

## REGULAMIN

Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich, zwanym również dalej jako „Centrum” lub „SCOB”

Niniejszy Regulamin, zwany w dalszej treści „Regulaminem”, obowiązuje:

- a) **Najemców lokali użytkowych** prowadzącego działalność gospodarczą w siedzibie Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich, zwanego Wynajmującym, w Strzelcach Opolskich, przy ul. Pobożnego 1
- b) **Kierownictwo Centrum** (firma Marcin Rękawek, ul. Moniuszki 14, 47-100 Strzelce Op.),
- c) **Osoby trzecie**, przebywające na terenie Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich.

### § 1

Głównym celem Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich jest rozwój gospodarki i promocja przedsiębiorczości Powiatu Strzeleckiego, które realizowane będą poprzez:

- a) poprawę dostępu mieszkańców Powiatu Strzeleckiego do infrastruktury, doradztwa oraz bieżącej i wiarygodnej informacji gospodarczej wspierającej nowo powstałe przedsiębiorstwa oraz istniejący sektor mikro, małych i średnich przedsiębiorstw,
- b) wzrost liczby nowo powstałych firm wpływających na zmniejszenie bezrobocia i ograniczających negatywne skutki zjawiska emigracji zarobkowej,
- c) wzrost udziału sektora MŚP w strukturze gospodarczej obszaru,
- d) wzrost poziomu przedsiębiorczości wśród kobiet, osób niepełnosprawnych oraz młodych mieszkańców powiatu,
- e) wzrost nowo powstałych miejsc pracy.

### § 2

1. O przyjęcie na Najemcę do Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich, mogą ubiegać się:
  - a) osoby fizyczne zamierzające podjąć działalność gospodarczą z Powiatu Strzeleckiego oraz powiatów ościennych, w tym szczególnie kobiety, osoby bezrobotne i osoby niepełnosprawne,
  - b) osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, z zastrzeżeniem, iż preferowane będą podmioty działające na terenie Powiatu Strzeleckiego oraz powiatów ościennych.
  - c) podmioty: spółka prawa handlowego i spółdzielnia z siedzibą na terenie Powiatu Strzeleckiego oraz powiatów ościennych, prowadzące działalność gospodarczą wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Osoby i podmioty, o których mowa w pkt 1 niniejszego paragrafu zobowiązane są złożyć

wypełniony 'Wniosek o najem lokalu użytkowego', dostępny na stronie internetowej Centrum ([www.scob24.pl](http://www.scob24.pl)) lub w siedzibie Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu.

3. Kierownictwo Centrum w Strzelcach Opolskich dokonuje weryfikacji złożonych dokumentów pod względem spełnienia kryteriów określonych w §2 ust 1 i 7 Regulaminu oraz w oparciu o opinie ekspercką planowanego przedsięwzięcia .
4. Zajęcie stanowiska w sprawie przyjęcia/ odmowy osoby fizycznej, spółki prawa handlowego, spółdzielni do SCOB, następuje w drodze decyzji Kierownictwa Centrum (firma Marcin Rękawek), w terminie 14 dni od dnia złożenia wypełnionego formularza aplikacyjnego.
5. Przedsiębiorcy nieprzyjęci do SCOB, zostaną o tym fakcie poinformowani na piśmie, wraz z uzasadnieniem.
6. Pisma, o których mowa w par.2 pkt. 5 Regulaminu, zostaną doręczone osobie fizycznej na adres zamieszkania, spółce prawa handlowego, spółdzielni- na adres ich siedziby, chyba że wskażą inny adres do korespondencji.
7. Centrum nie wynajmuje lokalu użytkowego osobom fizycznym, spółkom prawa handlowego, spółdzielniom:
  - zamierzającym podjąć działalność gospodarczą uciążliwą dla środowiska naturalnego, lub w całości bądź w części konkurencyjną względem SCOB,
  - prowadzącym działalność gospodarczą uciążliwą dla środowiska naturalnego, lub w całości bądź w części konkurencyjną względem SCOB.

### § 3

1. Osoba fizyczna, spółka prawa handlowego i spółdzielnia przyjęta do SCOB na Najemcę, ma możliwość zawarcia ze Strzeleckim Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich umowy najmu lokalu na cele niemieszkalne (użytkowe) – na zasadach określonych w tejże umowie.
2. Brak zawarcia umowy najmu lokalu na cele niemieszkalne (użytkowe) jest równoważny z rezygnacją z przyjęcia na Najemcę do Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich.

