



**PROGRAM REGIONALNY**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



WOJEWÓDZTWO  
KUJAWSKO-POMORSKIE



**Kujawsko-Pomorski**  
**Fundusz Pożyczkowy**

UNIA EUROPEJSKA  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



# **REGULAMIN**

## **REGIONALNYCH INKUBATORÓW PRZEDSIĘBIORCZOŚCI**

### **K-PFP sp. z o.o.**

Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej K-PFP sp. z o.o. z dnia 22.09.2020r.

Regulamin obowiązuje od 01.10.2020r.

## POSTANOWIENIA OGÓLNE

### §1

1. Regionalne Inkubatory Przedsiębiorczości K-PFP sp. z o.o. (RIP KFPF) zostały utworzone i są prowadzone przez Kujawsko-Pomorski Fundusz Pożyczkowy spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Toruniu przy ul. Sienkiewicza 38, o kapitale zakładowym 25 779 000 zł, zarejestrowaną w KRS pod nr 0000225897, REGON 871723445, NIP 9562138642, zwaną dalej „Zarządzającym” lub „K-PFP sp. z o.o.”
2. Miejscem prowadzenia Regionalnych Inkubatorów Przedsiębiorczości K-PFP sp. z o.o. jest:
  - a. Toruń, przy ul. Przedzamcze 8,
  - b. Bydgoszcz ul. Gimnazjalna 2a,
  - c. Włocławek ul. Toruńska 30.
3. Nadzór nad funkcjonowaniem RIP KFPF sprawuje Zarząd K-PFP sp. z o.o., zwany dalej „Zarządem”.
4. Regulamin Regionalnych Inkubatorów Przedsiębiorczości K-PFP sp. z o.o. zwany dalej „Regulaminem” określa szczegółową organizację wewnętrzną i zasady jego funkcjonowania.
5. Używane w niniejszym Regulaminie określenie „NAJEMCA” oznacza osobę fizyczną prowadzącą/rozpoczynającą działalność gospodarczą lub inny podmiot gospodarczy, który na podstawie zawartej umowy najmu działa w ramach RIP KFPF lub też korzysta z wynajmu sali szkoleniowej lub konferencyjnej, w tym business room (BR).

## CELE I ZASADY DZIAŁANIA RIP KFPF

### §2

1. Celem działania RIP KFPF jest w szczególności:
  - a. promowanie idei przedsiębiorczości w regionie,
  - b. tworzenie warunków do powstawania nowych i rozwoju istniejących przedsiębiorstw,
  - c. promocja zatrudnienia i aktywizacja zawodowa,
2. RIP KFPF realizuje swoje cele poprzez:
  - 2.1 Udzielanie wszelkiej pomocy w tworzeniu i rozwijaniu działalności gospodarczej, a w szczególności:
    - a. udzielanie informacji o administracyjno-prawnych aspektach podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej,
    - b. udostępnianie powierzchni, infrastruktury technicznej i wyposażenia RIP KFPF,
    - c. promocję i reklamę,
    - d. organizację szkoleń, warsztatów, seminariów i konferencji,
    - e. doradztwo i pomoc w ubieganiu się o zewnętrzne wsparcie finansowe,
    - f. doradztwo biznesowe i ekonomiczne,
    - g. udostępnianie sal szkoleniowych i konferencyjnych.
  - 2.2 Współpracę z administracją publiczną, sektorem gospodarczym i organizacjami pozarządowymi, w zakresie wymienionym w celach działania RIP KFPF.
  - 2.3 Tworzenie specjalnych warunków organizacyjno-technicznych, ułatwiających powstawanie nowych i rozwój istniejących przedsiębiorstw.

- 2.4 Aktywne przeciwdziałanie bezrobociu, w tym w szczególności aktywizacja społeczności do podejmowania działalności gospodarczej.
- 2.5 Pozyskiwanie zewnętrznych funduszy wspierających działalność RIP KPFP.

