

REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO

NINHO DE EMPRESAS

Índice:

Preâmbulo

I – Definições

II – Localização, Instalações e Serviços

Artigo 1º: Localização	pág. 2
Artigo 2º: Instalações	pág. 3
Artigo 3º: Serviços	pág. 4

III – Utilizadores e Atividades

Artigo 4º: Utilizadores	pág. 5
Artigo 5º: Atividades	pág. 6

IV – Instalação dos Utilizadores

Artigo 6º: Contratos de Utilização, Cedência e Prestação de Serviços	pág. 6
Artigo 7º: Cedência de Espaços a Terceiros	pág. 6
Artigo 8º: Direitos dos Utilizadores	pág. 7
Artigo 9º: Deveres dos Utilizadores	pág. 7
Artigo 10º: Acesso à Área de Incubação e aos Gabinetes/Espaços	pág. 8
Artigo 11º: Prazos de Instalação	pág. 9

V – Processo de Candidatura/s e Seleção

Artigo 12º: Candidatura da/s entidade/s	pág. 9
Artigo 13º: Seleção das candidaturas	pág. 9
Artigo 14º: Critérios de Seleção e de Aplicação de Apoios	pág. 10

VI – Penalizações por Incumprimento Pecuniário para com a DNA Cascais

Artigo 15º: Consequências do não pagamento de rendas de Espaços e/ou Serviços Oferecidos	pág. 10
--	---------

VII – Disposições Finais

Anexo I – Tabela de Preços e Condições de Pagamento dos Serviços de Apoio à Otimização do Plano de Negócios.

Anexo II – Tabela de Preços e Condições de Pagamento do Ninho de Empresas DNA Cascais em Alcabideche e dos Serviços Associados.

Anexo III – Tabela de Preços e Condições dos Serviços prestados por Entidades Protocoladas com a DNA Cascais.

Preâmbulo:

O principal objetivo do Ninho de Empresas DNA, localizado em Cruz de Popa, freguesia de Alcabideche, concelho de Cascais, consiste na promoção e acompanhamento de projetos de empresas inovadoras na sua fase embrionária e de start-up, 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 adequado bem como as condições necessárias ao seu sucesso na fase inicial. Para além da instalação física de empresas, existem ainda os serviços de incubação virtual e via posto de trabalho (open space).

Tem-se por finalidade, ainda, a promoção da interação entre o meio empresarial e instituições de ensino e investigação, com vista a usufruir das sinergias e complementaridades que daí decorrem. Esta finalidade irá ter ainda como foco inicial as áreas da Saúde, Mar, Turismo, Novas Tecnologias e Serviços Qualificados em geral.

A Câmara Municipal de Cascais e a Agência DNA Cascais, cumprindo a sua missão, pretendem apoiar entidades, empresas e empreendedores, com ideias e projetos com potencial económico, interesse para o desenvolvimento e competitividade local, regional ou nacional (estes últimos, através de mecanismo de apoio na otimização do Plano de Negócios), de carácter inovador, com criação de postos de trabalho e fixação de profissionais qualificados.

Neste regulamento definem-se as condições de acesso e utilização das instalações, bem como dos espaços comuns, serviços associados e, ainda, as suas normas gerais de funcionamento.

I – Definições

Promotor:

Agência DNA Cascais, entidade que promove a utilização e a ocupação do espaço.

A Câmara Municipal de Cascais cede a gestão do espaço à Agência DNA Cascais, no sentido desta entidade promover e gerir o Ninho de Empresas, bem como a prestação de todos os serviços necessários à sua atividade e à atividade das empresas ou empreendedores ali instalados.

Utilizadores:

Pessoa Singular ou Coletiva titular de ideias ou projetos inovadores com potencial empresarial, que visem instalar-se na Área de Incubação. No caso de pessoa singular deverá ter como objetivo a constituição, em prazo a definir entre as partes, de uma sociedade unipessoal, limitada ou anónima.

