

REGULAMIN PRYZNAWANIA I UDOSTĘPNIANIA „LOKALI NA START”

I. INFORMACJE OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady przyznawania i udostępniania na preferencyjnych warunkach miejskich pomieszczeń biurowych i innych powierzchni użytkowych (zwanych dalej: „lokale na start”), wchodzących w skład zasobu Miasta Jastrzębie-Zdrój, określonych w wykazie dostępnym na oficjalnej stronie internetowej Miasta Jastrzębie-Zdrój tj. www.jastrzebie.pl w zakładce „Strefa Biznesu”, który jest na bieżąco aktualizowany.
2. „Lokale na start” udostępniane są podmiotom w celu wspierania rozwoju przedsiębiorczości na terenie Miasta Jastrzębie-Zdrój, w szczególności wspierania rozwoju mikro i małych przedsiębiorstw – zgodnie z ustawą z dnia 3 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2018 poz. 646). Mają one stanowić wsparcie przede wszystkim dla nowo powstałych firm o dużym potencjale wzrostu, tworzących nowe miejsca pracy i istotnych z punktu widzenia rozwoju gospodarczego Miasta Jastrzębie-Zdrój.

§ 2

Ileokroć w Regulaminie jest mowa o:

1. **Dysponent nieruchomości/lokalu** – oznacza to zarządców i administratorów obiektów, lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Jastrzębie-Zdrój.
2. **Podmiocie** (przedsiębiorcy) – oznacza to prowadzącą działalność gospodarczą osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, jak również wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej.
3. **„Lokal na start”** - oznacza to miejskie pomieszczenia biurowe i inne powierzchnie użytkowe udostępnione na preferencyjnych warunkach dla określonych w niniejszym regulaminie podmiotów w celem prowadzenia działalności gospodarczej, a ich wykaz jest dostępny na oficjalnej stronie internetowej Miasta Jastrzębie-Zdrój tj. www.jastrzebie.pl w zakładce „Strefa Biznesu”, która jest na bieżąco aktualizowana.

II. PODSTAWOWE ZASADY ORGANIZACYJNO – PRAWNE

§ 3

1. „Lokale na start” skierowane są do następujących podmiotów:

- 1) rozpoczynających działalność gospodarczą,

- 2) mikro i małych przedsiębiorstw prowadzących działalność nie dłużej niż 3 lata¹,
 - 3) przedsiębiorstw wywodzących się ze środowiska akademickiego: zakładanych przez studentów, absolwentów i pracowników naukowych, którzy poprzez prowadzenie działalności gospodarczej komercjalizują dorobek naukowy.
2. „Lokale na start” przyznawane są w ramach konkursu na najem lokali użytkowych.
3. Za realizację zadań związanych z promocją „Lokali na start” odpowiada Wydział Strategii, Rozwoju i Obsługi Inwestora.
4. Korzystanie z „Lokali na start” na preferencyjnych warunkach może stanowić *pomoc de minimis* dla przedsiębiorcy i w przypadku jej wystąpienia będzie udzielane na podstawie i zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

III. ZASADY KONKURSU NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH „LOKAL NA START”

§ 4

1. Konkurs przeprowadza komisja konkursowa powołana przez Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój w drodze zarządzenia.
2. W pracach Komisji nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji, jeżeli do konkursu przystępują osoby im bliskie (małżonkowie, krewni, powinowaci I II stopnia oraz związani z tytułu opieki lub kurateli).
3. Ogłoszenie konkursu podaje się do publicznej wiadomości, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert, poprzez zamieszczanie informacji na: stronie internetowej Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój, w zakładce ogłoszenia Biuletynu Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój przy al. Piłsudskiego 60 oraz na stronie internetowej dysponenta nieruchomości bądź tablicy ogłoszeń.
4. Ogłoszenie o konkursie powinno zawierać:
 - a) listę lokali biorących udział w konkursie oraz proponowanych stawek najmu, miejsce i termin składania ofert,
 - b) informację o możliwości obejrzenia lokali biorących udział w konkursie,
 - c) informację o wysokości wadium, sposobie jego wnoszenia, a także sposobie jego zwrotu, adresie strony internetowej, na której znajdują się wszystkie potrzebne informacje,
 - d) informację o możliwości założenia odwołania (w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyników konkursu) wraz z określeniem ograni
5. Konkurs na dany lokal jest ważny bez względu na liczbę złożonych ofert. O rozstrzygnięcie konkursu decyduje Komisja.
6. Warunki udziału w konkursie:
 - a) jednemu podmiotowi może być przydzielony tylko jeden „Lokal na start”,

¹ W rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz.U. 2018.646).