### **ZASADY DZIAŁALNOŚCI RIP KPFP**

#### **§3**

1. Oferta RIP KPFP jest kierowana do mikro, małych i średnich przedsiębiorstw, w tym osób fizycznych prowadzących/rozpoczynających działalność gospodarczą, a także do instytucji otoczenia biznesu funkcjonujących na terenie województwa kujawsko-pomorskiego.
2. Z oferty RIP KPFP nie mogą korzystać:
  - a. osoby karane za przestępstwo umyślne lub przestępstwo skarbowe, osoby przeciwko którym prowadzi się postępowanie o przestępstwo ścigane z oskarżenia publicznego lub przestępstwo skarbowe oraz osoby, wobec których orzeczono zakaz prowadzenia działalności gospodarczej,
  - b. podmioty, które samodzielnie, bez uzyskania uprzedniej zgody Zarządu K-PFP Sp. z o.o. zarejestrowały prowadzoną przez siebie działalność pod którymkolwiek z adresów RIP KPFP,
  - c. podmioty, które mają uchylony NIP.
3. Grupa docelowa dla RIP KPFP w ujęciu podmiotowym:
  - a. firmy nowo utworzone – nie starsze niż rok w momencie wejścia do ośrodka,
  - b. spin off i spin out,
  - c. pozostałe mikro i małe firmy,
  - d. instytucje otoczenia biznesu, świadczące usługi dla przedsiębiorców o stabilnej pozycji na lokalnym rynku,
4. Grupa docelowa dla RIP KPFP w ujęciu funkcjonalnym, w szczególności:
  - a. inteligentne specjalizacje województwa kujawsko-pomorskiego,
  - b. branże kreatywne,
  - c. turystyka,
  - d. pozaszkolne formy edukacji,
  - e. usługi tłumaczenia, badania rynku, reklamowe i promocyjne.
5. RIP KPFP oferują możliwość wynajęcia powierzchni biurowej (lokalu użytkowego), stanowiska w „open space”, sali konferencyjnej/szkoleniowej/BR.
6. NAJEMCA działający w ramach RIP KPFP, działa we własnym imieniu i na własny rachunek.
7. K-PFP sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności (prawnej i materialnej) za zobowiązania NAJEMCÓW wobec osób trzecich.
8. RIP KPFP pobiera od NAJEMCÓW opłaty szczegółowo określone w umowie najmu, w tym m.in. z tytułu udziału w kosztach ogólnych funkcjonowania Regionalnego Inkubatora Przedsiębiorczości.

### **PROCES APLIKOWANIA DO RIP KPFP**

#### **§4**

1. Zainteresowani działaniem w ramach RIP KPFP składają do K-PFP sp. z o.o.:
  - a. formularz aplikacyjny według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do Regulaminu,
  - b. oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do Regulaminu,

- c. kopię zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub odpis z KRS.
2. Formularze aplikacyjne dotyczące działalności w RIP KPFP dostępne są:
  - a. w siedzibie K-PFP sp. z o.o. lub w miejscach prowadzenia działalności przez K-PFP sp. z o.o.
  - b. na stronie internetowej K-PFP sp. z o.o. – [www.kpfp.org.pl](http://www.kpfp.org.pl)
3. Oceną formularzy aplikacyjnych zajmuje się K-PFP sp. z o.o. według ustalonych przez Zarząd kryteriów oceny.
4. Przy wyborze przedsiębiorstw do RIP KPFP ocenie podlegają w szczególności następujące elementy:
  - a. posiadanie statusu mikro, małego lub średniego przedsiębiorcy,
  - b. prowadzenie działalności gospodarczej na terenie województwa kujawsko-pomorskiego,
  - c. data powstania przedsiębiorstwa,
  - d. ilość planowanych nowych miejsc pracy,
  - e. realność przedsięwzięcia.
5. Formularz o którym mowa w ust. 2 zostanie rozpatrzony w ciągu 14 dni od daty jego złożenia.
6. Pierwszeństwo najmu powierzchni w RIP KPFP mają podmioty inkubowane, o których mowa w §6.
7. W przypadku braku chętnych wśród podmiotów inkubowanych do prowadzenia działalności gospodarczej w ramach RIP KPFP i pozostawiania w nich wolnych lokali użytkowych, mogą być one wynajęte innym podmiotom z zastrzeżeniem zapisów §3.

