



## Regulamento do HIESE – Habitat de Inovação Empresarial nos Sectores Estratégicos

### Preâmbulo

O objectivo global do Habitat de Inovação Empresarial nos Sectores Estratégicos, doravante designado por HIESE, consiste em contribuir para a afirmação de Penela como um território inovador, criativo e empreendedor, permitindo:

- a) atrair e fixar no Concelho população com elevados níveis de qualificação, criatividade e empreendedorismo;
- b) aumentar os níveis de qualificação, criatividade e empreendedorismo da população residente e contribuir para a sua fixação no Concelho.
- c) dotar os empreendedores e empresas de ferramentas e condições essenciais ao seu desenvolvimento e crescimento.

O HIESE constitui-se, nesta fase, como um núcleo de apoio ao empreendedorismo nos sectores estratégicos, sobretudo nas fases iniciais do ciclo de vida das empresas.

A missão do HIESE consiste em oferecer condições de excelência no apoio de base às empresas nos sectores estratégicos, de forma a reforçar a sua capacidade de inovação, crescimento e competitividade.

Esta missão concretiza-se através do aproveitamento dos recursos e das melhores práticas, a nível nacional e internacional, gerando um efeito de escala que possibilite a sua disponibilização às empresas instaladas.

O presente regulamento define a estrutura de funcionamento do HIESE, sendo aplicável, com as devidas adaptações, a todas as entidades que utilizem o equipamento, quer sejam sócios ou colaboradores das empresas acolhidas, quer sejam fornecedores, clientes ou visitantes das mesmas.

## CAPÍTULO I

### Definições

#### Artigo 1.º

Para efeitos do disposto no presente Regulamento, a terminologia utilizada tem o significado abaixo mencionado:

- a) HIESE: espaço dotado de condições destinado a acolher e apoiar o desenvolvimento de empresas, constituído por um edifício de serviços, plataforma agrícola e plataforma florestal;
- b) Empresa Incubada: entidade com projeto de negócio acolhido no HIESE, em regime de vínculo formal;
- c) Sectores Estratégicos: consideram-se sectores estratégicos para o concelho de Penela, aqueles identificados no Plano Diretor de Inovação, Competitividade e Empreendedorismo (PD-ICE) que promovam atividades nas áreas da agricultura, floresta, energias renováveis, turismo, indústria agroalimentar ou similares. Essencialmente, tudo o que promova a inovação rural, seja tecnológica ou não-tecnológica, como um fator diferenciador e agregador de valor para o território.
- d) Inovação: ação que conduz à mudança na forma de realização das atividades, isto é, mudança de um produto, processo ou serviço, gerando maior eficácia, maior eficiência e maior valor acrescentado;
- e) Plano de Negócios: documento que formaliza o planeamento empresarial de novas empresas ou já existentes e em processo de expansão ou de realocização, visando a redução de riscos na implementação do negócio;
- f) Entidade Gestora: entidade responsável pela gestão e administração do HIESE e pela prestação de acompanhamento e apoio técnico.

## CAPÍTULO II

### Atividade e Serviços

#### Artigo 2.º

1. O HIESE apoia empreendedores interessados em criar e consolidar empresas ligados aos sectores estratégicos, através da utilização e partilha de espaço físico, agrícola ou florestal.
2. A gestão e administração do HIESE é da responsabilidade do Município de Penela, sendo exercida diretamente ou através de entidade terceira devida mandatada..

#### Artigo 3.º

1. O HIESE disponibiliza espaço físico de utilização independente e partilhada, devidamente infraestruturado c/energia elétrica e redes de comunicações de voz e dados, nomeadamente:
2. O espaço para escritório independente, inclui:
  - a) Energia elétrica até ao limite de potência definido pela entidade gestora;

