

Regulamin Lokalnego Centrum Rozwoju w Tucholi

§1

Postanowienia ogólne

1. Niniejszy regulamin określa zasady działania Lokalnego Centrum Rozwoju w Tucholi, zwanego w dalszej części Centrum.
2. Lokalne Centrum Rozwoju powstało w ramach projektu „*Rewitalizacja dworca kolejowego w Tucholi i jego przystosowanie do potrzeb Lokalnego Centrum Rozwoju*” realizowanego przez Gminę Tuchola ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko - Pomorskiego na lata 2014-2020 (EFRR).
3. Celem działalności Centrum jest ożywienie społeczno-gospodarcze Gminy Tuchola, ze szczególnym uwzględnieniem obszaru wskazanego w *Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Tuchola na lata 2016-2023* jako podobszar 1 „Centrum Tucholi” (*zał. nr 1*), poprzez stworzenie miejsca i warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości, aktywizacji społeczno-zawodowej osób zagrożonych wykluczeniem społecznym i ich otoczenia.
4. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a. Centrum – Lokalne Centrum Rozwoju w Tucholi,
 - b. LPR - Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Tuchola na lata 2016-2023,
 - c. LGD - Partnerstwo „Lokalna Grupa Działania Bory Tucholskie”,
 - d. PK – Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.,
 - e. umowa najmu – umowa zawierana pomiędzy podmiotem a Gminą Tuchola, w imieniu której działa PK, na podstawie której wynajmowane są lokale użytkowe podmiotom w Centrum,
 - f. cennik – zbiór opłat za korzystanie z usług Centrum (*załącznik nr 2*),
 - g. Przedsiębiorca – osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna, o której mowa w art. 33 §1 KC, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zamierzająca rozpocząć prowadzenie działalności,
 - h. inkubacja – okres faktycznego ulokowania Przedsiębiorcy w Centrum,
 - i. „open space” – otwarta przestrzeń biurowa, w ramach której Przedsiębiorca wynajmuje stanowisko biurowe.

§2

Zasady działania Centrum

1. Nadzór nad funkcjonowaniem Centrum sprawuje Burmistrz Tucholi.
2. Za zarządzanie obiektem Centrum w zakresie techniczno – infrastrukturalnym odpowiada Przedsiębiorstwo Komunalne w Tucholi Sp. z o.o.
3. Działalność merytoryczną Centrum prowadzi:
 - a) LGD w zakresie obsługi tzw. inkubatora przedsiębiorczości, zgodnie z umową zawartą między Gminą Tuchola a LGD,
 - b) Spółdzielnia Socjalna „Progres” w zakresie realizacji projektów dotyczących aktywizacji społeczno – zawodowej, określonych w LPR Gminy Tuchola.
4. Centrum świadczy następujące usługi:
 - a) wynajmowanie powierzchni biurowej bądź stanowiska biurowego (w ramach tzw. „open space”) wraz z udostępnianiem sprzętu biurowego, wynajmowanie sali konferencyjnej,
 - b) wsparcie szkoleniowe i doradcze dla osób zagrożonych ubóstwem lub wykluczeniem społecznym oraz przedsiębiorców z tereny Gminy Tuchola.
5. Wsparcie oferowane będzie mieszkańcom i podmiotom z terenu Gminy Tuchola, a w szczególności z obszaru wskazanego w LPR jako podobszar 1 „Centrum Tucholi”.

§3

Zasady działania „inkubatora przedsiębiorczości” w ramach Centrum

1. W okresie trwałości projektu, o którym mowa w §1 ust. 2 (min. do roku 2027) do korzystania z usług Centrum w zakresie wynajmu pomieszczeń biurowych uprawnieni są osoby fizyczne/przedsiębiorcy działający na obszarze wskazanym w LPR jako podobszar 1 „Centrum Tucholi” (załącznik nr 4), tj.:
 - a. osoby fizyczne nie prowadzące działalności gospodarczej, które zamieszkują na podobszarze 1 „Centrum Tucholi”,
 - b. osoby fizyczne, które zamieszkują na podobszarze 1 „Centrum Tucholi” i prowadzą działalność gospodarczą nie dłużej niż 3 lata,
 - c. przedsiębiorcy mający siedzibę na podobszarze 1 „Centrum Tucholi” i prowadzący działalność gospodarczą nie dłużej niż 3 lata,
 - d. przedsiębiorcy prowadzący działalność gospodarczą dłużej niż 3 lata lub przedsiębiorcy spoza obszaru rewitalizacji, pod warunkiem zatrudnienia min. 1 osoby zamieszkałej na podobszarze 1 „Centrum

Tucholi” i zarejestrowanej jako bezrobotna w Powiatowym Urzędzie Pracy w Tucholi oraz utrzymania tego miejsca pracy przez okres trwania umowy najmu.

