



SZCZECIŃSKI PARK
NAUKOWO - TECHNOLOGICZNY

REGULAMIN USŁUG ŚWIADCZONYCH PRZEZ SZCZECIŃSKI PARK NAUKOWO – TECHNOLOGICZNY DLA LOKATORÓW TECHNOPARKU POMERANIA

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Technopark Pomerania zlokalizowany w Szczecinie przy ul. Niemierzyńskiej 17a jest siedzibą dla innowacyjnych przedsiębiorców. Podmiotem zarządzającym obiektami oraz świadczącym usługi dla firm jest Szczeciński Park Naukowo-Technologiczny Sp. z o.o. (SPNT).
2. Niniejszy Regulamin nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.

§ 2

Cele i misja Technoparku Pomerania

1. Działalność Technoparku Pomerania ma na celu poprawę konkurencyjności oraz innowacyjności Gminy Miasto Szczecin poprzez wspieranie tworzenia i rozwoju przedsiębiorstw z branży informatycznej i telekomunikacyjnej oraz pokrewnych tj. m.in. elektronika, mechatronika, nowe media, inne wykorzystujące nowe technologie.
2. Misją Szczecińskiego Parku Naukowo-Technologicznego Sp. z o.o. jest stymulowanie rozwoju gospodarczego Gminy Miasto Szczecin poprzez świadczenie usług wsparcia rozwoju rozpoczynających działalność przedsiębiorców tj. udostępnianie im powierzchni biurowych na preferencyjnych warunkach oraz objęcie lokatorów programem inkubacji.

§ 3

Lokatorzy Technoparku Pomerania

1. Oferta SPNT jest skierowana do lokatorów preferencyjnych, którymi mogą być firmy spełniające łącznie następujące warunki:
 - a. Przedsiębiorcy, po raz pierwszy zakładający bądź już prowadzący swoją pierwszą działalność gospodarczą, nie dłużej niż dwa lata kalendarzowe przed dniem zgłoszenia do Technoparku Pomerania i/lub Spółki prawa handlowego, których wspólnicy rejestrują spółkę po raz pierwszy i jednocześnie nie prowadzą działalności gospodarczej dłużej niż dwa lata kalendarzowe przed dniem zgłoszenia do Technoparku Pomerania
 - b. przedsiębiorcy znajdujący się w fazie wzrostu, poszukujący pomocy doradczej, gotowi do współpracy z SPNT
 - c. przedsiębiorcy reprezentujący określone w § 2 branże, które posiadają duży potencjał rozwojowy.
2. W Technoparku Pomerania dopuszcza się również najem powierzchni biurowych innym podmiotom niż wymienione w punkcie 1 § 3 takim jak:



SZCZECIŃSKI PARK
NAUKOWO - TECHNOLOGICZNY

- a. organizacje pozarządowe, których działalność związana jest z branżą wskazaną w § 2, które mają duży potencjał rozwoju i wpływ na gospodarkę regionu lub które współpracują z jednostkami naukowymi,
- b. lokatorzy kluczowi tj. przedsiębiorstwa o dużym potencjale wzrostu działające na rynku dłużej niż dwa lata:
 - współpracujące z jednostkami naukowymi
 - planujące wdrożenie innowacji lub wdrożenie nowych produktów
 - prowadzący działalność gospodarczą w branżach wymienionych w § 2.
 - inne, których ulokowanie w Technoparku Pomerania przyczynia się do bezpośredniego lub pośredniego rozwoju Miasta Szczecin bądź Szczecińskiego Parku Naukowo - Technologicznego Sp. z o.o.

§ 4

Zasady prowadzenia działalności w Technoparku Pomerania

1. Technopark Pomerania oferuje usługi dla:

- a. lokatorów preferencyjnych określonych w § 3 pkt. 1, którzy przez okres 2 lat mogą korzystać z preferencyjnych warunków najmu maksymalnie 60m² powierzchni biurowej oraz usług określonych w § 5.
- b. organizacji pozarządowych wymienionych w punkcie § 3, pkt. 2a na indywidualnie ustalonych zasadach,
- c. lokatorów kluczowych wymienionych w § 3 pkt. 2b, którzy zawarli umowy świadczenia usług na czas nieokreślony

2. Wyboru najemców do Technoparku Pomerania dokonuje Komisja Oceny Firm Innowacyjnych (KOFI) w skład której wchodzi 2 osoby z kadry menedżerskiej SPNT oraz jeden ekspert zewnętrzny tj. przedsiębiorca posiadający wiedzę i doświadczenie do stanowienia powierzonej funkcji.

