

REGULAMIN NAJMU POWIERZCHNI W INKUBATORZE LOGISTYCZNYM ROTTERDAM INC. KIELECKIEGO PARKU TECHNOLOGICZNEGO

§ 1

DEFINICJE I OKREŚLENIA

W niniejszym Regulaminie wskazane skróty i definicje oznaczają:

1. **Administrator** – pracownik/pracownicy KPT odpowiedzialni za administrowanie nieruchomością Rotterdam,
2. **Biuro** – pomieszczenie biurowe wyposażone w meble biurowe,
3. **Boks/magazyn** – boks magazynowy znajdujący się w budynku Rotterdam,
4. **KPT** – Kielecki Park Technologiczny,
5. **Najemca** – przedsiębiorca, z którym Gmina Kielce za pośrednictwem Kieleckiego Parku Technologicznego zawarła umowę najmu,
6. **Rotterdam Inc.** – budynek Inkubatora Logistycznego Kieleckiego Parku Technologicznego,
7. **Użytkownik** – każda osoba przebywająca na terenie budynku Rotterdam Inc., w tym w szczególności Najemcy oraz pracownicy i klienci Najemcy,

§ 2

WARUNKI ZAWARCIA UMOWY

- 2.1. W celu zawarcia umowy należy złożyć wniosek na Formularzu aplikacyjnym, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu,
- 2.2. Wniosek na piśmie należy dostarczyć do siedziby Kieleckiego Parku Technologicznego, ul. Karola Olszewskiego 6, 25-663 Kielce, budynek Orange, sekretariat lub przesłać jego skan na adres e-mail wskazany poniżej: rotterdam@technopark.kielce.pl.
- 2.3. Wniosek powinien być podpisany przez osobę upoważnioną do reprezentowania Najemcy. Jeżeli jest podpisany przez pełnomocnika należy załączyć odpis pełnomocnictwa.
- 2.4. Okres najmu nie może być dłuższy niż 36 miesięcy i krótszy niż 24 godziny (doba).

§ 3

PRZEPISY OGÓLNE

- 3.1. Przestrzeganie Regulaminu obowiązuje wszystkich Użytkowników.
- 3.2. Bezpośrednią odpowiedzialność za przestrzeganie Regulaminu ponoszą Najemcy.
- 3.3. W okresie obowiązywania umowy Najemca otrzymuje do swojej dyspozycji w formie wynajmu powierzchnię magazynową/biurową oznaczoną numerem, o powierzchni wskazanej w umowie.
- 3.4. Stawki opłat za korzystanie z usług Inkubatora Logistycznego określone są w Cenniku Usług (Załącznik nr 2 do Regulaminu najmu w Inkubatorze Logistycznym Rotterdam Inc. Kieleckiego Parku Technologicznego).
- 3.5. W budynku Inkubatora Logistycznego Rotterdam Inc. znajduje się sala konferencyjna, warunki wynajmu zgodnie z Regulaminem wynajmu powierzchni w Centrum Konferencyjnym Kieleckiego Parku Technologicznego dostępnym na stronie internetowej www.technopark.kielce.pl.
- 3.6. Dyrektor Kieleckiego Parku Technologicznego ma prawo do zmiany:
 - 1) podstawowej stawki najmu po upływie każdego roku kalendarzowego, w oparciu o wskaźnik równy średniorocznemu wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za ostatni rok kalendarzowy,
 - 2) stawki opłaty eksploatacyjnej w oparciu o wzrost cen u dostawców mediów. Waloryzacja dokonywana jest na podstawie jednostronnego oświadczenia Dyrektora KPT i obowiązuje od kolejnej faktury wystawionej po dacie zwaloryzowania stawki czynszu.