2. Rekrutacja przedsiębiorców zainteresowanych korzystaniem z usług Centrum prowadzona jest w sposób ciągły, w oparciu o otwarte, przejrzyste i niedyskryminacyjne zasady, przy czym pierwszy nabór do Centrum może mieć określone ramy czasowe. W pierwszym roku funkcjonowania Centrum zastrzega się możliwość rezerwacji/wstrzymania wynajmu części pomieszczeń biurowych dla osób fizycznych planujących rozpocząć działalność gospodarczą, które będą uczestnikami projektów, o których mowa w ust. 3 lit. a.
3. W przypadku, gdy liczba chętnych przewyższy możliwości Centrum, w procesie rekrutacji stosowane będą następujące preferencje:
 - a. w pierwszej kolejności przyjmowane będą osoby fizyczne/przedsiębiorcy biorące udział w projektach miękkich wskazanych w LPR, komplementarnych do projektu, o którym mowa w §1 ust. 2, tj.:
 - „Aktywizacja w poszukiwaniu pracy i odnalezienie się na rynku pracy” (projekt nr 1A),
 - „Podniesienie kwalifikacji osób bezrobotnych” (projekt nr 1C),
 - „Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości na terenie rewitalizowanym w mieście Tuchola”(projekt nr 1D),
 - b. w drugiej kolejności przyjmowane będą osoby fizyczne, które planują rozpocząć prowadzenie działalności gospodarczej (w takiej sytuacji wniosek składa osoba fizyczna, która musi zarejestrować działalność gospodarczą do momentu podpisania umowy).
4. Przedsiębiorcy spełniający kryteria określone w ust. 1 są uprawnieni do wynajmowania powierzchni biurowej bądź stanowiska biurowego na zasadach cenowych korzystniejszych niż rynkowe:
 - a) 1 rok inkubowania – wysokość czynszu dla Przedsiębiorców wynosić będzie 25% wartości stawki rynkowej,
 - b) 2 rok inkubowania – wysokość czynszu dla Przedsiębiorców wynosić będzie 50% wartości stawki rynkowej,
 - c) 3 rok inkubowania – wysokość czynszu dla Przedsiębiorców wynosić będzie 75% wartości stawki rynkowej,
 - d) 4 rok inkubowania (i powyżej) – wysokość czynszu dla Przedsiębiorców wynosić będzie 100% wartości stawki rynkowej.
5. Wsparcie dla Przedsiębiorcy będzie stanowić pomoc publiczną udzielaną przez Gminę Tuchola, w odniesieniu do której stosowane będą reguły udzielania pomocy publicznej lub pomocy de minimis, na podstawie

powszechnie obowiązujących przepisów prawa krajowego oraz wspólnotowego.

6. Informacje o wysokości wsparcia udzielonego Przedsiębiorcy przekazywane są Gminie Tuchola przez LGD.

§4

Zasady rekrutacji

1. Przedsiębiorcy ubiegający się o przyjęcie do Centrum zobowiązani są złożyć wypełniony formularz aplikacyjny (*załącznik nr 3*) w siedzibie Centrum (ul. Kolejowa 4, Tuchola). O przyjęciu do Centrum decyduje kolejność złożenia formularzy aplikacyjnych przez poszczególnych zainteresowanych, z uwzględnieniem zapisów §3 ust. 3.
2. LGD dokonuje weryfikacji złożonych dokumentów pod względem formalnym oraz ustala, czy aplikujący spełnia przesłanki preferencyjne, o których mowa w §3 ust. 3. W przypadku wątpliwości w zakresie występowania przesłanek określonych w §3 ust. 3, LGD może wezwać Przedsiębiorcę do przedstawienia dokumentów potwierdzających te okoliczności.
3. Decyzja o przyjęciu Przedsiębiorcy do Centrum zostanie podjęta przez LGD w terminie do 21 dni od dnia złożenia prawidłowo wypełnionego i kompletnego formularza aplikacyjnego (lub zakończenia naboru w przypadku pierwszego naboru).
4. Centrum nie wynajmuje lokali użytkowych podmiotom prowadzącym lub zamierzającym podjąć działalność gospodarczą uciążliwą dla środowiska naturalnego lub uciążliwą dla innych Przedsiębiorców zlokalizowanych w Centrum.
5. W przypadku pozytywnej decyzji, o której mowa w ust. 3, wzywa się Przedsiębiorcę do podpisania umowy najmu pomiędzy Przedsiębiorcą a Gminą Tuchola. Wyznacza się termin 14 dni na podpisanie umowy. W uzasadnionych okolicznościach, na wniosek Przedsiębiorcy, termin ten może ulec zmianie.