Gabinetes:

Áreas individualizadas de instalação das empresas, sita no Espaço de Incubação.

Espaços Comuns:

Todos os espaços que serão partilhados pelos utilizadores da Área de Incubação e que se destinam ao uso coletivo.

II – Localização, Instalações e Serviços

Artigo 1º

(Localização)

A Área de Incubação (com um total de 2,764 m²) e ainda um logradouro de 6,000 m², situa-se em Cascais, na Freguesia de Alcabideche, num prédio sito na Cruz de Popa, podendo vir a assumir uma estrutura multipolar através da sua ligação a futuras instalações de empresas, instituições de ensino, polos científicos e tecnológicos.

Artigo 2º

(Instalações)

Do espaço fazem parte quatro áreas distintas, a saber:

- a) Piso 1 com a área de 831,8 m² destinado prioritariamente a atividades ligadas ao Cluster do Mar, nomeadamente entidades ligadas à investigação marítima.
- b) Piso 2 com a área de 828,8 m², está estruturado para funcionar como Incubadora de Empresas, devendo ser constituído por gabinetes adequados ao bom desempenho das atividades das empresas, com as seguintes características: acesso a Internet, fax e utilização da rede elétrica, água e saneamento.

Este piso deverá ser destinado prioritariamente a atividades de serviços ligados às áreas da saúde, energia, ambiente, turismo, serviços qualificados em geral, tecnologias de informação, biotecnologia, biometrias, entre outras atividades baseadas em conhecimento.

- c) Pisos 3 e 4 com as áreas de 595,8 m² e 508 m², respetivamente, destinado prioritariamente a atividades ligadas a áreas de serviços qualificados em geral, indústrias criativas e conhecimento.

Para além das áreas descritas, fazem também parte integrante do espaço global as seguintes áreas comuns:

1. Átrios, Receção e respetivo equipamento;
2. Zonas de circulação;
3. Instalações sanitárias;
4. Receção de correio em caixa individual por empresa;
5. Sinalética e mobiliário;
6. Auditório com capacidade para 90 pessoas;
7. Sala de formação com capacidade para 25 pessoas;
8. Salas de reuniões equipadas;
9. Sala de espera para receção de clientes;
10. Parque de estacionamento (acesso condicionado);

Artigo 3º **(Serviços)**

1. Incubadora Física

O apoio prestado no âmbito da Incubação Física de empresas (sita no Piso 2) é essencialmente constituído pelos seguintes serviços, a saber:

- a) Orientação técnica na fase de implementação e desenvolvimento da ideia de negócio/projeto de investimento ou de arranque da empresa;
- b) Apoio à criação da empresa, disponibilizando acesso aos parceiros financiadores e investidores da DNA Cascais;
- c) Disponibilização de espaço físico nos modos incubação, posto de trabalho ou virtual;
- d) Disponibilização de espaços comuns, para uso partilhado por todos os utilizadores;
- e) Serviços básicos em condições a definir, nomeadamente: receção de pessoas, receção de fax, envio e receção de correspondência; serviços de fotocópias/encadernações e serviços de limpeza.
- f) Integração em programas de promoção e/ou publicidade comum;
- g) Acesso a consultoria especializada nos termos e condições definidas pelo anexo II do regulamento;
- h) Acesso a estudos especializados, fora do âmbito dos serviços fornecidos pela DNA Cascais, deverá ser apreciado conforme a especificidade dos casos;
- i) Acesso e utilização, do auditório e salas de formação nos termos e condições definidas pelo anexo II do regulamento;
- j) Serviço de escritório virtual em condições a definir;

2. Incubadora Via Posto de Trabalho

A Incubação Via Posto de Trabalho permite que as empresas tenham a sua sede fiscal no Ninho de Empresas DNA Cascais e que tenham acesso a um posto de trabalho em open space em sala devidamente equipada para o efeito.

