

REGULAMENTO DO **minihabitat**

Preâmbulo

O Mini Habitat tem como principal objectivo apoiar a inovação, competitividade e empreendedorismo nos sectores estratégicos do Concelho de Penela, apostando na renovação e dinamização do tecido empresarial e potenciando os recursos disponíveis através da estruturação de uma cadeia de valor sustentada nos produtos endógenos

O Mini Habitat, com o intuito de proporcionar um primeiro impulso, apoiará a génese de micro e pequenas empresas, através da sua promoção e acompanhamento, colocando-as num mesmo espaço físico e pondo ao seu dispor um conjunto de serviços e gabinetes com áreas individualizadas, proporcionando-lhes, desta forma, a inserção num ambiente empresarial, bem como as condições necessárias ao seu sucesso na fase inicial.

Visa ainda, a promoção da interacção entre o meio empresarial e as instituições de ensino, com vista a usufruir das vantagens, sinergias e complementaridade que daí decorre.

Assim, o Mini Habitat apoia todas as empresas e empreendedores, portadores de ideias de negócio e projectos com potencial económico, interesse para o desenvolvimento e competitividade da região, de carácter inovador e de mais-valia regional.

Neste regulamento definem-se as condições de acesso, normas de funcionamento e de utilização das instalações do Mini Habitat.

Capítulo I

Definições

Promotor: Município de Penela, através do Gabinete de Apoio à Inovação Competitividade e Empreendedorismo (GAICE) – responsável pela promoção e gestão do Mini Habitat, bem como a prestação de todos os serviços necessários à sua actividade e à actividade das empresas ou empreendedores ali instalados. O GAICE tem como principal actividade a divulgação de incentivos junto dos investidores, o encaminhamento e acompanhamento de processos de investimento, bem como a dinamização e implementação dos projectos mobilizadores identificados no Programa Director de Inovação, Competitividade e Empreendedorismo (PD-ICE) do concelho de Penela.

Utilizador: Pessoa Singular ou Colectiva titular de ideias ou projectos inovadores com potencial empresarial, que vise instalar-se no Mini Habitat.

Gabinete: Área individualizada para instalação do utilizador, localizada no Mini Habitat.

Espaços Comuns: Todos os espaços que serão partilhados pelos utilizadores do Mini Habitat e que se destinam ao uso colectivo.

Capítulo II

Localização, Instalações e Serviços

Artigo 1º

Localização

O Mini Habitat situa-se no Edifício da Escola Tecnológica e Profissional de Sicó, em Penela, podendo vir a assumir uma estrutura multipolar através da sua ligação ao futuro Parque Empresarial PENELI, a instituições de ensino, pólos científicos e tecnológicos.



Artigo 2º **Instalações**

O Mini Habitat é composto pelas seguintes instalações:

1. Cinco gabinetes, adequados ao bom desempenho das actividades das empresas, equipados com um móvel, duas secretárias e duas cadeiras;
2. Espaços e Equipamentos comuns:
 - a) Recepção/Sala de espera para recepção de clientes – equipada com sofás, mesa de apoio, mesa de atendimento e duas cadeiras;
 - b) Zonas de circulação – equipada com armário e fotocopiadora;
 - c) Sala de reuniões equipada com mesa, cadeiras, armário e projector;
 - d) Instalação sanitária;
 - e) Sinalética;
 - f) Receptáculos de Correio;
 - g) Energia eléctrica;
 - h) Climatização e renovação forçada de ar através de sistema de ar condicionado;
 - i) Sistema de alarme contra risco de incêndios;
 - j) Sistema de alarme contra riscos de intrusão;
 - k) Telecomunicações.
3. Poderão ser afectados outros espaços propriedade do Município, designadamente lojas comerciais ou escolas primárias, que se encontrem devolutos e se adequem às necessidades da empresa a acolher, ainda que temporariamente, nas seguintes condições:
 - a) A renda a fixar em função da área seja a estabelecida no Regulamento do Mini-Habitat, tendo como limite 30 m²;
 - b) Os encargos com o fornecimento de água, energia eléctrica, comunicações e serviços de limpeza são da exclusiva responsabilidade do utilizador;
 - c) O utilizador tem o direito de utilização dos serviços de apoio previstos no Regulamento do Mini-Habitat, nomeadamente os espaços e equipamentos comuns.