§5

Zasady działania Przedsiębiorców w Centrum

1. Podstawą rozpoczęcia przez Przedsiębiorcę działalności w Centrum jest zawarcie umowy najmu lokalu (*załącznik nr 4*) z Gminą Tuchola,

w imieniu której działa PK oraz przejęcie pomieszczeń i urządzeń protokołem odbioru (od LGD).

2. Przedsiębiorca korzystający z usług Centrum prowadzi działalność gospodarczą na własny koszt i ryzyko.
3. Przedsiębiorcy korzystający z usług Centrum mają prawo:
 - a) posługiwać się adresem Centrum jako adresem korespondencyjnym,
 - b) korzystać z własnej identyfikacji wizualnej oraz oznaczenia swojego lokalu znakami firmowymi (logo, nazwa) we wskazanym i przeznaczonym do tego miejscu,
 - c) korzystać z ogólnie dostępnych urządzeń, pomieszczeń i wyposażenia zgodnie z umową najmu,
 - d) korzystać z sali konferencyjnej na zasadach określonych w umowie najmu oraz cenniku świadczonych usług.
4. Wszelkie informacje przekazane Centrum przez Przedsiębiorców ubiegających się o przyjęcie do inkubacji albo korzystających z usług Centrum są objęte tajemnicą i nie będą ujawniane osobom trzecim, za wyjątkiem uprawnionych organów określonych w odrębnych przepisach prawnych.
5. Materiały i znaki graficzne identyfikujące działalność gospodarczą podmiotu, napisy, obrazy, służące do reklamy, promocji lub sprzedaży produktów lub usług podmiotu mogą być umieszczane na powierzchniach zewnętrznych nieruchomości tylko po uzyskaniu pisemnej zgody PK, na koszt Przedsiębiorcy. Usunięcia wyżej wymienionych elementów dokona Przedsiębiorca na swój koszt, w terminie wskazanym przez LGD.
6. Przedsiębiorca korzystający z usług Centrum jest zobowiązany do:
 - a) przestrzegania zapisów niniejszego regulaminu,
 - b) informowania osób trzecich o zasadach korzystania z usług Centrum,
 - c) terminowego uiszczania opłat zgodnie z umową najmu i cennikiem,
 - d) korzystania z lokalu użytkowego w sposób zgodny z jego właściwościami i przeznaczeniem,
 - e) przestrzegania zasad BHP, ppoż. i stosowania się do zaleceń uprawnionych do kontroli osób i instytucji,
 - f) uzyskiwania pisemnej zgody PK na planowane przeróbki lub modernizacje zajmowanego lokalu,
 - g) dbałości o czystość oraz zachowanie dobrego stanu technicznego i wizualnego pomieszczeń i ich wyposażenia.
7. Przedsiębiorca odpowiada za osoby trzecie wpuszczone przez niego na teren Centrum, w tym ponosi odpowiedzialność za zachowanie tych osób i ewentualne szkody powstałe z winy osób trzecich.