### § 4

1. Najemca prowadzący działalność gospodarczą w SCOB w Strzelcach Opolskich, uprawniony jest do korzystania z usług doradczych, szkoleń oferowanych przez Centrum na zasadach określonych indywidualnie dla każdego przedsięwzięcia.
2. Najemca prowadzący działalność gospodarczą w SCOB w Strzelcach Opolskich, zobowiązany jest do:
  - a) przestrzegania zapisów umowy najmu lokalu na cele niemieszkalne i zapisów niniejszego Regulaminu i Cennika, zamieszczonego w umowie najmu lokalu na cele użytkowe,
  - b) terminowego regulowania swoich należności wobec Wynajmującego,

- c) utrzymania czystości lokalu użytkowanego i jego otoczenia,
- b) korzystania z lokalu użytkowego w sposób zgodny z jego właściwościami i przeznaczeniem,
- c) zamykania lokalu użytkowego podczas swojej nieobecności,
- d) bezzwłocznego zawiadomienia Kierownictwa Centrum o zaginięciu klucza do lokalu użytkowego, klucza do drzwi wejściowych do Centrum (dorobienie klucza nastąpi na koszt Najemcy)
- e) zachowania ładu i porządku w lokalu użytkowym oraz części wspólnej nieruchomości i w sali konferencyjno-szkoleniowej,
- f) bezzwłocznego zawiadomienia w formie pisemnej Kierownictwa Centrum o swojej nieobecności w lokalu użytkowym powyżej 30 dni kalendarzowych,
- g) bezzwłocznego zawiadomienia: odpowiednich służb ratowniczych i Kierownictwa Centrum w przypadku zauważenia pożaru, włamania, i innego zdarzenia losowego zaistniałego w lokalu użytkowym, w części wspólnej nieruchomości lub w sali konferencyjnej,
- h) korzystania z części wspólnej nieruchomości w sposób zgodny z jej właściwościami i przeznaczeniem,
- i) korzystania z sali konferencyjnej w sposób zgodny z jej właściwościami i przeznaczeniem,
- j) korzystania z rzeczy ruchomych i rzeczy nieruchomych o których mowa w §6 niniejszego Regulaminu, w sposób zgodny z ich właściwościami i przeznaczeniem,
- k) przestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych na terenie budynków Centrum,
- l) zgłaszania wszelkich zauważonych wad w lokalu użytkowym,
- m) postępowania zgodnie z obowiązującymi zasadami współżycia społecznego.

## § 5

1. Na terenie Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich zabrania się Najemcy oraz osobom trzecim przebywającym na terenie Centrum, w szczególności:
  - a) oddawania i udostępniania klucza do drzwi lokalu użytkowego osobom trzecim przebywającym na terenie Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich i osobom spoza terenu Centrum w Strzelcach Opolskich,
  - b) oddawania i udostępniania klucza do drzwi wejściowych do SCOB w Strzelcach Opolskich osobom trzecim, przebywającym na terenie Centrum i osobom trzecim spoza terenu Centrum w Strzelcach Opolskich,
  - c) oddawania i udostępniania klucza do drzwi pomieszczenia socjalnego (kuchni) osobom trzecim przebywającym na terenie Centrum i osobom trzecim spoza terenu Centrum w Strzelcach Opolskich,
  - d) palenia tytoniu, za wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych,
  - e) wnoszenia rzeczy ruchomych i nieruchomości znajdujących się w części wspólnej nieruchomości poza teren Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich, znajdujących się w lokalu użytkowym, za wyjątkiem rzeczy ruchomych wniesionych do lokalu użytkowego przez Najemcę,
  - f) używania elektrycznych urządzeń grzewczych,