- b) Acesso a serviço de telefone fixo com contas individualizadas;
  - c) Acesso à internet;
  - d) Mobiliário de escritório composto por secretárias, cadeiras e armários;
  - e) Manutenção e limpeza das áreas de utilização comum e espaços exteriores;
  - f) Sistema de Videovigilância e alarme anti-intrusão.
3. A incubação é complementada pelos seguintes serviços de suporte operacional,
- a) Recursos de comunicação eletrónica;
  - b) Utilização programada do auditório;
  - c) Utilização programada de sala de reuniões ou de formação;
  - d) Possibilidade de realização programada de exposição de produtos e realização de atividades em espaços de uso partilhado;
  - e) Serviço de limpeza diária dos espaços de utilização independente, quando solicitados;
  - f) Acesso a acompanhamento e apoio técnico da Entidade Gestora, quando expressamente solicitado, limitado à disponibilidade e competências técnicas existentes.
  - g) O recurso ao suporte operacional previsto nas alíneas d) e e) está sujeito ao pagamento de taxas a definir pela Câmara Municipal;
  - h) O preço do acompanhamento e apoio técnico previsto na alínea f) é definido pela Entidade Gestora.
4. Para além da incubação física, o HIESE disponibiliza ainda os seguintes serviços:
- a) Incubação Virtual Start e Follow-up;
  - b) Co-work
5. A modalidade de incubação virtual start destina-se a empreendedores que estão a iniciar a sua atividade, ainda que não tenham constituído empresa.
6. A modalidade de incubação virtual follow-up destina-se a empresas já graduadas que não necessitam de espaço físico, mas que pretendam continuar a usufruir dos serviços do HIESE.

### CAPÍTULO III

#### Contrato de prestação de serviços, preços e condições de pagamento

##### Artigo 4.º

1. A incubação física ou virtual da empresa será formalizada através de contrato de prestação de serviços a celebrar com a Entidade Gestora.
2. Fica expressamente vedada a cessão da posição contratual da empresa incubada.

##### Artigo 5.º

1. Os valores das rendas são os estabelecidos no anexo I ao presente regulamento.
2. As rendas referidas no número anterior incluem a utilização do espaço de escritório independente, bem como o acesso aos serviços complementares, de acordo com o disposto neste regulamento e no contrato a celebrar.
3. O pagamento das rendas será efetuado, impreterivelmente, até ao último dia útil do mês a que respeita.

## Artigo 6.º

1. A utilização do espaço de co-work é sujeita ao pagamento de uma taxa de utilização semanal ou mensal.
2. Os valores das taxas são os estabelecidos no anexo II ao presente regulamento.
3. As taxas referidas no número anterior incluem a utilização do espaço de co-work, bem como o acesso aos serviços complementares, de acordo com o disposto neste regulamento e no contrato a celebrar.
4. O pagamento das taxas será efetuado, impreterivelmente, antes de iniciar o usufruto do serviço relativo ao período a que respeita.

## CAPÍTULO IV

### Normas de funcionamento

## Artigo 7.º

1. Os utilizadores estão vinculados a respeitar o manual de normas de utilização e de funcionamento do equipamento.
2. A utilização dos espaços agrícolas e florestais está sujeita ao cumprimento das regras definidas no programa Bolsa de Terras ou noutro regulamento específico que venha a ser criado para o devido efeito.
3. A última empresa a abandonar as instalações é responsável por apagar as luzes da receção, ativar o alarme e, consoante os casos, fechar as portas de acesso ao equipamento ou os portões de acesso à plataforma agrícola e florestal.

## Artigo 8.º

1. A realização de eventos nos espaços comuns com a presença de público externo, depende de prévia autorização da Entidade Gestora, após análise objetiva da respetiva natureza e objetivos.
2. A realização dos eventos referidos no número anterior está sujeita às normas gerais de funcionamento do HIESE e, em especial, às seguintes condições:
  - a) A entidade interessada deverá solicitar a respetiva reserva, indicando a data, duração (início e fim do período de utilização) e natureza do evento, bem como, quando aplicável, os equipamentos que necessita de utilizar;
  - b) A gestão do espaço no decurso do evento é da exclusiva responsabilidade da empresa;
  - c) Sendo necessário proceder a preparativos prévios ao evento, a empresa obriga-se a informar a Entidade Gestora sobre a respetiva duração, bem como sobre eventuais constrangimentos que os mesmos possam causar ao normal funcionamento do HIESE;
  - d) É da responsabilidade da empresa a arrumação do espaço utilizado, bem como a devolução e acondicionamento adequado dos equipamentos utilizados;
  - e) A empresa obriga-se a ressarcir quaisquer danos causados, no âmbito do evento, às instalações ou aos equipamentos utilizados;

#### Artigo 9.º

As instalações do HIESE estão protegidas com sistema de segurança anti-intrusão e de videovigilância.