8. Wszelkie działania Przedsiębiorcy na terenie Centrum zagrażające życiu ludzi i środowisku naturalnemu są zabronione.
9. Przedsiębiorca korzystający z usług Centrum przez okres określony w umowie wynoszący maksymalnie 4 lata. Okres ten może zostać przedłużony pod warunkiem, że:
 - a) w Centrum pozostają wolne lokale użytkowe, a brak jest innych aplikujących do korzystania z usług Centrum,
 - b) Przedsiębiorca znacząco przyczyni się do realizacji misji Centrum bądź prawidłowego funkcjonowania pozostałych Przedsiębiorców w Centrum.
10. Przedsiębiorcy oraz osobom trzecim przebywającym na terenie Centrum zabrania się w szczególności:
 - a) oddawania i udostępniania klucza do drzwi lokalu użytkowego, drzwi wejściowych do Centrum, do pomieszczenia socjalnego, bądź kodu dostępu do budynku Centrum,
 - b) palenia tytoniu w budynku Centrum,
 - c) wynoszenia rzeczy ruchomych i nieruchomości znajdujących się w części wspólnej nieruchomości poza teren Centrum, za wyjątkiem rzeczy ruchomych wniesionych do lokalu użytkowego przez Przedsiębiorcę prowadzącego działalność gospodarczą w Centrum,
 - d) używania elektrycznych urządzeń grzewczych,
 - e) sprzedaży, dystrybucji i spożywania napojów alkoholowych albo innych używek,
 - f) przerabiania instalacji wewnętrznych lokalu użytkowego,
 - g) umieszczania, przechowywania, bez pisemnej zgody LGD, w części wspólnej nieruchomości jakichkolwiek rzeczy ruchomych,
 - h) utrzymywania na terenie Centrum zwierząt,
 - i) magazynowania i przechowywania w lokalu użytkowym i w części wspólnej Centrum materiałów łatwopalnych, niebezpiecznych pod względem pożarowym i szkodliwych dla zdrowia i życia ludzi,
 - j) ujawniania informacji osobom trzecim na temat zabezpieczeń i ochrony lokalu użytkowego, części wspólnej nieruchomości oraz na temat rzeczy ruchomych i nieruchomości znajdujących się w Centrum,
 - k) korzystania z lokalu użytkowego w innym celu, niż zostało to określone w umowie najmu lokalu,
 - l) dalszego podnajmowania lokalu,
 - m) umieszczania bez pisemnej zgody PK rzeczy ruchomych na zewnątrz lokalu użytkowego,

- n) ingerowania w sieci: telefoniczną, internetową, monitoringową, ingerowania w urządzenia pomiarowe, zmieniania ustawień i regulacji urządzeń kontrolnych systemu centralnego ogrzewania (poza termostatami) znajdującymi się wewnątrz lokalu użytkowego,
 - o) niszczenia rzeczy ruchomych i nieruchomych znajdujących się w części wspólnej nieruchomości oraz instalacji wewnętrznych znajdujących się w lokalu użytkowym i w części wspólnej Centrum oraz niszczenia samego lokalu użytkowego.
11. Centrum nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome wniesione do lokalu użytkowego przez przedsiębiorcę.

§6

Sprawy organizacyjne i opłaty w Centrum

1. PK pobiera miesięczne opłaty od najemców powierzchni i stanowisk biurowych znajdujących się w Centrum.
2. W skład opłaty miesięcznej wchodzi:
 - a. czynsz najmu obliczony na podstawie stawek rynkowych,
 - b. opłaty za media (zimna woda, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie, energia elektryczna), odbiór i zagospodarowanie odpadów, sprzątanie części wspólnych budynku,
 - c. dodatkowa opłata z tytułu ewentualnego wynajęcia sali konferencyjnej powyżej limitu określonego w cenniku.
3. Sposób naliczania opłat miesięcznych określony zostanie w cenniku.
4. Do opłat miesięcznych dolicza się podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Rozstrzygnięcie o ewentualnej zmianie wysokości czynszu oraz innych opłat wynikających z cennika usług świadczonych przez Centrum, podejmuje Burmistrz Tucholi na wniosek PK lub LGD.
6. Przedsiębiorca, podpisując umowę najmu, składa LGD pisemne oświadczenie o ilości osób stale przebywających w wynajmowanych przez niego pomieszczeniu/pomieszczeniach (min. 1 osoba), z podaniem imienia i nazwiska tych osób. Za osobę stale przebywającą w wynajmowanym pomieszczeniu uważa się każdą osobę, która przebywa w pomieszczeniu dłużej niż 3 godziny dziennie lub dłużej niż 15 godzin w tygodniu. Oświadczenie najemcy ma charakter identyfikacyjny dla LGD oraz jest podstawą do określenia wysokości niektórych opłat.
7. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 6 Przedsiębiorca zobowiązany jest złożyć LGD w ciągu 7 dni od dnia wystąpienia jakiegokolwiek zmiany w ilości osób stale przebywających w wynajmowanym pomieszczeniu.

Termin ten dotyczy również złożenia przez Przedsiębiorcę pierwszego oświadczenia w tym zakresie.

