



# REGULAMENTO **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;
  - l) Telecomunicações.

#### **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.

### **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 dois anos;
2. Quando se verifique a necessidade e utilidade da continuação da instalação, pode a Câmara Municipal deliberar a respectiva prorrogação até ao máximo de 6 meses, mediante pedido do utilizador, devidamente fundamentado, a apresentar com a antecedência mínima de 90 dias em relação ao limite da instalação.

### **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**

##### **Seleção**

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 6**

##### **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.

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

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

gabinete	área m2	ANO 01			ANO 02		
		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 €
2	21,00	30,00 €	1,50 €	61,50 €	40,00 €	2,00 €	82,00 €
3	16,00	30,00 €	1,50 €	54,00 €	40,00 €	2,00 €	72,00 €
4	21,00	30,00 €	1,50 €	61,50 €	40,00 €	2,00 €	82,00 €
5	19,00	30,00 €	1,50 €	58,50 €	40,00 €	2,00 €	78,00 €

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
	Internet	Responsabilidade da empresa