- 3.7. Budynek Rotterdam Inc. wyposażony jest w system magazynowy, który pozwala na obsługę magazynów w sposób pełni automatyczny. Konfiguracja systemu dostosowana do potrzeb danego przedsiębiorstwa leży po stronie Najemcy.
- 3.8. Budynek jest monitorowany za pomocą kamer, także przestrzeń wewnątrz magazynów.
- 3.9. Najemca odpowiada za działania osób przez siebie zatrudnionych, użytkowników lokali korzystających w ich imieniu z boksów/biura oraz odwiedzających ich gości. Najemca zobowiązuje się do oraz pokrycia ewentualnych szkód wynikłych z użytkowania magazynu/biura oraz części wspólnych obiektu w sposób niezgodny z przeznaczeniem. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez osoby trzecie, którym udostępni boks/biuro.
- 3.10. Użytkownicy zobowiązani są do dbania o boks magazynowe/pomieszczenie biurowe oraz części wspólne budynku.
- 3.11. Użytkownicy zobowiązani są do korzystania z boksów/biura w sposób zgodny z ich przeznaczeniem profilem przedsiębiorstwa określonym w formularzu aplikacyjnym.
- 3.12. Użytkownicy zobowiązani są nie utrudniać korzystania z boksów oraz nieruchomości przez innych.
- 3.13. Użytkownicy zobowiązani są do bezwzględnego przestrzegania przepisów i zasad bhp oraz przeciwpożarowych.
- 3.14. Użytkownicy zobowiązani są do utrzymywania wynajmowanej powierzchni oraz jej otoczenia w należytym porządku i czystości.
- 3.15. Wykonywanie przez Użytkowników czynności mogących spowodować uszkodzenie Nieruchomości jest niedopuszczalne.
- 3.16. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia powstałe w Nieruchomości z winy Najemców, osób przez nich zatrudnionych, użytkowników lokalu korzystających w ich imieniu z lokalu oraz odwiedzających ich gości naprawiane są na koszt Najemcy.
 - 3.16.1. W przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie KPT, Najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
- 3.17. Zabrania się montażu na terenie Nieruchomości wszelkich urządzeń i reklam bez uprzedniej zgody Dyrektora KPT.
- 3.18. Zabrania się wlewania do cieków wodnych i kanalizacji substancji chemicznych.
- 3.19. Najemca samodzielnie i na własny koszt zabezpiecza zagospodarowanie odpadów (śmieci, surowców wtórnych, nieczystości płynnych), co do których odrębne przepisy przewidują szczególne zasady ich składowania, transportu, recyklingu, odzysku lub utylizacji i ponosi wszelkie konsekwencje mogące wynikać z naruszenia obowiązujących w tym zakresie przepisów.
- 3.20. Każdy z użytkowników zobowiązany jest do korzystania z elektryczności, ogrzewania oraz wody w sposób zapewniający jak najmniejszą uciążliwość i jednocześnie z poszanowaniem środowiska naturalnego.
- 3.21. Użytkownicy zobowiązani są do pełnej współpracy z Administratorem w celu zapewnienia jak najbardziej efektywnego funkcjonowania instalacji grzewczej, elektrycznej, wodnej oraz wentylacyjnej.
- 3.22. Najemca otrzyma dostęp do powierzchni wynajmowanej po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego,
- 3.23. Na każdorazową prośbę Administratora Najemca jest obowiązany przekazywać informacje o prowadzonej przez niego działalności w wymaganej formie i zakresie.
- 3.24. Najemca winien się bezwzględnie stosować do zaleceń określonych przez Administratora odnośnie maksymalnych obciążeń stropów i prawidłowego położenia wszelkiego ciężkiego sprzętu i urządzeń, które zamierza umieścić w wynajmowanych boksach. Maksymalne obciążenie stropu wynosi 750 kg/m².
- 3.25. W przypadku, gdy jeden z Najemców otrzyma zgodę na odstąpienie od przepisów niniejszego Regulaminu, nie oznacza to, że odpowiednie uregulowania zostały zawieszane w stosunku do innych Najemców.
- 3.26. Najemca zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty w przypadku zniszczenia boksów/biura lub jego wyposażenia,
- 3.27. Usługi podstawowe oferowane Najemcom w ramach opłaty czynszowej i eksploatacyjnej obejmują:
 - a) dostęp do wynajmowanych pomieszczeń magazynowych przez 24 godziny na dobę na zasadach określonych w niniejszym Regulaminu i Umowie najmu powierzchni;
 - b) dostęp do wspólnych pomieszczeń socjalnych (kuchnia, toalety);
 - c) dostęp do bezprzewodowego Internetu Wi-Fi;

- d) możliwość korzystania z parkingu;
- e) ochronę obiektu;
- f) usługi konserwacji (naprawy) powierzchni użytkowej;
- g) dostawę prądu i ciepła, klimatyzację pomieszczeń, w zależności od pory roku;
- h) umieszczenie podstawowych informacji o firmie na stronie internetowej KPT;
- i) czyszczenie powierzchni wspólnych Inkubatora Logistycznego.