#### **ZASADY KORZYSTANIA Z INFRASTRUKTURY RIP KPFP**

##### **§5**

1. NAJEMCA ma możliwość dostępu do wynajmowanych pomieszczeń lub stanowisk pracy 24 godziny na dobę przez 7 dni w tygodniu. Dostęp do obiektu odbywa się przy użyciu kluczy przypisanych Najemcy. Klucze nie mogą być używane przez osoby trzecie. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody w budynku wyrządzone przez osoby trzecie, którym Najemca umożliwił dostęp do budynku przy użyciu swoich kluczy.
2. NAJEMCA otrzymuje w tzw. „pakiecie” meble biurowe, komputer, dostęp do Internetu oraz do zasobów w „chmurze obliczeniowej”, możliwość udziału w organizowanych przez Inkubator bezpłatnych i płatnych szkoleniach, konferencjach, seminariach, możliwość korzystania z bezpłatnych i płatnych usług doradczych świadczonych w ramach Inkubatora, obsługę sekretariatu oraz dostęp do zaplecza socjalnego.
3. NAJEMCA ma prawo korzystania z ogólnie dostępnych urządzeń, pomieszczeń i wyposażenia, zgodnie z regulaminem każdego urządzenia czy wyposażenia.
4. NAJEMCA jest zobowiązany do zachowania czystości i porządku w lokalach, które oddano mu do użytkowania oraz w pomieszczeniach ogólnie dostępnych.
5. NAJEMCA dba o powierzony mu majątek oraz przestrzega przepisów BHP, obrony cywilnej i przeciwpożarowych, obowiązujących na terenie RIP KPFP.
6. NAJEMCA nie może stosować urządzeń elektrycznych o mocy większej niż moc doprowadzona do najmowanego pomieszczenia.
7. NAJEMCA samodzielnie i na własny koszt zabezpiecza wywóz bądź zagospodarowanie wszelkich odpadów (innych niż komunalne) oraz ponosi wszelkie konsekwencje wynikające z niestosowania tej zasady.

8. Na terenie RIP KPFP obowiązuje zakaz dokonywania samodzielnych przeróbek, modernizacji pomieszczeń i instalacji wewnętrznych oraz jakiegokolwiek ingerencji w substancję budynku bez pisemnej zgody K-PFP sp. z o.o.
9. Obsługa sekretariatu, o której mowa w ust. 2 powyżej, jest świadczona przez pracowników Inkubatora wyłącznie stacjonarnie, tj. wyłącznie w obrębie budynku danego Inkubatora oraz w jego regulaminowych godzinach pracy.