- b) podmiot, który wygrał konkurs, ale uchylił się od zawarcia umowy najmu, nie może ponownie przystąpić do konkursu na ten sam lokal,
- c) w przypadku uchylenia się podmiotu, który wygrał konkurs, od zawarcia umowy najmu, wygrywającą ofertą jest druga w kolejności,
- d) podmiot, który wygrał konkurs zobligowany jest do wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości 3 miesięcznego czynszu wg. stawek rynkowych za najem danego typu lokali,
- e) kaucja stanowi zabezpieczenie należności przysługujących dysponentowi nieruchomości/lokalu w dniu opróżnienia lokalu, w szczególności zaległości czynszowych (należność główna, odsetki, należności uboczne) oraz zużycie elementów,
- f) nakłady poniesione przez podmiot na adaptację lokalu, nie będą podlegały rozliczeniu z dysponentem nieruchomości/lokalu po zakończeniu najmu,
- g) dla lokalu znajdującego się pod zarządem wspólnoty mieszkaniowej, w przypadku m.in. robót budowlanych ingerujących w część wspólna, niezbędna będzie zgoda wspólnoty,
- h) w przypadku planowanej do uruchomienia działalności w lokalu powodującej konieczność zmiany warunków m.in. bezpieczeństwa pożarowego, pracy, zdrowotnych, higieniczno-sanitarnych, ochrony środowiska podmiot zobowiązany będzie do dokonania zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania lokalu w Wydziale Architektury Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój. Koszty związane z uzyskaniem „decyzji o zmianie sposobu użytkowania” (np. wykonają projektu technicznego, uzyskania opinii właściwych rzeczoznawców, itp.) oraz przeprowadzenia prac wynikających z konieczności realizacji tej „decyzji” obciąża podmiot - najemcę lokalu,
- i) podmiot, który planuje dokonać adaptacji lub modernizacji lokalu przed uruchomieniem działalności zobowiązany jest wystąpić do dysponenta nieruchomości/lokalu o pisemną zgodę na roboty budowlane przekraczające zakres zwykłego zarządu. W takim przypadku zostaną pisemnie określone warunki i wymagania jakie należy spełnić w celu ich wykonania,
- j) podmiot, który dokonywać będzie adaptacji lokalu zobowiązany jest uzyskać wszystkie prawem wymagane pozwolenia i zgody niezbędne do wykonania określonych powyżej robót budowlanych, w szczególności w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków i/lub gminnej ewidencji zabytków,
- k) sprzedaż napojów alkoholowych w wynajętym lokalu będzie wymagać uzyskania stosownego zezwolenia. Zgodnie z art. 18 ust 6 pkt 3 ustawy z dnia 26.10.1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz. U. z 2016 poz. 487z późn. zm.) warunkiem jej uzyskania będzie zgoda właściciela, użytkownika, zarządu lub administratora budynku mieszkalnego. Rozeznanie możliwości uzyskania ww. zgody leży po stronie oferenta.

§ 5

1. Wnioski wraz z załącznikami muszą być składane w siedzibie dysponenta nieruchomości/lokalu w zamkniętej kopercie z dopiskiem "Lokal na start".
2. Sposób rozstrzygnięcia konkursu:

- a) Komisja po upływie terminu składania ofert otwiera koperty z ofertami i sprawdza zgodność z ogłoszeniem konkursu,
 - b) Komisja odrzuca oferty z niekompletnymi danymi, nie zawierającymi szczególnie tych określonych w ogłoszeniu konkursowym,
 - c) Komisja nie rozpatruje ofert nieczytelnych,
 - d) Komisja odrzuca uczestnika który posiada zaległe zobowiązania finansowe wobec Miasta Jastrzębie-Zdrój, Urzędu Skarbowego czy Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
 - e) Złożone oferty podlegają opinii oraz ocenie (w skali 1-5) dokonanej przez Komisję, w następujących kategoriach:
 - 1) rodzaj działalności gospodarczej (m.in. innowacyjność, ekologia czy branże rzadko spotykane na terenie miasta),
 - 2) okres prowadzonej działalności gospodarczej,
 - 3) nowoutworzone miejsca pracy (z wyłączeniem osób samozatrudniających się),
 - 4) miejsce zamieszkania podmiotu – Jastrzębie-Zdrój.
 - f) Komisja zobowiązana jest do zachowania jednolitych zasad wobec wszystkich uczestników konkursu.
 - g) z przebiegu konkursu sporządza się protokół zawierający informację o terminie i miejscu prac Komisji, listę obecnych członków Komisji, wykaz ofert przyjętych do konkursu i uzasadnienie ofert nie przyjętych, opinię oraz oceny ofert, podpis Komisji.
3. Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój rozpatruje złożony protokół oraz zatwierdza ofertę, po zapoznaniu się z opinią oraz oceną Komisji konkursowej.
4. Wyniki konkursu podaje się do publicznej wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miasta, a także na tablicy ogłoszeń w głównym budynku Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój przy al. Józefa Piłsudskiego 60 oraz na stornie internetowej bądź tablicy ogłoszeń dysponenta nieruchomości/lokalu.
5. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia oferty, podmiot zostanie skierowany do dysponenta nieruchomości/lokalu celem zawarcia umowy najmu. Umowę najmu należy zawrzeć w terminie 14 dni od przekazania skierowania przez dysponenta nieruchomości/lokalu.
6. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia oferty i spełnienia przez podmiot przesłanek udzielenia pomocy de minimis, podmiot przed zawarciem umowy musi niezwłocznie uzupełnić złożone dokumenty o:
- 1) oświadczenie o pomocy de minimis - załącznik nr 3
 - 2) informacje przedstawiane przy ubieganiu się o pomoc de minimis zgodnie z obowiązującym wzorem określonym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 października 2014 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz. U. 2014 poz. 1543 z późn. zm.), a także
 - 3) wszystkie zaświadczenia o pomocy de minimis, jakie otrzymał w roku, w którym ubiega się o pomoc oraz w ciągu dwóch poprzedzających go lat albo oświadczenie o wielkości pomocy de

minimis otrzymanej w tym okresie, albo oświadczenie o nieotrzymaniu takiej pomocy (wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 3 do regulaminu).

7. Brak zawarcia umowy przez podmiot w terminie wskazanym w ust. 13 jest równoznaczny z rezygnacją podmiotu z korzystania z „Lokalu na start”.

8. Podstawą rozpoczęcia przez podmiot działalności w „Lokalu na start” jest podpisanie umowy najmu. Pierwsza umowa najmu zawierana jest na okres maksymalnie 3 miesięcy. Druga umowa najmu zawierana jest na okres maksymalnie 21 miesięcy. Po tym okresie podmiot zobowiązany jest zwolnić „Lokal na start”.

9. Szczegółowy zakres korzystania podmiotu z „Lokalu na start” określa umowa, o której mowa w ust. 10. Podmiot ma prawo posługiwać się adresem prowadzonej w „Lokalu na start” działalności gospodarczej.

11. Podmiot zobowiązany jest do umieszczenia w widocznym miejscu, wewnątrz nieruchomości/lokalu informacji o tym, że lokal ten został przyznany w konkursie „Lokal na start” Logotyp zostanie przekazany przez Wydział Informacji, Promocji i Rozwoju Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój.

12. Na podstawie umowy najmu o której mowa w ust. 8, podmiotowi zostanie udostępniona powierzchnia użytkowa w formie samodzielnego lokalu i wspólnych pomieszczeń przynależnych.

13. Podmiot ma prawo umieścić nieodpłatnie na elewacji budynku, na czas objęty umową, szyld rozumiany jako ustawowe oznaczenie przedsiębiorcy, o wymiarach do 0,5 m² w miejscu i na warunkach montażu określonym przez dysponent nieruchomości/lokalu. Reklamę na elewacji budynku podmiot może umieszczać odpłatnie na warunkach ogólnych określonych przez zarządcę budynku. W obu przypadkach istnieje konieczność dokonania uprzednio niezbędnych uzgodnień z Wydziałem Architektury Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój.

14. Dysponent nieruchomości/lokalu przeprowadzał będzie raz na kwartał kontrolę wykorzystanie wynajętych lokali użytkowych zgodnie z ustalonym harmonogramem lub doraźnie.

15. Prowadzenie działalności niezgodnej z zawartą umową najmu skutkować będzie jej wypowiedzeniem w trybie natychmiastowym. W takim przypadku podmiot zostanie obciążony za korzystanie z lokalu wg stawek najmu obowiązujących dla prowadzonej działalności, wynikającej z aktualnie obowiązującego Zarządzenie Prezydenta Miasta sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszowych i opłat za lokale użytkowe oraz inne obiekty użyteczności publicznej stanowiące własność miasta Jastrzębie-Zdrój, od dnia stwierdzenia niezgodności wykorzystanie „Lokalu na start” do momentu jego wydania dysponentowi nieruchomości/lokalu.

