



## **Regulamento do Mini-Habitat**

### **Preâmbulo**

O Mini-Habitat tem como principal objetivo 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 interação 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 projetos 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**

##### **Artigo 1.º**

Para efeitos do disposto no presente Regulamento, a terminologia utilizada tem o significado abaixo mencionado:

- a) Mini-Habitat: ambiente dotado de condições destinado a acolher e apoiar o desenvolvimento pessoas individuais ou coletivas, desde que sejam titulares de ideias e projetos inovadores, com potencial económico, que contribuam para o desenvolvimento da Região, tendo por objetivo a sua implementação empresarial;
- b) Empresa Incubada: organização ou pessoa física com projecto de negócio para incubação, que utiliza o Mini-Habitat, em regime de vínculo formal;
- c) Indústrias criativas: consideram-se indústrias criativas aquelas que promovam actividades nas áreas da comunicação, cultura, informática, arquitectura, design, teatro, música, arte, multimédia, publicidade, pintura, escultura, educação, jornalismo ou similares.
- d) Inovação: acção que conduz à mudança na forma de realização das actividades, isto é, mudança de um produto, processo ou serviço;

- e) Plano de Negócios: documento que formaliza o planeamento empresarial de novas empresas ou já existentes e em processo de expansão ou de re-localização, visando a redução de riscos na implementação do negócio;
- f) **Entidade Gestora:** entidade responsável pela gestão e administração do Mini-Habitat e pela prestação de acompanhamento e apoio técnico;
- g) **Comissão Executiva:** órgão com a função de gestão geral do Mini-Habitat, responsável por elaborar as propostas de estratégias, políticas, regulamentos e demais instrumentos de gestão geral, tais como planos e relatórios de atividades, orçamentos e contas e todos os outros assuntos relacionados com o modelo de gestão e funcionamento do Mini-Habitat. A Comissão Executiva é responsável por monitorizar e avaliar a Direção Executiva e reúne ordinariamente uma vez por mês

## **CAPÍTULO II**

### **Actividade e Serviços**

#### **Artigo 2.º**

1. O Mini-Habitat apoia empreendedores interessados em criar e consolidar empresas ligadas às indústrias criativas, através da utilização e partilha de espaço físico.
2. A gestão e administração do Mini-Habitat é da responsabilidade do Município de Penela, sendo exercida diretamente ou através de entidade terceira devida mandatada.

#### **Artigo 3.º**

1. O Mini-Habitat disponibiliza uma área, de acordo com as necessidades do empreendedor e o espaço existente, a infra-estrutura associada e serviços de suporte operacional.
2. A infra-estrutura associada compreende:
  - a) Sala de Escritório;
  - b) Energia eléctrica dos espaços comuns e no espaço próprio, até ao limite definido pela entidade gestora;
  - c) Manutenção e limpeza das áreas comuns e espaços externos;
  - d) Acesso a pré-instalação de telefone fixo;
  - e) Acesso à internet;
  - f) Vigilância, com alarme.
3. A prestação de serviços de suporte operacional, subdivide-se em:
  - a) Recursos de comunicação eletrónica;
  - b) Utilização programada do auditório;
  - c) Utilização programada de sala de reuniões ou de formação;
  - d) Possibilidade de realização programada de exposição de produtos e realização de atividades em espaços de uso partilhado;
  - e) Utilização do auditório municipal durante 2h por mês fora do horário de actividades predefinidas
  - f) Acesso a acompanhamento e apoio técnico da Entidade Gestora, quando expressamente solicitado, limitado à disponibilidade e competências técnicas existentes.
  - g) O recurso ao suporte operacional previsto nas alíneas d) e e) está sujeito ao pagamento de taxas a definir pela Câmara Municipal;
  - h) O preço do acompanhamento e apoio técnico previsto na alínea f) é definido pela Entidade Gestora.