#### Artigo 10.º

1. É expressamente vedada a utilização de equipamentos e a realização de atividades que, pela sua natureza, possam perturbar o normal desenvolvimento do trabalho das demais empresas incubadas;
2. Não é permitida a manipulação de equipamentos, materiais ou substâncias que, de algum modo, possam afetar ou colocar em risco a segurança ou a saúde dos utilizadores do HIESE.

#### Artigo 11.º

1. É expressamente interdito a qualquer empresa incubada o arrendamento ou cedência, a qualquer título, do espaço ou equipamentos a seu cargo;
2. A violação do número anterior opera a imediata resolução do contrato de incubação.

#### Artigo 12.º

O Município de Penela ou a Entidade Gestora não respondem, em circunstância alguma, por obrigações assumidas pela empresa incubada perante terceiros.

#### Artigo 13.º

O autor do dano e a empresa incubada a que aquele se encontra ligado, independentemente da natureza do vínculo, no âmbito da ação lesiva, são solidariamente responsáveis pela reparação dos prejuízos causados ao HIESE ou a terceiros.

#### Artigo 14.º

1. As ligações de máquinas, aparelhos ou equipamentos, que exijam consumos adicionais de energia elétrica, água, comunicações ou outra utilidade além do estabelecido no contrato, bem como a exploração de ramo industrial que implique aumento de risco e perigosidade, dependem de prévia autorização escrita do HIESE;
2. Nos casos previstos no número anterior, o HIESE pode exigir à empresa incubada a realização das modificações e adaptações das instalações que sejam consideradas necessárias ao uso pretendido.

#### Artigo 15.º

Sempre que tal se mostre necessário para garantir a segurança e funcionalidade das instalações, a empresa será instada a executar, nos prazos a definir caso a caso, a expensas próprias, as reparações, reformas ou alterações adequadas ao fim em vista.

## CAPÍTULO V

### Processo de seleção das empresas

#### Artigo 16.º

A seleção de candidaturas é efetuada gradativamente, tendo em consideração o critério de qualidade do projeto, a sua conveniência e a disponibilidade de espaço.

#### Artigo 17.º

1. Os candidatos a incubação no HIESE devem documentar a candidatura com o plano de negócios do empreendimento.
2. O plano de negócio é avaliado pela Entidade Gestora, que pode ser assessorada por peritos externos, com base nos seguintes critérios:
  - a) Potencial de mercado;
  - b) Potencial de crescimento e rentabilidade;
  - c) Possibilidade de interação com as Universidades e com outras empresas incubadas;
  - d) Capacidade de gestão do candidato/equipa.
3. No sentido de melhor avaliar qualquer candidatura apresentada, a Entidade Gestora, pode promover a realização de uma ou mais entrevistas ao promotor.

#### Artigo 18.º

A avaliação e seleção das candidaturas são feitas pela Entidade Gestora no prazo máximo de 20 dias seguidos, contados da receção de todos os elementos solicitados ao candidato.

#### Artigo 19.º

1. Compete à Câmara Municipal deliberar sobre a aprovação ou reprovação das candidaturas mediante os resultados da avaliação e seleção efetuadas nos termos do artigo anterior.
2. O sentido da deliberação e a respetiva fundamentação são comunicados ao candidato, através de meios eletrónicos, no prazo de 3 dias úteis.

## CAPÍTULO VI

### Duração da incubação

#### Artigo 20.º

1. O prazo máximo de duração do período de incubação física é de 60 meses.
2. O prazo de duração do período de incubação virtual é de 3 meses, com renovação automática por períodos de igual duração, mediante a vontade de ambas as partes.

#### Artigo 21.º

1. Após o período de incubação física referido no número um do artigo anterior é possível realizar novo contrato, com a duração de um ano e renovável por períodos de igual

duração, mediante apresentação de pedido escrito fundamentando devidamente o motivo da permanência da empresa no período pós-incubação.