3. Każdy przedsiębiorca, ubiegający się o możliwość przyjęcia do Technoparku Pomerania przedłożyć elektronicznie na adres inkubator@spnt.pl dokumenty formalne:

- a. formularz zgłoszeniowy dostępny w biurze SPNT oraz na stronie www.spnt.pl
- b. skan lub kopia zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu w podatkach (jeśli dotyczy),
- c. skan lub kopia zaświadczenia z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu w opłacaniu składek (jeśli dotyczy),
- d. uproszczony biznes plan (dotyczy lokatorów preferencyjnych),

4. Weryfikacja dokumentów formalnych i przebieg procedury przyjęcia:

- a. ocena formularza zgłoszeniowego pod kątem poziomu innowacyjności produktów/usług przez KOFI,
- b. spotkanie rekrutacyjne KOFI z przedsiębiorcą, który otrzymał pozytywną ocenę,
- c. podjęcie decyzji o wyborze lokatora do Technoparku Pomerania na podstawie formularza zgłoszeniowego oraz spotkania rekrutacyjnego,
- d. podpisanie umowy najmu pomiędzy lokatorem a SPNT.

Przystąpienie do Technoparku Pomerania jest możliwe jedynie w przypadku, gdy dysponuje on wolną powierzchnią, a przedsiębiorca uzyska pozytywną ocenę Komisji



SZCZECIŃSKI PARK
NAUKOWO - TECHNOLOGICZNY

Oceny Firm Innowacyjnych. Decyzja KOFI jest ostateczna i nie przysługuje od niej odwołanie.

W przypadku uzyskania przez przedsiębiorcę pozytywnej oceny KOFI i braku dostępnych powierzchni pod najem przedsiębiorca zostaje umieszczony na liście rezerwowej firm oczekujących na przyjęcie do Technoparku Pomerania.

5. W przypadku gdy lokator zostanie przyjęty do Technoparku Pomerania, a nie ma możliwości wprowadzenia się niezwłocznie, dopuszcza się rezerwację pomieszczenia biurowego, które ma być przedmiotem wynajmu na okres maksymalnie dwóch miesięcy. Rezerwacja przysługuje tylko lokatorowi, który przystępuje do Technoparku Pomerania. Lokatorowi nie przysługuje możliwość zarezerwowania lokalu bez jego późniejszego wynajęcia. Opłata za rezerwację wynosi 50 % miesięcznej kwoty czynszu, za każdy miesiąc.
6. Zakończenie współpracy pomiędzy lokatorem a SPNT następuje w przypadku:
 - a. wygaśnięcia umowy,
 - b. rozwiązania umowy na mocy porozumienia stron,
 - c. upływu okresu wypowiedzenia umowy dokonanego przez SPNT lub lokatora,
 - d. wygaśnięcia umowy w razie zawieszenia działalności przedsiębiorstwa na okres dłuższy niż 2 miesiące lub likwidacji działalności gospodarczej.
 - e. wypowiedzenia przez SPNT umowy z najemcą (może nastąpić z zachowaniem określonych umową terminów wypowiedzenia lub bez zachowania tych terminów w przypadku naruszenia przez najemcę niniejszego Regulaminu i warunków umowy).

Szczegółowe przypadki wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym określone są w umowie podpisanej pomiędzy SPNT a najemcą.

§ 5

Usługi dla lokatorów Technoparku Pomerania

1. Usługi doradztwa biznesowego w ramach programu inkubacji obejmujące przygotowanie: biznes planu, strategii rozwoju przedsiębiorstwa, badania rynku, planu marketingowego, analiz i pomocy prawnej związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, doradztwo w zakresie zarządzania zasobami ludzkimi, przygotowanie wniosków o dofinansowanie projektów ze środków UE.
2. Usługi wymienione w pkt.1 są świadczone odpłatnie na preferencyjnych warunkach dla firm lokatorów Technoparku Pomerania zgodnie z cennikiem usług (załącznik nr 1 do Regulaminu).
3. Mailing i prowadzenie dla lokatorów Technoparku zamkniętej grupy dyskusyjnej z informacjami o nadchodzących wydarzeniach i ofercie zachodniopomorskich instytucji otoczenia biznesu dla przedsiębiorców.
4. Promowanie lokatorów Technoparku Pomerania na stronach internetowych SPNT i poprzez inne dostępne kanały promocji.
5. Realizacja szkoleń specjalistycznych na preferencyjnych warunkach dedykowanych m.in. pod potrzeby firm lokatorów Technoparku Pomerania.
6. Koszty realizacji usług wymienionych w pkt. 3,4 są uwzględnione w cenie najmu powierzchni biurowej dla lokatorów Technoparku Pomerania.



