

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 boksu/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 boksy 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 zawieszone w stosunku do innych Najemców.
- 3.26. Najemca zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty w przypadku zniszczenia boksu/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.
- 3.28. Kielecki Park Technologiczny informuje, że określona powierzchnia lokalu wynikająca z dokumentacji budowlanej może różnić się od faktycznej powierzchnią lokalu do 3%. W takim przypadku strony umowy najmu lokalu nie będą dokonywać korekty rozliczeń należności z tytułu czynszu i innych opłat wyliczanych od powierzchni lokalu należnych do dnia stwierdzenia różnicy wykazanej dokonanyymi pomiarami z udziałem stron umowy.

§ 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:

¹ Opcja dostępna po uzyskaniu zgody Dyrektora KPT.

- 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 jeśli taki fakt miał miejsce z powodu konieczności przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, przedmioty te 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 skutkował 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 księgowe (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.