3. Incubadora Virtual

A Incubação Virtual permite que as empresas tenham a sua sede fiscal no Ninho de Empresas DNA Cascais. Associado a este serviço poderá ser requisitado o reencaminhamento de correspondência via digital ou por correio para a residência do empreendedor, acrescido de valor a acordar entre as partes.

- a) A DNA Cascais não se responsabiliza por quaisquer atrasos ou extravios na entrega de correspondência que possam vir causar prejuízos (p. ex. coimas, custos fiscais, entre outros).
- b) Os preços e condições de pagamento das salas do Ninho de Empresas e dos vários serviços associados estão fixados na tabela constante do anexo II do Regulamento. Este preçário poderá ser revisto anualmente em reunião do Conselho de Administração da DNA Cascais.
- c) A DNA Cascais não se responsabiliza pelo licenciamento e obtenção de autorizações necessárias específicas ao funcionamento de cada empresa, comprometendo-se estas a respeitar todas as normas aplicáveis, de qualquer natureza legal.
- d) Para além dos serviços em cima referidos, serão disponibilizados, no âmbito de protocolos entre a DNA Cascais e outras entidades, serviços de apoio na área jurídica, contabilidade e fiscalidade. Os preços e condições de pagamento destes serviços estão fixados na tabela constante do anexo III do Regulamento.

4. Apoio na Otimização do Plano de Negócios

Apoio na otimização do plano de negócios, nomeadamente:

- a) Definição do perfil e competências do empreendedor;
- b) Pré-avaliação do conceito/ ideia de negócio e proposta para preparação do plano de negócios;
- c) Otimização do plano de negócios em conjunto com o empreendedor;
- d) Estudo de viabilidade económico-financeira;
- e) Identificação dos principais riscos e plano de mitigação dos mesmos;
- f) *Procurement* de financiadores/ investidores (Banca, Garantia Mútua, Capital de Risco e *Business Angels*);
- g) Negociação e acompanhamento junto de financiadores/ investidores até à fase de criação da empresa.

Os preços e condições de pagamento destes serviços estão fixados na tabela constante do anexo I do Regulamento.

III – Utilizadores e Atividades

Artigo 4º

(Utilizadores)

Podem ser utilizadores da Área de Incubação todas as pessoas individuais ou coletivas, desde que sejam titulares de ideias e projetos inovadores, com potencial económico e que contribuam para o desenvolvimento local, tendo por objetivo a sua implementação empresarial.

Artigo 5º

(Atividades)

- 1) A instalação na **Área de Incubação Física e Incubação via Posto de Trabalho**, obedecerá a princípios de não discriminação, no que respeita às atividades a desenvolver pelos Utilizadores, sem prejuízo de ser dada preferência para atividades inovadoras, de investigação e desenvolvimento tecnológico, nomeadamente relacionadas com os sectores definidos como estratégicos para o concelho de Cascais, tais como saúde, energia, ambiente, turismo e serviços qualificados.
- 2) As atividades exercidas deverão estar previstas na lei e desenvolverem-se dentro da legalidade.

IV – Instalação dos Utilizadores

Artigo 6º

(Contratos de Utilização/Cedência e Prestação de Serviços)

Os Utilizadores e a entidade gestora celebrarão um Contrato de Utilização/Cedência e Prestação de Serviços, através do qual, a entidade gestora cederá um Gabinete/Espaço dentro da Área de Incubação, que possibilita a utilização de espaços comuns, presta os serviços constantes do presente Regulamento, dentro das condições particulares previstas em cada contrato.

Artigo 7º

(Cedência de Espaços a Terceiros)

Os Utilizadores ficam expressamente proibidos a qualquer título, arrendar, sublocar ou ceder no todo ou em parte, o Gabinete/Espaço cedido, sob pena de resolução imediata e automática do contrato a outorgar com o Promotor com todas as consequências daí resultantes.