16. Podmioty korzystające z „Lokali na start” ponoszą opłaty czynszowe zgodne z obowiązującym regulaminem konkursu.

17. Dostawę mediów oraz opłaty związane z korzystaniem z mediów szczegółowo określa umowa najmu „Lokalu na start”.

18. Podmiot korzystający z „Lokalu na start” zobowiązany jest do płacenia podatku od nieruchomości.

19. Okres korzystania podmiotu z „lokalu na Start” reguluje zawarta umowa. Po tym okresie podmiot zobowiązany jest zwolnić „lokal na Start”.

20. W przypadku nie zwolnienia lokalu po upływie terminu określonego w umowie, zostanie naliczone odszkodowanie w wysokości 200% równowartości czynszu, naliczonego zgodnie stawkami rynkowymi za korzystanie z tego typu lokali zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszowych i opłat za lokale użytkowe oraz inne obiekty użyteczności publicznej stanowiące własność miasta Jastrzębie-Zdrój.

IV. POMOC DE MINIMIS

§ 6

1. Korzystanie z „lokalu na Start” na preferencyjnych warunkach może stanowić *pomoc de minimis* dla przedsiębiorcy i w przypadku jej wystąpienia będzie udzielana zgodnie z rozporządzeniem Komisji (UE) Nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L Nr 352 z 24.12.2013).

2. Pomoc, o której mowa w ust. 1 nie może być udzielana na działalność gospodarczą:

- a) w sektorach rybołówstwa i akwakultury, objętych rozporządzeniem Rady (WE) nr 104/2000,
- b) związaną z produkcją podstawową produktów rolnych,
- c) związana z przetwarzaniem i wprowadzaniem do obrotu produktów rolnych, w przypadkach, gdy wysokość pomocy byłaby ustalana na podstawie ceny lub ilości takich produktów nabytych od producentów surowców lub wprowadzonych na rynek przez przedsiębiorstwa objęte pomocą lub udzielanie pomocy byłoby uzależnione od przekazania jej w części lub w całości producentom surowców,
- d) pomocy przyznawanej na działalność związaną z wywozem do państw trzecich lub państw członkowskich, tzn. pomocy bezpośrednio związanej z ilością wywożonych produktów, tworzeniem i prowadzeniem sieci dystrybucyjnej lub innymi wydatkami bieżącymi związanymi z prowadzeniem działalności wywozowej;
- e) pomocy uwarunkowanej pierwszeństwem korzystania z towarów krajowych w stosunku do towarów sprowadzanych z zagranicy.

3. Za wystawianie zaświadczeń dotyczących *pomocy de minimis* oraz za przekazywanie sprawozdań o udzielonej pomocy z wykorzystaniem aplikacji SHRIMP odpowiada dysponent nieruchomości/lokalu, przy czym, do czasu uzyskania przez dysponent nieruchomości/lokalu dostępu do systemu SHRIMP, podmiotem odpowiedzialnym za wydawanie zaświadczeń oraz sprawozdawczość z udzielonej pomocy będzie Urząd Miasta Jastrzębie-Zdrój.

4. Przy zawieraniu umowy najmu „Lokalu na start”, dysponent nieruchomości/lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3, wystawi podmiotowi korzystającemu z pomocy zaświadczenie

stwierdzające, iż udzielona pomoc jest *pomocą de minimis*. Zaświadczenie określa wysokość udzielanej pomocy. Pomoc obliczona jest dla całego okresu najmu „Lokal na start”.

5. Korzystanie z pomocy sumuje się z inną *pomocą de minimis* uzyskaną przez podmiot w okresie ostatnich trzech lat kalendarzowych (2 poprzednie lata kalendarzowe oraz okres bieżący) i może być udzielona w łącznej wysokości nie przekraczającej kwoty 200 tys. euro lub 100 tys. euro w przypadku przedsiębiorców działających w sektorze transportu drogowego towarów.
6. Podmiot zobowiązany jest przechowywać dokumenty związane z otrzymaną pomocą przez okres co najmniej 10 lat od dnia jej zakończenia.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój zastrzega sobie prawo do odmówienia przyznania „Lokalu na start” bez podania przyczyny.
2. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem decyduje Prezydent miasta Jastrzębie-Zdrój.