4. Para além da incubação física, o Mini-Habitat disponibiliza ainda os seguintes serviços:
  - a) Incubação Virtual Start e Follow-up;
  - b) Co-work
5. A modalidade de incubação virtual *start* destina-se a empreendedores que estão a iniciar a sua atividade, ainda que não tenham constituído empresa.
6. A modalidade de incubação virtual *follow-up* destina-se a empresas já graduadas que não necessitam de espaço físico, mas que pretendam continuar a usufruir dos serviços do Mini-Habitat.

### **CAPÍTULO III**

#### **Contrato de prestação de serviços, preços e condições de pagamento**

##### **Artigo 4.º**

1. A incubação da empresa será formalizada através de contrato de prestação de serviços a celebrar com o Município de Penela.
2. Fica expressamente vedada a cessão da posição contratual da empresa incubada.

##### **Artigo 5.º**

1. Os valores das rendas são os estabelecidos no anexo I ao presente regulamento.
2. As rendas referidas no número anterior incluem a utilização do espaço de escritório, o acesso às áreas comuns e a respectiva manutenção, de acordo com o disposto neste Regulamento e no contrato a celebrar.
3. O pagamento das rendas será efectuado, impreterivelmente, até ao último dia útil do mês a que respeita.

##### **Artigo 6.º**

1. A utilização do espaço de co-work é sujeita ao pagamento de uma taxa de utilização mensal.
2. Os valores das taxas são os estabelecidos no anexo II ao presente regulamento.
3. As taxas referidas no número anterior incluem a utilização do espaço de co-work, bem como o acesso aos serviços complementares, de acordo com o disposto neste regulamento e no contrato a celebrar.
4. O pagamento das taxas será efetuado, impreterivelmente, antes de iniciar o usufruto do serviço relativo ao período a que respeita.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Normas de utilização e funcionamento**

##### **Artigo 7.º**

1. O controlo de entradas e saídas é feito através do quadro de presenças que se encontra na recepção.
2. As empresas instaladas, ao chegarem ao edifício, devem colocar o respectivo cartão no quadro indicando que estão presentes. À saída, devem retirar o cartão, sinalizando que já saíram do edifício.
3. A última empresa a abandonar as instalações é responsável por apagar as luzes da recepção e activar o alarme.

#### **Artigo 8.º**

1. A realização de eventos nos espaços comuns com a presença de público externo, depende de prévia autorização da Entidade Gestora, após análise objectiva da respectiva natureza e objectivos.
2. A realização dos eventos referidos no número anterior está sujeita às normas gerais de funcionamento do Mini-Habitat e, em especial, às seguintes condições:
  - a) A empresa interessada deverá solicitar a respectiva reserva, indicando a data, duração (início e fim do período de utilização) e natureza do evento, bem como, quando aplicável, os equipamentos que necessita de utilizar;
  - b) A gestão do espaço no decurso do evento é da exclusiva responsabilidade da empresa;
  - c) Sendo necessário proceder a preparativos prévios ao evento, a empresa obriga-se a informar o Município sobre a sua duração, bem como de eventuais constrangimentos que os mesmos poderão causar ao normal funcionamento do Mini-Habitat;
  - d) É da responsabilidade da empresa a arrumação do espaço utilizado, bem como a devolução e acondicionamento adequado dos equipamentos utilizados;
  - e) A empresa obriga-se a ressarcir quaisquer danos causados, no âmbito do evento, às instalações ou aos equipamentos utilizados;

#### **Artigo 9.º**

As instalações do Mini-Habitat estão protegidas com sistema de segurança anti-intrusão.

#### **Artigo 10.º**

1. É expressamente vedada a utilização de equipamentos e a realização de actividades que, pela sua natureza, possam perturbar o normal desenvolvimento do trabalho das demais empresas incubadas;
2. Não é permitida a manipulação de equipamentos, materiais ou substâncias que, de algum modo, possam afectar ou colocar em risco a segurança ou a saúde dos utilizadores do Mini-Habitat.