8. Opłaty za wynajem sali konferencyjnej:
 - a. opłata za salę jest zgodna z cennikiem (załącznik nr 2),
 - b. w szczególnych wypadkach wysokość stawki może być negocjowana z PK,
 - c. nie pobiera się opłat za salę wynajmowaną:
 - i. w celach szkoleniowo/doradczych w ramach projektów realizowanych przez Gminę Tuchola przy współpracy ze Spółdzielnią Socjalną Progres ujętych w Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2016-2023, o których mowa w § 3 ust. 3 lit. a),
 - ii. w celu realizacji zadań mieszczących się w sferze zadań publicznych wskazanych w art. 4 ust. 1 *Ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1057, z 2021 r. poz. 1038, 243, 1535), pod warunkiem, że zadania te są ogólnodostępne i nieodpłatne dla uczestników.

§7

Zasady zakończenia współpracy przez Przedsiębiorcę z Centrum

1. Przedsiębiorca kończy współpracę z Centrum po:
 - a. wygaśnięciu umowy,
 - b. upływie okresu wypowiedzenia umowy,
 - c. rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia na wniosek LGD lub PK,
 - d. rozwiązaniu umowy za porozumieniem stron.
2. LGD lub PK może zawnieść do Burmistrza Tucholi o rozwiązanie umowy z Przedsiębiorcą bez wypowiedzenia, w przypadku:
 - a. zalegania przez Przedsiębiorcę z zapłatą opłat wymienionych w § 6 ust. 2 i 3 za dwa kolejne okresy rozliczeniowe,
 - b. umyślnego niszczenia lub uszkodzenia przez Przedsiębiorcę elementów budynku, infrastruktury technicznej lub wyposażenia Centrum,
 - c. spożywania przez Przedsiębiorcę i osoby trzecie stanowiące personel Przedsiębiorcy bądź jego klientów alkoholu lub środków odurzających na terenie Centrum,
 - d. popełnienia przez Przedsiębiorcę lub inne osoby, za które jest odpowiedzialny przestępstwa na szkodę Gminy Tuchola, PK lub LGD,

- e. rozpoczęcia przez Przedsiębiorcę prowadzenia działalności uciążliwej dla innych Przedsiębiorców zlokalizowanych w Centrum,
 - f. zawieszenia przez Przedsiębiorcę działalności gospodarczej na okres dłuższy niż 6 miesięcy.
3. LGD oraz PK może dążyć do wypowiedzenia umowy z Przedsiębiorcą z zachowaniem terminu wypowiedzenia, w szczególności w następujących przypadkach:
- a. niestosowania się do postanowień niniejszego regulaminu,
 - b. niepodjęcia przez Przedsiębiorcę działalności w okresie 3 miesięcy od dnia podpisania umowy lub zawieszenia przez Przedsiębiorcę działalności na okres dłuższy niż 6 miesięcy, gdy o przyjęcie do Centrum aplikują inni Przedsiębiorcy,
 - c. przekazania Centrum w formularzu aplikacyjnym danych niezgodnych ze stanem faktycznym,
 - d. podejmowania przez Przedsiębiorcę działań sprzecznych z obowiązującym prawem.
4. Przed opuszczeniem Centrum Przedsiębiorca winien uregulować wszelkie należności związane z okresem inkubacji oraz dokonać protokolarnego zdania zajmowanych pomieszczeń wraz z wyposażeniem.

§8

Postanowienia końcowe

1. O zmianach w Regulaminie najemcy będą powiadamiani pisemnie.
2. Aktualny tekst Regulaminu będzie publikowany na stronie internetowej Gminy Tuchola.
3. Aktualny wykaz pomieszczeń do wynajęcia dostępny będzie w LGD.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawne.
5. W sprawach spornych, a nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie i przepisach powszechnie obowiązującego prawa, ostateczną decyzję podejmuje Burmistrz Tucholi.

Załączniki do Regulaminu:

<i>Załącznik nr 1</i>	<i>Wykaz ulic i mapa podobszaru 1 „Centrum Tucholi” zgodnie z LPR Gminy Tuchola na lata 2014-2020</i>
<i>Załącznik nr 2</i>	<i>Cennik</i>
<i>Załącznik nr 3</i>	<i>Formularz aplikacyjny</i>
<i>Załącznik nr 4</i>	<i>Umowa najmu</i>
<i>Załącznik nr 5</i>	<i>Oświadczenie Przedsiębiorcy</i>
<i>Załącznik nr 6</i>	<i>Klauzula informacyjna dot. przetwarzania danych osobowych</i>
<i>Załącznik nr 7</i>	<i>Klauzula dot. monitoringu</i>