Artigo 8º

(Direitos dos Utilizadores)

Os Utilizadores terão direito a usufruir em plenitude do Gabinete/Espaço cedido e a utilizar todas as infraestruturas, serviços de uso comum instalados na Área de Incubação, segundo as condições estabelecidas, acatando e obedecendo a todas as limitações impostas por razões de ordem funcional, operacional ou estratégica, pelo Promotor ou por entidades terceiras.

Artigo 9º

(Deveres dos Utilizadores)

- 1) Os Utilizadores da Área de Incubação estão obrigados ao cumprimento de todas as disposições constantes no Regulamento e nos Contratos;
- 2) O Gabinete/Espaço cedido destina-se exclusivamente à instalação do Utilizador para exercício e execução do seu objeto social ou atividade, e não apenas como local de sede da empresa. O direito decorrente da cedência do Gabinete/Espaço é intransmissível e destina-se apenas a assegurar os fins inerentes ao desenvolvimento das atividades descritas no seu objeto social. No caso da não verificação destes pressupostos, reserva-se a DNA ao direito de apresentar, junto do Utilizador, uma modalidade de incubação alternativa;
- 3) O Gabinete/Espaço cedido deverá ser mantido em bom estado de utilização. No caso de cessação temporária de atividade pela empresa, esta deverá comunicar à DNA Cascais por escrito, invocando os fundamentos, a duração prevista da interrupção e se pretende manter o direito de utilização do espaço físico. A decisão sobre a manutenção do direito de utilização será da exclusiva responsabilidade da entidade gestora;
- 4) O Utilizador manterá com os outros ocupantes do edifício, onde situa o Gabinete cedido, relações de boa convivência cívica, não impedindo de qualquer forma a utilização dos espaços e serviços comuns, comprometendo-se a garantir:
 - a) A disciplina do seu pessoal e dos seus visitantes, o uso normal e adequado das instalações comuns e, a utilização, em lugar visível dos elementos de identificação com as características definidas pela incubadora;
 - b) O seu pessoal e os seus visitantes, não exerçam atividades, para além das inseridas no desenvolvimento das previstas no contrato realizado com a incubadora;
 - c) Respeito pelas normas de higiene, saúde e segurança, relevantes para as atividades desenvolvidas nas instalações cedidas.
- 5) O Utilizador deverá comunicar atempadamente, com um período de pelo menos 24 horas de antecedência, à DNA Cascais o cancelamento de espaços requisitados, nomeadamente salas de reunião, formação e auditório, sob pena de, caso não o faça, lhe ser imputado na faturação o valor do mesmo como se tratasse de uma utilização normal. A DNA Cascais não se responsabiliza por atrasos verificados que sejam da estrita responsabilidade dos Utilizadores.

Artigo 10º

(Acesso à Área de Incubação e aos Gabinetes/Espaços)

- 1) O acesso à Área de Incubação será condicionado;
- 2) A utilização das instalações obedecerá a horários pré-estabelecidos pela DNA Cascais;
- 3) O acesso ao centro de incubação fora da hora normal de funcionamento, só é permitido aos colaboradores dos Utilizadores aí instalados, devidamente identificados;
- 4) Deverá ser cumprida a Lei nº 37/2007, de 14 de Agosto, pelo que é proibido fumar nos gabinetes e nos espaços comuns, para benefício de todos aqueles que os utilizam;
- 5) Será afixado em local próprio sinalética de identificação de cada Utilizador;

