Oświadczenia o zachowaniu poufności”, które przechowuje WPT.
2. Przedsiębiorca ma prawo do zapoznania się z podpisanymi „Oświadczeniami o zachowaniu poufności”.

**§ 12**  
**Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące.
2. WPT ma prawo, w celach promocyjnych i marketingowych, do informowania innych osób, szczególnie poprzez stronę internetową, media lub inne środki przekazu, o Rezydentach Inkubatora, w tym o ich nazwie, danych kontaktowych oraz profilu działalności.
3. W przypadku wystąpienia niezgodności pomiędzy postanowieniami Regulaminu, a Umowami zawartymi w oparciu o niniejszy Regulamin, pierwszeństwo mają postanowienia Regulaminu.
4. Zmiany Regulaminu wprowadzane są na piśmie w trybie właściwym dla jego wprowadzenia.

Załącznik - wzór wniosku o przystąpienie do Inkubatora,