Artigo 3º **Serviços**

O apoio a prestar pelo Mini Habitat é, essencialmente, constituído pelos seguintes serviços:

- a) Orientação técnica na fase de implementação e desenvolvimento da ideia ou de arranque da empresa;
- b) Apoio à criação da empresa;
- c) Disponibilização do espaço físico individual caracterizado nos termos da Cláusula anterior;
- d) Disponibilização de espaços comuns de uso partilhado por todos os utilizadores;
- e) Serviços básicos, nomeadamente serviços de limpeza.
- f) Integração em programas de promoção e/ou publicidade comum;
- g) Acesso a consultoria especializada.





Artigo 3º-A Incubação Virtual

1. O Mini-Habitat dispõe igualmente de um serviço de incubação virtual ou incubação externa, caracterizado pelo processo de desenvolvimento de uma iniciativa empresarial que beneficia do suporte do Mini-Habitat, mas sem instalação física.
2. Podem ser excepcionalmente admitidas no regime de incubação virtual as empresas parceiras do Município em redes de cooperação, quer nacionais quer internacionais.
3. Os serviços de incubação virtual incluem:
 - a) Utilização da morada do Mini-Habitat para efeitos de Sede Social;
 - b) Recepção de correio
 - c) Utilização da sala de reuniões, internet e os demais serviços comuns.
4. A empresa incubada, compromete-se a respeitar as regras do Mini-Habitat e é responsável pelo levantamento do seu correio junto do serviço de apoio ao secretariado.
5. A duração do contrato é de um ano, sucessivamente prorrogável por iguais períodos.
6. A denúncia unilateral do contrato deve ser precedida de comunicação à outra parte com uma antecedência mínima de 60 dias.
7. O preço deste serviço é de 25,00€ por mês.

Capítulo III Utilizadores e Actividades

Artigo 4º Utilizadores

Podem ser utilizadores do Mini Habitat todas as pessoas individuais ou colectivas, desde que sejam titulares de ideias e projectos inovadores, com potencial económico, que contribuam para o desenvolvimento da Região, tendo por objectivo a sua implementação empresarial, com excepção das empresas constituídas há mais de um ano ou que se encontrem a desenvolver a sua actividade há mais de seis meses.

Artigo 5º Actividades

A instalação no Mini Habitat obedecerá aos princípios da não discriminação no que respeita às actividades a desenvolver pelos utilizadores, sem prejuízo de preferência para as actividades inovadoras que potenciem o desenvolvimento sustentado da região, através da estruturação de uma cadeia de valor sustentada nos recursos e produtos endógenos.

Capítulo IV Instalação dos Utilizadores

Artigo 6º Contratos de Utilização/Cedência e Prestação de Serviços

Os Utilizadores e o Promotor celebrarão um Contrato de Utilização/Cedência e Prestação de Serviços, nos termos do qual, o Promotor cederá ao Utilizador um Gabinete dentro da área do Mini Habitat, incluindo o direito de utilização de espaços e serviços comuns, e prestará os serviços constantes do presente Regulamento, nos termos das condições particulares fixadas em cada contrato.





Artigo 7º

Preço e Condições de Pagamento

1. O utilizador pagará ao promotor o valor correspondente às instalações e serviços que utilizar, nos termos da Tabela de Preços do Mini Habitat;
2. A tabela de preços do Mini Habitat é proposta pelo GAICE e aprovada pela Câmara Municipal, devendo ser revista com periodicidade anual.
3. O valor a pagar mensalmente será notificado ao utilizador, preferencialmente por correio electrónico, no primeiro dia útil do mês imediato àquele a que se refere;
4. O pagamento é criteriosamente efectuado até ao quinto dia útil a contar da recepção da notificação, na Tesouraria do Município.

Artigo 8º

Cedência de Espaços a Terceiros

O Utilizador fica expressamente proibido de, a qualquer título, arrendar, sublocar, ceder ou onerar, no todo ou em parte, o Gabinete cedido, sob pena de resolução imediata e automática do contrato de utilização.