- 6) Será reservado o direito ao promotor de impedir a entrada de indivíduos que ofendam ou provoquem qualquer distúrbio nas instalações;
- 7) O Utilizador será obrigado a efetuar um seguro de responsabilidade civil que salvguarde as instalações e o recheio das mesmas, colocando como beneficiário a DNA Cascais.
- 8) O Utilizador será também obrigado a efetuar um seguro de responsabilidade civil por danos causados a terceiros;
- 9) O/s Utilizador/es procederá à entrega de cópia das apólices supra citadas devendo, anualmente aquando do vencimento destas, fazer prova do seu efetivo pagamento;
- 10) Os Utilizadores estão impossibilitados de efetuar qualquer obra no Gabinete/Espaço cedido ou espaço comum, excetuando o caso de necessidade de obras de adaptação do Gabinete, as quais serão obrigatórias e previamente autorizadas por escrito, pela DNA Cascais;
- 11) A autorização para a colocação de publicidade no interior do edifício, ora designado por "Ninho de Empresas", é da exclusiva responsabilidade da DNA Cascais.

Artigo 11º

(Prazo)

A instalação dos Utilizadores na Área de Incubação, descrito como Piso 2, terá um prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, exceto em casos específicos.

V- Processo de Candidatura e Seleção

Artigo 12º

(Candidatura)

A candidatura de uma entidade que pretenda instalar-se na Área de Incubação, seja incubação física, via posto de trabalho ou virtual, é formalizada através do preenchimento e entrega de formulário (disponível no site da DNA Cascais, em www.dnacascais.pt), devendo o/s candidato/s anexar, para o efeito, os documentos que entenda necessários e pertinentes.

Artigo 13º

(Seleção)

- 1) A avaliação das candidaturas apresentadas é efetuada pela entidade gestora.
- 2) A avaliação é feita no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de receção da candidatura.
- 3) A entidade gestora pode, nesta fase e sempre que entenda necessário, solicitar ao candidato o fornecimento de mais informações ou documentos, bem como efetuar uma entrevista presencial.
- 4) A avaliação é efetuada de acordo com os critérios fixados no Artigo 14º do presente Regulamento.
- 5) O resultado do processo de avaliação e seleção é comunicado ao candidato por correio eletrónico com confirmação de entrega.
- 6) A alteração substancial da atividade desenvolvida por um Utilizador determina obrigatoriamente a apresentação de nova candidatura.

Artigo 14º

(Critérios de Seleção e da Aplicação de Apoios)

As candidaturas apresentadas serão selecionadas de acordo com os seguintes 4 (quatro) critérios fundamentais, a saber:

- 1) Viabilidade técnica, económica e financeira do projeto ou empresa;
- 2) Competitividade da empresa: execução de atividades inovadoras, de investigação ou desenvolvimento tecnológico, vantagens competitivas e qualificação da gestão;
- 3) Valorização dos Recursos Humanos: criação de postos de trabalho, peso do emprego qualificado;
- 4) Valorização da estrutura económica local e inserção nos sectores estratégicos definidos para o concelho.

VI – Penalizações por incumprimento Pecuniário para com a DNA Cascais

Artigo 15º

(Consequências do não pagamento do serviço de Espaços e/ou serviços disponíveis)

O não pagamento, após atraso superior a 8 (sete) dias úteis em relação aos prazos previamente definidos com o promotor, pode levar à suspensão e/ou rescisão do respectivo serviço de utilização e/ou serviços associados à Incubadora.

VII – Disposições Finais

Compete à DNA Cascais e à Câmara Municipal de Cascais zelar pelo cumprimento do presente Regulamento, bem como pela manutenção, conservação e segurança das instalações.

Os casos omissos neste Regulamento serão resolvidos pelas entidades acima referenciadas.

Anexo I – Preços e Condições de Pagamento Serviços de Apoio à Otimização do Plano de Negócios

A tabela de preços em vigor:

Serviços	Preço (euros)	Unid	Observações
<i>Apoio à Otimização do Plano de Negócios sem angariação de capital</i>	250 €	-	Apoio à otimização do plano de negócios sem necessidade por parte do empreendedor de recorrer à angariação de capital.
<i>Apoio à Otimização do Plano de Negócios com angariação de capital</i>	250 € + 5% do valor angariado	-	Apoio à otimização do plano de negócios com necessidade por parte do empreendedor de recorrer à angariação de capital. Neste caso, entende-se por capital: Financiamento Bancário, Capital de Risco, Business Angels e Antecipação do Subsídio de Desemprego via IEFP.