## **ZASADY UDZIELANIA PREFERENCJI DLA PODMIOTÓW INKUBOWANYCH**

### **§6**

1. Podmiot inkubowany, to taki który:
  - a. rozpoczął działalność w okresie do 12 miesięcy przed podpisaniem umowy najmu lub
  - b. rozpoczął działalność w okresie od 12 miesięcy do 2 lat przed podpisaniem umowy najmu
2. Podmiot inkubowany będzie korzystał z preferencyjnych stawek najmu lokalu w następujący sposób:
  - 2.1 Podmiot inkubowany, który rozpoczął działalność w okresie do 12 miesięcy przed podpisaniem umowy najmu, przez okres 3 lat od daty wydania przedmiotu najmu będzie rozliczany w następujący sposób:
    - a. w pierwszym roku korzystania z lokalu - preferencje cenowe 30% w stosunku do obowiązującej stawki podstawowej,
    - b. w drugim roku korzystania z lokalu - preferencje cenowe 20% w stosunku do obowiązującej stawki podstawowej,
    - c. w trzecim roku korzystania z lokalu - preferencje cenowe 10% w stosunku do obowiązującej stawki podstawowej.
  - 2.2 Podmiot inkubowany, który rozpoczął działalność w okresie od 12 miesięcy do 2 lat przed podpisaniem umowy najmu, przez okres 3 lat od dnia wydania przedmiotu najmu będzie rozliczany w następujący sposób:
    - a. w pierwszym roku korzystania z lokalu - preferencje cenowe 15% w stosunku do obowiązującej stawki podstawowej,
    - b. w drugim oraz trzecim roku korzystania z lokalu podmiot inkubowany płaci stawkę podstawową.
3. Wysokość stawki podstawowej za najem lokalu w ramach RIP KPFP za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalana będzie na podstawie średniej stawki rynkowej i określona będzie w „Cenniku usług RIP K-PFP sp. z o.o.” Może ona podlegać corocznej waloryzacji o wskaźnik inflacji podawany przez Prezesa GUS. Wysokość stawki będzie zatwierdzana uchwałą Zarządu do dnia 31 marca każdego roku, co nie wymaga zmiany umowy najmu.
4. Waloryzacja nie dotyczy umów najmu podmiotów inkubowanych w okresie inkubacji.
5. Preferencyjne stawki najmu lokalu wymienione w ustępie 2 nie dotyczą wynajmu stanowiska „open space” oraz wynajmu sal szkoleniowych i konferencyjnych (w tym business room).
6. Do stawek najmu dolicza się podatek VAT zgodny z obowiązującymi przepisami w dniu wystawienia faktury.
7. Do stawek najmu powierzchni biurowej dolicza się opłatę eksploatacyjną. Opłata eksploatacyjna będzie rozliczana miesięcznie wg ponoszonych rzeczywistych kosztów, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni, na podstawie faktur otrzymywanych przez RIP KPFP od dostawców mediów. Najemcy przysługuje prawo wglądu w faktury, o których mowa powyżej.

## **ZASADY NALICZANIA OPŁAT DLA PODMIOTÓW NIEINKUBOWANYCH.**

### **§7**

1. Podmioty, które nie są objęte programem inkubacyjnym, o których mowa w §6 płacą stawkę podstawową najmu lokalu.
2. Wysokość stawki podstawowej za najem lokalu w ramach RIP KPFP za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalana będzie na podstawie średniej stawki rynkowej. Może ona podlegać corocznej waloryzacji o wskaźnik inflacji podawany przez Prezesa GUS. Wysokość stawki będzie zatwierdzana uchwałą Zarządu do dnia 31 marca każdego roku, co nie wymaga zmiany umowy najmu.
3. Do stawek najmu dolicza się opłatę eksploatacyjną, za wyjątkiem stawki najmu za powierzchnię w „open space” oraz podatek VAT zgodny z obowiązującymi przepisami w dniu wystawienia faktury.
4. Opłata eksploatacyjna będzie rozliczana miesięcznie wg ponoszonych rzeczywistych kosztów, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni, na podstawie faktur otrzymywanych przez RIP KPFP od dostawców mediów. Najemcy przysługuje prawo wglądu w faktury o których mowa powyżej.

## **SALE SZKOLENIOWE I KONFERENCYJNE.**

### **§8**

1. Najemcy oraz klienci zewnętrzni będą mogli korzystać z sal szkoleniowych i konferencyjnych znajdujących się w Inkubatorach pod warunkiem ich wcześniejszej rezerwacji.
2. Opłaty za korzystanie z sal szkoleniowych i konferencyjnych podane są w „Cenniku usług RIP K-PFP sp. z o.o.”
3. Osoby/Firmy korzystające z sal szkoleniowych i konferencyjnych zobowiązane są do wywozu odpadów związanych z cateringiem realizowanym podczas spotkania.