#### **Artigo 11.º**

1. É expressamente interdito a qualquer empresa incubada o arrendamento ou cedência, a qualquer título, do espaço ou equipamentos a seu cargo;
2. A violação do número anterior opera a imediata resolução do contrato de incubação.

#### **Artigo 12.º**

O Município de Penela ou a Entidade Gestora não respondem, em circunstância alguma, por obrigações assumidas pela empresa incubada perante terceiros.

#### **Artigo 13.º**

O autor do dano e a empresa incubada a que aquele se encontra ligado, independentemente da natureza do vínculo, no âmbito da acção lesiva, são solidariamente responsáveis pela reparação dos prejuízos causados ao Mini-Habitat ou a terceiros.

#### **Artigo 14.º**

1. As ligações de máquinas, aparelhos ou equipamentos, que exijam consumos adicionais de energia eléctrica, água, comunicações ou outra utilidade além do estabelecido no contrato, bem como a

exploração de ramo industrial que implique aumento de risco e perigosidade, dependem de prévia autorização escrita do Mini-Habitat;

2. Nos casos previstos no número anterior, o Mini-Habitat pode exigir à empresa incubada a realização das modificações e adaptações das instalações que sejam consideradas necessárias ao uso pretendido.

#### **Artigo 15.º**

Sempre que tal se mostre necessário para garantir a segurança e funcionalidade das instalações, a empresa será instada a executar, nos prazos a definir caso a caso, a expensas próprias, as reparações, reformas ou alterações adequadas ao fim em vista.

### **CAPÍTULO V**

#### **Processo de selecção das empresas**

#### **Artigo 16.º**

A selecção de candidaturas é efectuada gradativamente, tendo em consideração o critério de qualidade do projecto, a sua conveniência e a disponibilidade de espaço.

#### **Artigo 17.º**

1. Os candidatos a incubação no Mini-Habitat devem documentar a candidatura a apresentar com o plano de negócios do empreendimento.
2. O plano de negócio é avaliado pela Entidade Gestora, que pode ser assessorada por peritos externos, com base nos seguintes critérios:
  - a) Potencial de mercado;
  - b) Potencial de crescimento e rentabilidade;
  - c) Possibilidade de interacção com as Universidades e com outras empresas incubadas;
  - d) Capacidade de gestão do candidato/equipa.
3. No sentido de melhor avaliar qualquer candidatura apresentada, a Entidade Gestora, promoverá a realização de uma ou mais entrevistas ao promotor.

#### **Artigo 18.º**

A avaliação e selecção das candidaturas são feitas pela Entidade Gestora no prazo máximo de 20 dias seguidos, contados da recepção de todos os elementos solicitados ao candidato.

#### **Artigo 19.º**

1. Compete à Comissão Executiva deliberar sobre a aprovação ou reprovação das candidaturas mediante os resultados da avaliação e selecção efectuadas nos termos do artigo anterior.
2. O sentido da deliberação e a respectiva fundamentação são comunicados ao candidato, através de meios electrónicos, no prazo de 10 dias úteis.

### **CAPÍTULO VI**

#### **Duração da incubação**

#### **Artigo 20.º**

1. O prazo máximo de duração do período de incubação física é de 60 meses.

2. O prazo de duração do período de incubação virtual é de 3 meses, com renovação automática por períodos mensais de duração, mediante a vontade de ambas as partes.

#### **Artigo 21.º**

1. Após o período de incubação física referido no número um do artigo anterior é possível realizar novo contrato, com a duração de um ano e renovável por períodos de igual duração, mediante apresentação de pedido escrito fundamentando devidamente o motivo da permanência da empresa no período pós-incubação.

2. O pedido referido no número anterior deve ser apresentado com uma antecedência mínima de 90 dias seguidos;

3. A aprovação ou a recusa do pedido referido no número 1 é da competência da Entidade Gestora e será comunicada ao interessado no prazo de 15 dias úteis contados da data de apresentação do pedido devidamente instruído.