§ 4

PRZEZNACZENIE I ZASADY KORZYSTANIA Z BOKSU

- 4.1. Magazyn, to przestrzeń służąca wyłącznie do przechowywania/składowania/magazynowania mienia, w której szczególnie zabrania się:
 - 4.1.1. rejestrowania firm, spółek i innych podmiotów prawnych,
 - 4.1.2. wykonywania działalności handlowej, gospodarczej, rzemieślniczej,
 - 4.1.3. wykorzystywania do celów mieszkaniowych czy sypialnych,
 - 4.1.4. ustalania siedziby lub miejsca wykonywania działalności gospodarczej,
 - 4.1.5. odbierania poczty.¹
- 4.2. Bezwzględnie zakazuje się Najemcy przechowywania w boksie:
 - 4.2.1. wszystkich przedmiotów uznanych za nielegalne na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,
 - 4.2.2. rzeczy pochodzących z przestępstw,
 - 4.2.3. towarów niebezpiecznych, łatwopalnych,
 - 4.2.4. przedmiotów toksycznych, mocno żrących, wszelkiego rodzaju,
 - 4.2.5. chemikaliów,
 - 4.2.6. paliw, olejów, smarów,
 - 4.2.7. gazu w butlach,
 - 4.2.8. śmieci, odpadów, zanieczyszczeń,
 - 4.2.9. materiałów niebezpiecznych w rozumieniu ustawy D.U.2011 nr 63 poz. 322 (z późn. zm.)
 - 4.2.10. produktów spożywczych łatwo psujących się,
 - 4.2.11. zwierząt żywych lub martwych,
 - 4.2.12. pojazdów samochodowych.

§ 5

BEZPIECZEŃSTWO NIERUCHOMOŚCI

- 5.1. Na teren Nieruchomości bez wiedzy Ochrony mogą wchodzić tylko Najemcy oraz pracownicy zatrudnieni przez Najemców i użytkownicy korzystający z lokali w imieniu Najemców.
- 5.2. Wynajmujący nie ma obowiązku nadzoru, ochrony przechowywanego przez Najemcę mienia. Najemca przechowuje swoje towary na własną odpowiedzialność i to on pozostaje opiekunem mienia przechowywanego wewnątrz boksu/biura.
- 5.3. Zabrania się picia alkoholu na terenie Nieruchomości.
- 5.4. Zabrania się palenia tytoniu w budynku.
- 5.5. Wszelkie przypadki naruszenia zasad bezpieczeństwa na terenie Nieruchomości należy zgłaszać do Ochrony lub Administratora.

§ 6

CZĘŚCI WSPÓLNE W BUDYNKU - TOALETY, SZATNIA, UMYWALNIA, ANEKS KUCHENNY, KORYTARZE, KLATKI SCHODOWE W BUDYNKU:

- 6.1. Części wspólne należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez użytkowników czynności mogących spowodować trwałe zanieczyszczenia miejsc służących do wspólnego użytku.
- 6.2. Ciągów komunikacyjnych (klatki schodowe i korytarze) nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a jeśliby taki fakt miał miejsce z powodu konieczności przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, przedmioty te

¹ Opcja dostępna po uzyskaniu zgody Dyrektora KPT.

należy usunąć na ustne wezwanie Administratora. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie przez Administratora tych przedmiotów na koszt Najemcy, który zastawił nimi ciąg komunikacyjny.

§ 7

PLATFORMA TOWAROWA

- 7.1. Udźwig platformy wynosi 5 000 kg.
- 7.2. Nadmierne obciążenie dźwigu jest niedopuszczalne. W szczególności nie wolno przewozić w dźwigu przedmiotów przekraczających ciężarem nośność dźwigu.
- 7.3. Przewóz osób jest zakazany.

§ 8

RUCH DROGOWY I PARKOWANIE POJAZDÓW

- 8.1. Ogranicza się prędkość poruszania się pojazdów do 20 km/h na terenie Nieruchomości.
- 8.2. Postój pojazdów mechanicznych jest dopuszczalny tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
- 8.3. Używanie wyznaczonych miejsc do stałego parkowania dla osób niepełnosprawnych przez inne osoby (i samochody) bez zgody osób, którym miejsce wyznaczono, jest zabronione.
- 8.4. Zabrania się parkowania pojazdów na terenie Nieruchomości poza miejscami wyznaczonymi.
- 8.5. W szczególności zabronione jest zatrzymywanie i postój samochodów w miejscach, które utrudniłyby swobodny dostęp do budynków pojazdom uprzywilejowanym.
- 8.6. Zabronione jest postój i/lub parkowanie na chodnikach dla pieszych, trawnikach, zakrętach oraz innych miejscach do tego niewyznaczonych.
- 8.7. Zabronione jest parkowanie pojazdów, które zanieczyszczają środowisko i Nieruchomość (wycieki płynów eksploatacyjnych).
- 8.8. Postój wszelkich pojazdów na terenie Nieruchomości niezgodnie z niniejszym Regulaminem, i/lub innymi ustaleniami Dyrektora KPT będzie skutkowało usunięciem pojazdu z terenu Nieruchomości na koszt posiadacza pojazdu.
- 8.9. W przypadku, gdy pojazd zatrzymujący się na terenie Nieruchomości uniemożliwi przeprowadzenie akcji ratunkowej, właściciel pojazdu może zostać obciążony kosztami strat powstałych w wyniku utrudnienia akcji ratunkowej, niezależnie od innych ujemnych skutków prawnych.
- 8.10. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie nieruchomości obciążają właściciela lub użytkownika pojazdu, który szkodę spowodował.
- 8.11. W przypadkach nieujętych w niniejszym Regulaminie na terenie Nieruchomości obowiązują zasady poruszania się pojazdów i pieszych według przepisów zawartych w Kodeksie Drogowym oraz znaki drogowe ustawione na terenie Nieruchomości.