- g) sprzedaży, dystrybucji i spożywania napojów alkoholowych albo innych używek,
- h) przerabiania instalacji wewnętrznej lokalu użytkowego bez zgody Wynajmującego,
- i) umieszczania, przechowywania bez pisemnej zgody Kierownictwa Centrum w części wspólnej nieruchomości jakichkolwiek rzeczy ruchomych,
- j) utrzymania na terenie SCOB w Strzelcach Opolskich zwierząt domowych,
- k) magazynowania i przechowywania w lokalu użytkowym i części wspólnej nieruchomości materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych pod względem pożarowym,
- l) magazynowania i przechowywania w lokalu użytkowym oraz części wspólnej nieruchomości materiałów niebezpiecznych i szkodliwych dla zdrowia i życia ludzi,
- m) ujawniania informacji osobom trzecim na temat zabezpieczeń i ochrony lokalu użytkowego, części wspólnej nieruchomości oraz na temat rzeczy ruchomych i nieruchomości znajdujących się w nieruchomości,
- n) korzystania z lokalu użytkowego w innym celu, niż zostało to określone w umowie najmu lokalu,
- o) ingerowania w sieci: telefoniczną, alarmową i internetową, ingerowania w urządzenia pomiarowe, zmieniania ustawień i regulacji urządzeń kontrolnych systemu centralnego ogrzewania – gaz (poza termostatami) znajdującymi się wewnątrz lokalu użytkowego,
- p) niszczenia rzeczy ruchomych i nieruchomości, znajdujących się w części wspólnej nieruchomości oraz instalacji wewnętrznych znajdujących się w lokalu użytkowym i w części wspólnej nieruchomości oraz niszczenia samego lokalu użytkowego,
- q) niszczenia i wynoszenia rzeczy ruchomych znajdujących się w pomieszczeniu socjalnym (kuchni) oraz sali konferencyjnej, poza teren Centrum w Strzelcach Opolskich.

## 2. Zabezpieczenie mienia:

- a) wszelkie dodatkowe instalacje (np. alarmowe, satelitarne) mogą być instalowane w lokalu użytkowym przez Najemcę tylko za zgodą Kierownictwa Centrum i na koszt Najemcy,
- b) Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome wniesione do lokalu użytkowego przez Najemcę.

## 3. Najemca obowiązany jest zamykać okno i drzwi lokalu użytkowego na klucz po zakończeniu pracy, a przed opuszczeniem terenu Centrum w Strzelcach Opolskich - uzbroić w alarm lokal użytkowy i strefy do niego prowadzące w przypadku, gdy sam znajduje się w siedzibie SCOB w Strzelcach Opolskich,

## 4. Materiały i znaki graficzne identyfikujące działalność gospodarczą Najemcy, napisy, obrazy służące do reklamy, promocji lub sprzedaży produktów lub usług Najemcy, mogą być umieszczone na powierzchniach zewnętrznych nieruchomości (także tych umieszczonych od wewnątrz na szybach okiennych), tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Kierownictwa Centrum, na koszt Najemcy,

## 5. Usunięcia wyżej wymienionych elementów dokona Najemca na swój koszt.

## 6. Wywóz nieczystości stałych (komunalnych):

- a) Najemca zobowiązany jest do składowania nieczystości stałych (komunalnych) wyłącznie w przeznaczonym do tego miejscu i do przeznaczonych do tego pojemników,
- b) koszty usuwania nieczystości stałych (komunalnych), za wyjątkiem gruzu, odpadów

- poprodukcyjnych, zwierzęcych, toksycznych, ropopochodnych, metalowych, przedmiotów o większych gabarytach oraz segregacja śmieci typu papier z działalności gospodarczej Najemcy, będą wliczone do opłaty eksploatacyjnej,
- c) utylizacja trujących i szkodliwych chemikaliów odbywa się na koszt Najemcy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - d) zabronione jest splukiwanie nieczystości stałych i ciekłych, w tym niebezpiecznych w instalacji wodno-kanalizacyjnej.

## § 6

1. W budynku Centrum znajdują się następujące ciągi wspólne:
  - a) ciągi komunikacyjne (korytarze), klatka schodowa, pochylnia dla wózków inwalidzkich: z tych części mogą korzystać Najemcy, pracownicy SCOB, osoby trzecie przebywające na terenie Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich,
  - b) cztery toalety (dwie na Parterze oraz dwie na Piętrze),
  - c) toalety posiadają wewnętrzne instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania- gaz, wodno-kanalizacyjną i są ogólnodostępne,
  - d) pomieszczenie socjalne (kuchnia), z którego mogą korzystać jedynie Najemcy i pracownicy Centrum w Strzelcach Opolskich,
  - e) pomieszczenie socjalne (kuchnia), w godzinach urzędowania Kierownictwa Centrum, o których mowa w §6 ust 4 Regulaminu jest otwarte, zaś poza wymienionymi godzinami pracy – zamknięte. Klucz do pomieszczenia posiada Kierownictwo Centrum.
2. Korzystanie z lokalu użytkowego oraz części wspólnej nieruchomości możliwe jest przez całą dobę 7 dni w tygodniu.
3. Codziennie wieczorem uruchamia się alarm i uzbraja się zabezpieczenie części wspólnej nieruchomości, zatem gdy tylko jeden Najemca znajduje się w nieruchomości po godzinie uruchomienia się alarmu, po jej opuszczeniu, obowiązany jest uzbroić w alarm lokal użytkowy i strefy do niego prowadzące.
4. Godziny urzędowania Kierownictwa Centrum w Strzelcach Opolskich:  
Poniedziałek- Piątek 8.00-16.00
5. Uprawnionym do dysponowania wymienionymi w tym paragrafie rzeczami ruchomymi, rzeczami nieruchomymi oraz nieruchomością jest Strzeleckie Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich - inaczej Wynajmujący.
6. Najemca składa Wynajmującemu pisemne oświadczenie o ilości osób stale przebywających w wynajmowanym przez niego pomieszczeniu, z podaniem imion i nazwisk 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.
7. Zryczałtowana miesięczna opłata eksploatacyjna za 1m<sup>2</sup> powierzchni biurowych oraz powierzchni usługowo-handlowych, określa szczegółowo „Cennik” Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich, zamieszczony na stronie internetowej Centrum i przedłożony do wiadomości, każdemu z Najemców.