7. Wynajem powierzchni biurowej, magazynowej, sal konferencyjnych i sal spotkań.
8. Świadczenie usługi „Wirtualne biuro”.

§ 6

Wynajem powierzchni biurowych w Technoparku Pomerania

1. Technopark Pomerania dysponuje następującymi pomieszczeniami biurowymi:
 - a. Poziom -1: 3 boksy biurowe
 - b. Poziom 0: 2 pomieszczenia biurowe; 1 duże pomieszczenie z dwoma mniejszymi biurami, toaletą oraz kuchnią
 - c. Poziom +1: 13 pomieszczeń biurowych
 - d. Poziom+2: 13 pomieszczeń biurowych
2. Podstawowy okres wynajmu powierzchni biurowej w Technoparku Pomerania wynosi 2 lata dla podmiotów określonych w § 3, pkt. 1 niniejszego regulaminu.
3. Z możliwości wynajmu boks biurowego we wspólnym pomieszczeniu mogą skorzystać tylko lokatorzy preferencyjni. Umowa na wynajem boks biurowego podpisywana jest z lokatorem na 1 rok. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia okresu najmu z równoczesnym podwyższeniem stawki najmu.
4. Stawkę czynszu każdorazowo określa umowa najmu zawarta pomiędzy SPNT a lokatorem.
5. Wraz z upływem okresu najmu przez lokatorów preferencyjnych następuje wzrost stawki podstawowej za metr kwadratowy w okresach:
 - pierwszy wzrost następuje w drugim roku najmu,
 - przejście na stawkę lokatora kluczowego następuje w trzecim roku najmu.
6. Stawka czynszu obejmuje:
 - a. Wynajem pomieszczenia biurowego,
 - b. Usługi: sprzątnięcie¹, dozór, administracja,
 - c. Media: woda, ogrzewanie, usługi komunalne,
 - d. Możliwość korzystania z sieci Internet
 - e. Korzystanie z powierzchni wspólnych.
7. Do kwoty czynszu w każdym miesiącu dolicza się opłatę za energię elektryczną w kwocie wynikającej z faktycznego zużycia (odczyt z podlicznika).
8. W przypadku zmiany stawek opłat przez dostawców mediów SPNT ma prawo do zmiany podstawowej stawki czynszu. Zmiana stawki czynszu dokonywana jest na podstawie jednostronnego zarządzenia Prezesa SPNT.
9. Technopark Pomerania dysponuje powierzchnią magazynową przeznaczoną pod wynajem dla lokatorów. Lokatorzy mają możliwość wynajmu powierzchni magazynowej:
 - a. wspólnej z możliwością wstawienia zamykanych szaf,
 - b. indywidualnych pomieszczeń magazynowych.
10. Warunki i zasady wynajmu powierzchni magazynowych reguluje odrębna umowa z lokatorem.

¹ W przypadku niewyrażenia zgody lokatora na korzystanie z usług sprzątnięcia pomieszczeń, nie przysługuje obniżenie stawki czynszu.



SZCZECIŃSKI PARK
NAUKOWO - TECHNOLOGICZNY

11. Każda z firm inkubowanych określonych w § 3 pkt. 1 ma możliwość skorzystania w jednym miesiącu z dwóch bezpłatnych godzin wynajmu sali spotkań biznesowych.
12. Każdy z najemców ma możliwość wynajmu sal konferencyjnych, sali komputerowej bądź sali spotkań odpłatnie na zasadach odrębnie ustalonych zgodnie z cennikiem usług (załącznik nr 1 do Regulaminu).
13. Usługi Administracyjne i inne:
 - a. rozdzielanie i przekazywanie przesyłek pocztowych
 - b. dozór i monitoring budynku, dozór terenu wokół Technoparku Pomerania
 - c. utrzymanie czystości wynajmowanych pomieszczeń,
 - d. udostępnianie łącza szerokopasmowego dostępu do Internetu,
 - e. udostępnianie do urządzeń wielofunkcyjnych (ksero, skaner, fax),
 - f. udostępnianie zasobów biblioteki SPNT.