§ 9

INFORMACJA O STANIE I STRUKTURZE ZATRUDNIENIA

- 9.1. Na potrzeby prowadzenia analiz dotyczących wpływu działalności przedsiębiorców korzystających z infrastruktury Kieleckiego Parku Technologicznego na rozwój przedsiębiorczości oraz tworzenie miejsc pracy w mieście Kielce, Najemcy zobowiązani są do przekazywania informacji dotyczących stanu i struktury zatrudnienia w prowadzonej działalności gospodarczej
- 9.2. Informacje, o których mowa w ust. 9.1., przekazywane są w formie zestawienia sporządzanego według wzoru określonego przez KPT w załączniku nr 5 do niniejszego regulaminu - w cyklu rocznym, według stanu na dzień 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
- 9.3. Zestawienie, o którym mowa w ust. 9.2. należy przekazać do KPT do 31 stycznia roku kolejnego.
- 9.4. Zakres przekazywanych informacji obejmuje w szczególności:
 1. liczbę stanowisk* pracy ogółem, w tym w infrastrukturze KPT,
 2. liczbę osób zatrudnionych w podziale na:
 - a. zatrudnienie na podstawie umowy o pracę (etaty) ogółem, w tym w infrastrukturze KPT,
 - b. współpracę w formule B2B ogółem, w tym w infrastrukturze KPT,

3. strukturę stanowisk pracy (ogółem, w tym w infrastrukturze KPT) według obszarów działalności, w tym w szczególności:
 - a. IT/ICT,
 - b. usługi profesjonalne oraz kadra inżynierska,
 - c. produkcja,
 - d. administracja, logistyka, handel, marketing oraz pozostałe obszary działalności.
- 9.5. Dane przekazywane przez Najemców wykorzystywane będą wyłącznie do celów statystycznych, analitycznych, sprawozdawczych oraz ewaluacyjnych związanych z działalnością Inkubatora i rozwojem przedsiębiorczości.
- 9.6. Przyjęty roczny cykl raportowania ma na celu zapewnienie odpowiedniej dynamiki monitorowania zmian zachodzących w przedsiębiorstwach, przy jednoczesnym ograniczeniu obciążeń administracyjnych po stronie Najemców.

* - rozumiane jako każde miejsce pracy (umowa o pracę – etat, etat na zastępstwo, etc, zlecenie, B2B)

§ 10

USŁUGI DODATKOWE

- 10.1. Najemca ma możliwość skorzystania z usług dodatkowych świadczonych przez Kielecki Park Technologiczny.
- 10.2. Świadczenie usług może odbywać się w formie odpłatnej lub w formie wsparcia nieodpłatnego.
- 10.3. Wykaz usług:
 - weryfikacja pomysłu biznesowego i identyfikacja profilu przedsiębiorcy (doradztwo dla nowych firm Startup);
 - budowanie modelu biznesowego (doradztwo dla nowych firm – Startup);
 - wybór formy prawnej i doradztwo podatkowo księgowo (doradztwo dla nowych firm – Startup);
 - finansowanie działalności (doradztwo proinnowacyjne/usługi szkoleniowe);
 - doradztwo logistyczne;
 - marketing (doradztwo proinnowacyjne/usługi szkoleniowe);
 - biznesplan (doradztwo proinnowacyjne/usługi szkoleniowe);
 - szkolenia z technik sprzedaży (doradztwo proinnowacyjne/usługi szkoleniowe);
 - internacjonalizacja (doradztwo proinnowacyjne/inne usługi).
- 10.4. Powyżej wymienione usługi mają charakter kompleksowy, jednakże jest także możliwe świadczenie ich niezależnie, wybiórczo – w zależności od zapotrzebowania konkretnego MŚP.

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 11.1. Regulamin może podlegać okresowym zmianom, zatwierdzonym przez Dyrektora KPT w drodze Zarządzenia.
- 11.2. Najemcy zostaną niezwłocznie poinformowani o zmianach Regulaminu w formie elektronicznej.
- 11.3. Regulamin oraz wszelkie zmiany Regulaminu wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Dyrektora KPT.

Załączniki do Regulaminu:

- Załącznik nr 1 - Formularz aplikacyjny,
- Załącznik nr 2 - Cennik usług,
- Załącznik nr 3 - Wzór umowy najmu powierzchni.
- Załącznik nr 4 - Karta oceny wniosku aplikacyjnego do Inkubatora Rotterdam Inc.
- Załącznik nr 5 – Informacja o stanie i strukturze zatrudnienia