#### **Artigo 22.º**

1. O vínculo contratual extingue-se pela verificação de qualquer dos seguintes factos:

- a) Decurso do prazo estabelecido no contrato;
- b) Desvio dos objectivos ou insolvência da empresa;
- c) Verificação de riscos, efectivos ou eminentes, para a segurança pessoal, ambiental e patrimonial do Mini-Habitat;
- d) Grave atentado à idoneidade das demais empresas incubadas ou do Mini-Habitat;
- e) Incumprimento das cláusulas contratuais ou violação do regulamento do Mini-Habitat.

2. Nos casos previstos no número anterior, as empresas instaladas obrigam-se a entregar ao Município as instalações e os equipamentos objecto do contrato, em perfeitas condições e no prazo que lhe for fixado.

3. Todas as melhorias decorrentes de alterações e reformas realizadas pelas empresas são automaticamente incorporadas ao património do Município, excluindo-se qualquer direito de indemnização.

### **CAPÍTULO VII**

#### **Sigilo e propriedade intelectual**

#### **Artigo 23.º**

Com o objectivo de garantir o sigilo das actividades desenvolvidas no Mini-Habitat, a circulação de pessoas depende de prévia autorização e restringe-se às áreas designadas.

#### **Artigo 24.º**

É da exclusiva competência de cada empresa, a quem compete adoptar as medidas adequadas, a preservação e salvaguarda de quaisquer questões relativas à propriedade intelectual.

### **CAPÍTULO VIII**

#### **Disposições finais**

#### **Artigo 25.º**

Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável e no presente regulamento, a empresa incubada poderá elaborar um código de conduta ou outros normativos, com o objectivo de harmonizar os respectivos procedimentos internos, salvaguardando sempre a sua compatibilidade, formal e material, com o presente regulamento e a legislação aplicável.

#### **Artigo 26.º**

Constitui motivo bastante para a resolução unilateral do contrato, o incumprimento do disposto no presente Regulamento.

#### **Artigo 27.º**

De todas as decisões da Entidade Gestora cabe recurso para a Câmara Municipal a interpor no prazo de 15 dias úteis a contar do momento em que o destinatário tomou conhecimento do facto recorrido.

#### **Artigo 28.º**

Cabe à Câmara Municipal a resolução dos casos omissos no presente Regulamento, sem prejuízo do recurso a peritos internos ou externos sempre que a matéria controvertida o justifique e aconselhe.

#### **Artigo 29.º**

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na página oficial do Município ([www.cm-penela.pt](http://www.cm-penela.pt)).

## Regulamento do Mini-Habitat

### Anexo I

#### Tabela de preços de incubação

Gabinete	Espaço	1º ANO		2º e 3º ANO		4º e 5º ANO		PÓS-INCUBAÇÃO	
		Preço/m <sup>2</sup>	Valor Mensal						
1	24 m <sup>2</sup>	3,00€	72,00€	3,60€	86,40 €	4,80€	115,20 €	6,00€	144,00 €
2	21 m <sup>2</sup>	3,00€	63,00€	3,60€	75,60 €	4,80€	100,80 €	6,00€	126,00 €
3	16 m <sup>2</sup>	3,00€	48,00€	3,60€	57,60 €	4,80€	76,80 €	6,00€	96,00 €
4	21 m <sup>2</sup>	3,00€	63,00€	3,60€	75,60 €	4,80€	100,80 €	6,00€	126,00 €
5	19 m <sup>2</sup>	3,00€	57,00€	3,60€	68,40 €	4,80€	91,20 €	6,00€	114,00 €

A incubação virtual tem os seguintes valores:

Modalidade	Valor Mensal
Incubação Virtual Start	25,00€
Incubação Virtual Follow-up	25,00€

A todos os valores mencionados acresce o IVA à taxa legal em vigor à data da efetivação do pagamento.

### Anexo II

#### Tabela de preços de utilização do espaço co-work

Modalidade	Valor Mensal
Co-work	30,00€

Aos valores mencionados acresce o IVA à taxa legal em vigor à data da efetivação do pagamento.