§ 7

Usługa „Wirtualne biuro”

1. „Wirtualne biuro” to usługa świadczona przez Szczeciński Park Naukowo – Technologiczny Sp. z o.o.
2. Zawarcie umowy na usługę „Wirtualne biuro” upoważnia lokatora do:
 - a) Korzystania z adresu Szczecińskiego Parku Naukowo – Technologicznego Sp. z o.o. uprawniającego go do posługiwania się adresem jako firmowym oraz adresem korespondencyjnym ,
 - b) Posługiwania się nim jako adresem rejestracyjnym siedziby firmy,
 - c) Usługa „Wirtualne biuro” zapewnia możliwość korzystania z sal konferencyjnych oraz sali spotkań biznesowych na warunkach cenowych określonych w cenniku jak dla lokatorów komercyjnych,
 - d) Lokator korzystający z usługi „Wirtualne biuro” jest uprawniony do osobistego odbioru korespondencji oraz raz w tygodniu jest powiadamiany drogą e-mailową o otrzymanych przesyłkach,
 - e) Lokatorowi korzystającemu z usługi „Wirtualne biuro” za dodatkową opłatą będzie odsyłana korespondencja na wskazany przez niego adres.
 - f) Lokatorowi w ramach zawartej umowy przysługuje skorzystanie z Sali spotkań biznesowych w wymiarze 2 godzin miesięcznie
 - g) Z usługi „Wirtualne biuro” mogą skorzystać przedsiębiorcy z branży określonej w § 2 pkt. 1 niniejszego regulaminu.

§ 8

Zasady współpracy

1. Wraz z zawarciem umowy najmu, przedsiębiorcy przyjęci do Technoparku Pomerania zobowiązani są do współpracy i wymiany informacji z SPNT.
2. Każda firma ma prawo do promowania się w ramach przynależności do Technoparku Pomerania i może się na taką oficjalnie powoływać. Każda z firm może używać logotypu SPNT oraz nazwy Technopark Pomerania każdorazowo po uzyskaniu zgody SPNT.
3. SPNT zobowiązuje się do utrzymania w poufności uzyskanych od firm informacji stanowiących ich tajemnicę służbową.
4. SPNT może żądać od lokatorzy przedłożenia dokumentów firmy w celu dokonania



SZCZECIŃSKI PARK
NAUKOWO - TECHNOLOGICZNY

czynności kontrolnych.

5. Każdy z lokatorów preferencyjnych zobowiązany jest do ujawnienia/wymiany informacji na pisemne zapytanie SPNT raz na pół roku (do 15 dnia następnego miesiąca). Wzór ankiety określi SPNT w osobnym dokumencie.

§ 9

Zasady obowiązujące Lokatorów Technoparku Pomerania

Wszyscy Lokatorzy Technoparku Pomerania zobowiązani są do:

1. Bezwzględne przestrzegania przepisów i zasad BHP oraz przeciwpożarowych.
2. Utrzymywania wynajmowanej powierzchni biurowej oraz jej otoczenia w należytym porządku i czystości.
3. Korzystania z elektryczności, ogrzewania oraz wody w sposób zapewniający jak najmniejszą uciążliwość dla środowiska.
4. Lokator Technoparku Pomerania nie ma prawa do instalacji żadnych dodatkowych zamków i zabezpieczeń na drzwiach. Wszystkie niezatwierdzone przez SPNT zamki, mogą być zdjęte, a ślady po nich usunięte na koszt lokatora.
5. Lokator jest odpowiedzialny za zamykanie na klucz drzwi do wynajmowanych pomieszczeń, jest zobowiązany również do zamykania okien.
6. Lokator nie ma prawa bez uprzedniej zgody SPNT do zamieszczania jakiegokolwiek znaków, napisów, obrazów, naklejek, plakatów lub reklam na terenie Technoparku Pomerania.
7. Jakiegokolwiek szkody powstałe przy przenoszeniu czy instalowaniu mebli, sprzętu i wyposażenia lokatora na terenie Technoparku Pomerania będą usunięte na jego koszt.
8. Lokator Technoparku Pomerania ma prawo dokonania ulepszeń wynajmowanych pomieszczeń, jednakże za wyłączną pisemną zgodą SPNT.

§ 10

Postanowienia końcowe

W przypadku wystąpienia niezgodności pomiędzy Regulaminem a umową najmu, pierwszeństwo ma umowa najmu.

§ 11

Niniejszy regulamin obowiązuje od 01 czerwca 2011 r. i zostaje wprowadzony Zarządzeniem Prezesa Zarządu Szczecińskiego Parku Naukowo – Technologicznego Sp. z o.o. nr 2011/05.01 z dnia 01 czerwca 2011 w sprawie wprowadzenia nowego regulaminu usług świadczonych przez Szczeciński Park Naukowo – Technologiczny Sp. z o.o. oraz zmiany cennika korzystania z usług Technoparku Pomerania.