Artigo 9º

Direitos dos Utilizadores

Os Utilizadores terão direito a usufruir em pleno o respectivo Gabinete e a utilizar todas as infra-estruturas e serviços de uso comum instalados no Mini Habitat, nos termos das condições estabelecidas no presente Regulamento e no Contrato, sem prejuízo do dever de acatar e obedecer a todas as limitações impostas pelo Promotor, por razões de ordem funcional, operacional ou estratégica.

Artigo 10º

Deveres dos Utilizadores

O utilizador do Mini habitat está obrigado:

- a) Ao cumprimento de todas as disposições constantes deste Regulamento e do respectivo contrato;
 - b) A utilizar o Gabinete exclusivamente para o exercício da actividade constante do contrato;
 - c) A manter o Gabinete e os espaços e equipamentos comuns em bom estado de utilização;
 - d) A manter com os demais utilizadores do Mini Habitat relações de boa convivência cívica, não impedindo de qualquer forma a utilização dos espaços e serviços comuns, comprometendo-se a garantir:
 - i. A disciplina do seu pessoal, dos seus contratados e dos seus visitantes;
 - ii. O uso normal e adequado das instalações comuns;
 - iii. A utilização dos elementos de identificação com as características definidas.
 - iv. Que o seu pessoal, os seus contratados e os seus visitantes, não exerçam actividades, para além das inseridas no desenvolvimento das previstas no respectivo contrato;
 - v. O respeito pelas normas de higiene e segurança, relevantes para as actividades desenvolvidas nas instalações cedidas.
 - e) A comunicar ao promotor, por escrito, com a antecedência mínima de 15 dias seguidos, a cessação temporária de actividade, indicando os fundamentos e a duração prevista da interrupção;
2. A cessação temporária da actividade sem prévia comunicação e a correspondente autorização do promotor dará lugar à resolução do respectivo contrato.



Artigo 11º
Acesso à Área do mini habitat

1. O acesso ao Mini Habitat é condicionado pelo horário a fixar pelo Promotor e a divulgar em local próprio.
2. Só os utilizadores e respectivos colaboradores poderão aceder ao Mini Habitat fora do horário de funcionamento;
3. É proibido fumar nos gabinetes e nos espaços comuns;
4. A identificação de cada Utilizador constará de sinalética afixada em locais de fácil visibilidade;
5. O Promotor tem o direito de impedir a entrada de indivíduos que tenham praticado qualquer ofensa ou provocado qualquer distúrbio nas instalações;
6. O utilizador é obrigado a efectuar seguro de responsabilidade civil por danos decorrentes do exercício da actividade instalada causados a terceiros.
7. Os utilizadores estão impedidos de efectuar qualquer obra no Mini Habitat, com excepção dos casos de necessidade de adaptação do gabinete, desde que previamente autorizadas por escrito, pelo Promotor;
8. A colocação de publicidade dentro do Mini Habitat é da exclusiva responsabilidade do Promotor.

Artigo 12º
Prazo

1. A instalação dos Utilizadores no Mini Habitat terá a duração máxima de três anos;
2. Findos os 3 anos de incubação, a pedido fundamentado do utilizador com uma antecedência de 60 dias, é possível celebrar novo contrato com a duração de 1 ano, renovável por iguais períodos.
3. A renovação deve ser requerida pelo utilizador com a antecedência mínima de 60 dias
4. A competência para a aprovação do contrato e suas renovações, constantes dos números 2 e 3, é da Câmara Municipal, com possibilidade de delegação no Presidente e de subdelegação deste no Vice-Presidente.
5. A denúncia unilateral do contrato deve ser precedida de comunicação à outra parte com uma antecedência mínima de 60 dias.

Capítulo V
Processo de Candidatura e Selecção

Artigo 13º
Candidatura

As candidaturas são formalizadas através de formulário próprio, a fornecer pelo GAICE, acompanhado de todos os documentos que o candidato considere necessários e pertinentes, designadamente, o plano de negócios e a memória descritiva da actividade a exercer.