## **ZASADY DZIAŁANIA PRZEDSIĘBIORSTW W RIP KPFP.**

### **§9**

1. Okres inkubacji trwa trzy lata. Po tym okresie, jeśli będzie możliwość pozostania w RIP KPFP przedsiębiorstwo pozostaje na warunkach komercyjnych, opisanych w §7.
2. Podstawą rozpoczęcia przez przedsiębiorstwo działalności w RIP KPFP jest zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego lub stanowiska w „Open space”.
3. Przedsiębiorstwo przyjęte do RIP KPFP obowiązane jest do podpisania, w terminie 14 dni od otrzymania decyzji o przyjęciu do Inkubatora umowy najmu lokalu użytkowego lub stanowiska w „Open space”.
4. W oparciu o podpisaną umowę Zarządzający na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego przekazuje NAJEMCY lokal użytkowy lub stanowisko w „open space” będące przedmiotem umowy - załącznik nr 1 do Umowy najmu.
5. Lokal użytkowy lub stanowisko w „open space” najmowane na prowadzenie działalności gospodarczej dla przedsiębiorcy nie mogą być udostępnione osobom trzecim pod jakimkolwiek tytułem.
6. Klucze do pomieszczeń Inkubatora nie mogą być udostępniane osobom nieupoważnionym.

7. Zabrania się korzystania z najmowanych pomieszczeń w innym celu niż zostało to określone w umowie najmu. Zabrania się korzystania z najmowanych pomieszczeń w celach sprzecznych z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, jak również w celach sprzecznych z dobrymi obyczajami oraz zasadami współżycia społecznego. W szczególności, zabrania się korzystania z najmowanych pomieszczeń w sposób, który naruszałby lub stwarzałby ryzyko naruszenia dobrego imienia RIP KPPF.
8. Na terenie RIP KPPF obowiązuje bezwzględny zakaz:
  - a. spożywania alkoholu,
  - b. palenia tytoniu,
  - c. używania otwartego ognia,
  - d. przetrzymywania w najmowanych pomieszczeniach materiałów łatwopalnych, promieniotwórczych oraz szkodliwych dla zdrowia i życia ludzi ( w tym narkotyków).
9. Zabrania się wynoszenia mienia K-PFP sp. z o.o. poza teren obiektu bez wiedzy Zarządzającego.
10. Za wszelkie przypadki zaginięcia, uszkodzenia, zniszczenia mienia Inkubatora, NAJEMCA ponosi odpowiedzialność materialną. Wartość powstałych strat ustala Zarządzający.
11. K-PFP sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za mienie przedsiębiorcy wniesione do wynajmowanego lokalu lub pozostawionego na stanowisku w „Open space”.
12. Przedsiębiorca ma obowiązek zamykać okna w wynajmowanym lokalu po zakończeniu pracy i przed opuszczeniem budynku RIP KPPF.

#### **ZASADY OPUSZCZANIA RIP KPPF PRZEZ NAJEMCĘ.**

##### **§10**

1. Przedsiębiorstwo opuszcza Inkubator w sposób uregulowany umową najmu, w szczególności z powodów:
  - a. wygaśnięcia umowy,
  - b. wypowiedzenia umowy przez NAJEMCĘ,
  - c. wypowiedzenia umowy przez Zarządzającego.
2. Długość okresu wypowiedzenia określona jest w umowie.
3. Zarządzający może rozwiązać umowę z NAJEMCĄ w szczególności:
  - a. w razie rażącego naruszenia przez NAJEMCĘ postanowień niniejszego regulaminu,
  - b. w wypadku zawieszenia przez NAJEMCĘ działalności na okres dłuższy niż 3-mc-e,
  - c. w wypadku braku wnoszenia regularnych opłat wynikających z zawartej umowy,
  - d. w przypadku działań na szkodę RIP KPPF lub jego użytkowników.
4. NAJEMCA opuszczający wynajmowany lokal lub stanowisko w „Open space” zobligowany jest do uregulowania zobowiązań finansowych i pozostawienia lokalu w należytym stanie czystości i porządku. Pomieszczenie, meble, urządzenia i instalacje znajdujące się w pomieszczeniu NAJEMCA zobowiązany jest pozostawić w stanie nie pogorszonym. Dotyczy to również powierzchni „Open space” w której zabroniona jest jakakolwiek ingerencja w ściany (wieszanie materiałów, dekoracji itp.).
5. Odbiór lokalu użytkowego lub stanowiska w „Open space” następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (załącznik nr 1 do umowy).
6. Najemca opuszczający RIP K-PFP jest zobowiązany w ciągu 1 m-ca kalendarzowego od wygaśnięcia Umowy do wykreślenia informacji o korzystaniu przez Najemcę z adresu RIP K-PFP z wszelkich rejestrów prowadzonych przez właściwe organy (organy administracyjne, organy skarbowe, sądy rejestrowe i inne).