8. Oświadczenie, o którym mowa w pkt 6, Najemca zobowiązany jest złożyć Wynajmującemu w ciągu 7 dni od dnia wystąpienia jakiegokolwiek zmiany w ilości osób stale przebywających w wynajmowanym pomieszczeniu. Termin ten dotyczy również złożenia przez Najemcę pierwszego oświadczenia w tym zakresie.
9. Opłata eksploatacyjna może być naliczona proporcjonalnie do ilości osób stale przebywających w lokalu użytkowym. W przypadku zadeklarowania ilości osób stale przybywających w lokalu użytkowym mniejszej i równej 3, opłaty nie podnosi się.

## § 7

### Pomoc publiczna i pomoc de minimis.

1. Korzystanie z usług Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich na preferencyjnych warunkach stanowi pomoc publiczną i/lub pomoc de minimis dla Najemcy prowadzącego działalność gospodarczą i będzie udzielana zgodnie z:
  - a) Rozporządzeniem Komisji (WE) nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art.87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis.
  - b) Rozporządzeniem Komisji (WE) nr 800/2008 z dnia 6 sierpnia 2008 r. uznającym niektóre rodzaje pomocy za zgodne ze wspólnym rynkiem w zastosowaniu art. 87 i 88 Traktatu (ogólne rozporządzenie w sprawie wyłączeń blokowych).
2. Wartość pomocy publicznej i pomocy de minimis udzielonej Najemcy przez Strzeleckie Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich, stanowi różnica między odpłatnością za korzystanie z usług na warunkach rynkowych, a odpłatnością faktycznie poniesioną przez Najemcę prowadzącego działalność gospodarczą.
3. Strzeleckie Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich wydaje na koniec roku i każdorazową prośbę Najemcy zaświadczenie o udzielonej pomocy de minimis, związanej ze stosowaniem preferencyjnych stawek za świadczone usługi.
4. W przypadku, gdy w wyniku zastosowania przez Strzeleckie Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich preferencyjnych stawek za świadczone usługi wobec Najemcy prowadzącego działalność gospodarczą miałyby dojść do przekroczenia dopuszczalnego limitu pomocy de minimis, dalsze świadczenie usług przez Strzeleckie Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich, na rzecz tego Najemcy, odbywać się będzie według stawek rynkowych.

## § 8

1. W przypadku, gdy okres umowy najmu dla Najemcy zostanie przedłużony ponad 3 lata, czynsz z tytułu najmu lokalu użytkowego będzie naliczony zgodnie ze stawką bazową obowiązującą w danym czasie w Cenniku Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich

## § 9

1. Kierownictwo Centrum (firma Marcin Rękawek) uprawnione jest do wprowadzenia zmian w niniejszym Regulaminie.
2. Każda zmiana niniejszego Regulaminu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i wchodzi w życie w terminie 7 dni, od dnia jej doręczenia.
3. Odbierając Regulamin, Najemca zobowiązuje się zaznajomić z treścią jego zmian oraz podpisać Regulamin.
4. Niepodpisanie Regulaminu przez Najemcę skutkuje wypowiedzeniem umowy najmu lokalu w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia.

### Oświadczenie Najemcy

Ja niżej podpisany.....

(imię i nazwisko Najemcy)

prowadzący działalność gospodarczą:.....

.....

oświadczam, że zapoznałem się z treścią Regulaminu Strzeleckiego Centrum Obsługi Biznesu w Strzelcach Opolskich i przyjmuję niniejszy Regulamin do wiadomości i stosowania.

.....

(podpis Najemcy)