Artigo 14º
Selecção

1. A avaliação das candidaturas apresentadas é efectuada pelo GAICE, que formulará uma proposta de deliberação a submeter à Câmara Municipal, no prazo de 20 dias a contar da recepção da candidatura.
2. Sempre que seja considerado oportuno para uma melhor avaliação das candidaturas, pode o Município recorrer ao apoio técnico do IAPMEI, da ACIC ou de outras entidades cujo objecto se enquadre na actividade empresarial.
3. O GAICE pode, nesta fase e sempre que o julgue necessário, solicitar ao candidato o fornecimento de esclarecimentos, orais ou escritos, bem como documentos.





4. Sempre que a proposta de deliberação tenda para o indeferimento será notificada ao candidato, para que este, querendo, exerça o direito de defesa em sede de audiência prévia.
5. O prazo previsto no número 1 suspende-se até à prestação dos esclarecimentos previstos no número 3.
6. Os critérios de avaliação são os fixados no Artigo 15º.
7. A alteração substancial da actividade desenvolvida pelo utilizador determina obrigatoriamente a apresentação de nova candidatura.

Artigo 15º
Critérios de Selecção

As candidaturas apresentadas serão seleccionadas de acordo com os seguintes critérios:

1. Desenvolvimento de actividades inovadoras que potenciem o desenvolvimento da região, através da estruturação de uma cadeia de valor sustentada nos sectores estratégicos identificados no PD-ICE – Plano Estratégico de Inovação, Competitividade e Empreendedorismo;
2. Mais-valia económica;
3. Idoneidade do Promotor;
4. Criação de postos de trabalho;
5. Potencial de desenvolvimento empresarial e regional;
6. Viabilidade técnica, económica e financeira.

Capítulo VI
Disposições Finais

Artigo 16º
CONSIDERAÇÕES GERAIS

1. Compete ao promotor zelar pelo cumprimento deste Regulamento e pela manutenção, conservação e segurança das instalações e equipamentos.
2. Os casos omissos neste regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal nos melhores termos do direito aplicável.
3. Aos preços mencionados no presente regulamente acresce IVA à taxa legal em vigor.





ANEXO I TABELA DE PREÇOS

Os preços a praticar são calculados do seguinte modo:

1º ano - 30,00€ por utilizador acrescidos de 1,50€ por cada m2 de área do respectivo gabinete;

2º e 3º ano - 40,00€ por gabinete acrescido de 2,00€ por cada m2 de área do respectivo gabinete;

Após o 3º ano – 50,00€ por gabinete acrescido de 3,00€ por cada m2 de área do respectivo gabinete;

O Preço inclui a utilização exclusiva de cada gabinete (incluindo água, electricidade, internet, limpeza diária e apoio de secretariado) e dos espaços e equipamentos comuns.

Gabinete	Área m2	ANO 01			ANO 02 / ANO 03			PÓS-INCUBAÇÃO		
		preço por utilizador	preço/m2	valor mensal	preço por utilizador	preço/m2	valor mensal	preço por utilizador	preço/m2	valor mensal
1	24,00	30,00 €	1,50 €	66,00 €	40,00 €	2,00 €	88,00 €	50,00 €	3,00 €	122,00 €
2	21,00	30,00 €	1,50 €	61,50 €	40,00 €	2,00 €	82,00 €	50,00 €	3,00 €	113,00 €
3	16,00	30,00 €	1,50 €	54,00 €	40,00 €	2,00 €	72,00 €	50,00 €	3,00 €	98,00 €
4	21,00	30,00 €	1,50 €	61,50 €	40,00 €	2,00 €	82,00 €	50,00 €	3,00 €	113,00 €
5	19,00	30,00 €	1,50 €	58,50 €	40,00 €	2,00 €	78,00 €	50,00 €	3,00 €	107,00 €

Serviços de Apoio	Auditório	Preço de acordo com respectivo regulamento do espaço
	Sala de exposições	Preço de acordo com respectivo regulamento do espaço
	Fotocópias	Preço a estabelecer
	Bar / Cantina	Preço estabelecido para os alunos da ETP Sicó
	Apoio secretariado	Gratuito
	Telefone	Responsabilidade da empresa