## ZASADY UDZIELANIA POMOCY DE MINIMIS

### §11

1. Korzystanie z usług Inkubatora Przedsiębiorczości na preferencyjnych warunkach stanowi pomoc de minimis dla przedsiębiorcy, która będzie udzielana zgodnie z Rozporządzeniem Komisji (WE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013),
2. Wartość pomocy de minimis udzielonej Najemcy przez K-PFP sp. z o.o. stanowi różnicę między odpłatnością za korzystanie z usług na warunkach rynkowych, a odpłatnością faktycznie poniesioną przez Najemcę.
3. Pomoc, o której mowa w ust. 1 może być udzielona Najemcy po złożeniu przez niego formularza aplikacyjnego.
4. W przypadku, gdy w wyniku zastosowania przez RIP KPFP preferencyjnych stawek za świadczone usługi wobec danego przedsiębiorcy, miałyby dojść do przekroczenia dopuszczalnego limitu pomocy de minimis dla tego przedsiębiorcy, dalsze świadczenie usług przez RIP KPFP może odbywać się na warunkach komercyjnych.
5. Najemcom, którzy w związku z korzystaniem z usług RIP KPFP uzyskają wsparcie mające charakter pomocy de minimis, K-PFP sp. z o.o. wydaje zaświadczenie o wysokości otrzymanej pomocy de minimis, sporządzone na podstawie odpowiednich przepisów.
6. Preferencyjne warunki najmu, o których mowa w §6 Regulaminu nie mogą być stosowane przez RIP KPFP w stosunku do:
  - a. podmiotów gospodarczych działających w sektorach rybołówstwa i akwakultury, objętych rozporządzeniem Rady (WE) nr 104/2000<sup>1</sup>,
  - b. podmiotów gospodarczych działających w dziedzinie produkcji podstawowej produktów rolnych wymienionych w załączniku I do Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską<sup>2</sup>,
  - c. podmiotów gospodarczych działających w dziedzinie przetwarzania i wprowadzania do obrotu produktów rolnych wymienionych w załączniku I do Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską.
7. Każdy Najemca zobowiązany jest każdorazowo informować Zarząd o pomocy de minimis uzyskanej z innych źródeł przedstawiając stosowne zaświadczenie.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### §12

1. Zmian w Regulaminie dokonuje Zarząd K-PFP sp. z o.o.

---

<sup>1</sup> Rozporządzenie Rady (WE) nr 104/2000 z dnia 17 grudnia 1999 r. w sprawie wspólnej organizacji rynków produktów rybołówstwa i akwakultury (Dz. U. L 17 z 21.01.2000 r. str. 22).

<sup>2</sup> Traktat ustanawiający Wspólnotę Europejską (Dz. U. z 2004 r. nr 90 poz. 864/2 z późn. zm.)



2. O zmianie niniejszego Regulaminu NAJEMCY będą powiadamiani poprzez wyłożenie w sekretariacie RIP KPFP uaktualnionego Regulaminu na 5 dni przed jego wejściem w życie.
3. Aktualny tekst Regulaminu będzie publikowany na stronie internetowej K-PFP sp. z o.o.
4. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawne.

Załączniki:

1. Formularz aplikacyjny.
2. Oświadczenia o zapoznaniu się z regulaminem RIP KPFP.