2. O pedido referido no número anterior deve ser apresentado com uma antecedência mínima de 90 dias seguidos;
3. A aprovação ou a recusa do pedido referido no número 1 é da competência da Entidade Gestora e será comunicada ao interessado no prazo de 15 dias úteis contados da data de apresentação do pedido devidamente instruído.

#### Artigo 22.º

1. O vínculo contratual extingue-se pela verificação de qualquer dos seguintes factos:
  - a) Decurso do prazo estabelecido no contrato;
  - b) Desvio dos objetivos ou insolvência da empresa;
  - c) Verificação de riscos, efetivos ou eminentes, para a segurança pessoal, ambiental e patrimonial do HIESE;
  - d) Grave atentado à idoneidade das demais empresas incubadas ou do HIESE;
  - e) Incumprimento das cláusulas contratuais ou violação do regulamento do HIESE.
2. Nos casos previstos no número anterior, as empresas instaladas obrigam-se a entregar ao Município as instalações e os equipamentos objeto do contrato, em perfeitas condições e no prazo que lhe for fixado.
3. Todas as benfeitorias decorrentes de alterações e reformas realizadas pelas empresas são automaticamente incorporadas ao património do Município, excluindo-se qualquer direito de indemnização.

### CAPÍTULO VII

#### Sigilo e propriedade intelectual

#### Artigo 23.º

Com o objetivo de garantir o sigilo das atividades desenvolvidas no HIESE, a circulação de pessoas depende de prévia autorização e restringe-se às áreas designadas.

#### Artigo 24.º

É da exclusiva competência de cada empresa ou utilizador, a quem compete adotar as medidas adequadas, a preservação e salvaguarda de quaisquer questões relativas à propriedade intelectual.

### CAPÍTULO VIII

#### Disposições finais

#### Artigo 25.º

Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável e no presente regulamento, a empresa incubada poderá elaborar um código de conduta ou outros normativos, com o objetivo de

harmonizar os respetivos procedimentos internos, salvaguardando sempre a sua compatibilidade, formal e material, com o presente regulamento e a legislação aplicável.

#### Artigo 26.º

De todas as decisões da Entidade Gestora cabe recurso para a Câmara Municipal a interpor no prazo de 15 dias úteis a contar do momento em que o destinatário tomou conhecimento do facto recorrido.

#### Artigo 27.º

Cabe à Câmara Municipal a resolução dos casos omissos no presente Regulamento, sem prejuízo do recurso a peritos internos ou externos sempre que a matéria controvertida o justifique e aconselhe.

#### Artigo 28.º

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na página oficial do Município ([www.cm-penela.pt](http://www.cm-penela.pt)).



Regulamento do HIESE – Habitat de Inovação Empresarial nos Sectores Estratégicos

Anexo I

Tabela de preços de incubação

Os espaços disponíveis para incubação física têm áreas de 24, 25 e 35 m<sup>2</sup>.

Espaço	1º ANO		2º e 3º ANO		4º e 5º ANO		PÓS-INCUBAÇÃO	
	Preço/m <sup>2</sup>	Valor Mensal	Preço/m <sup>2</sup>	Valor Mensal	Preço/m <sup>2</sup>	Valor Mensal	Preço/m <sup>2</sup>	Valor Mensal
24 m <sup>2</sup>	5,00€	120,00€	6,00€	144,00€	8,00€	192,00€	10,00€	240,00€
25 m <sup>2</sup>	5,00€	125,00€	6,00€	150,00€	8,00€	200,00€	10,00€	250,00€
35 m <sup>2</sup>	5,00€	175,00€	6,00€	210,00€	8,00€	280,00€	10,00€	350,00€

A incubação virtual tem os seguintes valores:

Modalidade	Valor Mensal
Incubação Virtual Start	25,00€
Incubação Virtual Follow-up	25,00€

A todos os valores mencionados acresce o IVA à taxa legal em vigor à data da efetivação do pagamento.

Anexo II

Tabela de preços de utilização do espaço co-work

Modalidade	Valor Semanal	Valor Mensal
Co-work	8,00€	30,00€

Aos valores mencionados acresce o IVA à taxa legal em vigor à data da efetivação do pagamento.