Nota: Para as empresas que, cumulativamente, tenham ou pensem vir a ter a sua sede fiscal no Concelho de Cascais e realizem o seu investimento no concelho de Cascais estes serviços não têm qualquer custo para o empreendedor.

Aos valores referidos acresce o IVA à taxa legal em vigor.

Anexo II – Preços e Condições de Pagamento Ninho de Empresas DNA em Alcabideche e dos Serviços Associados

Tabela de preços em vigor:

Serviços	Preço (euros)	Unid	Observações
<i>Incubadora Virtual</i>	40 €	<i>Mês</i>	As empresas incubadas virtualmente têm direito a utilizar gratuitamente as salas de reunião durante 4 horas/mês. Caso solicitado, acrescem 10 € para reencaminhamento da correspondência via digital ou via postal. Estes serviços estão limitados a 60 documentos/mês. Condições específicas conformem Regulamento e Contrato a celebrar entre as partes.
<i>Incubadora em Posto de Trabalho</i>	65 € (1º ano) 75 € (2º ano) 90 € (3º ano)	<i>Mês</i>	As empresas incubadas em Posto de Trabalho têm direito a utilizar gratuitamente as salas de reunião durante 6 horas/mês. Com direito a um espaço individual em open space localizado na Incubadora. Condições específicas conformem Regulamento e Contrato a celebrar entre as partes.
<i>Incubadora Física</i>	8 € (1º ano) 10 € (2º ano) 12 € (3º ano)	<i>M2/ Mês</i>	As empresas incubadas fisicamente têm direito a utilizar gratuitamente as salas de reunião durante 12 horas/mês. Com direito a Gabinete localizado na Incubadora. Condições específicas conformem Regulamento e Contrato a celebrar entre as partes.
<i>Salas de Reunião (6 pessoas)</i>	5 €	<i>Hora</i>	Entidades incubadas têm 50 % de desconto sobre preço referido, s.a. marcação prévia e disponibilidade.
<i>Sala de Reunião (12 pessoas)</i>	75 €	<i>Dia</i>	Entidades incubadas têm 50 % de desconto sobre preço referido, s.a. marcação prévia e disponibilidade.
<i>Sala de Formação</i>	150 €	<i>Dia</i>	Entidades incubadas têm 50 % de desconto sobre preço referido, s.a. marcação prévia e disponibilidade. Inclui meios AV existentes na Sala.
<i>Auditório</i>	300 €	<i>Dia</i>	Entidades incubadas têm 50 % de desconto sobre preço referido, s.a. marcação prévia e disponibilidade. Inclui meios AV existentes na Sala. Fim-de-semana acresce 100 €/dia para garantir técnico no local.

Nota: O pagamento deve ser efetuado no prazo máximo de 8 (oito) dias a contar da data de receção da fatura correspondente. A periodicidade de faturação para a utilização de espaços em Incubação Física em sala, Incubação Via Posto Trabalho e Incubação Virtual será mensal. Aos valores referidos acresce o IVA à taxa legal em vigor.

Anexo III – Preços e Condições de Pagamento Serviços prestados por entidades Protocoladas com a DNA Cascais

Tabela de preços em vigor:

Serviços	Preço (euros)	Unid	Observações
<i>Consultório Jurídico</i>	-	-	Conforme contrato a celebrar com a entidade protocolada.
<i>Serviços de Contabilidade</i>	<i>90 (ENI) 127,5 (Soc. Quotas) 202,5 (Soc. Anónimas)</i>	<i>Mês</i>	Conforme contrato a celebrar com a entidade protocolada.
<i>Consultório Fiscal via correio eletrónico</i>	-	-	Este serviço é gratuito e enquadra-se no âmbito da parceria que se estabeleceu entre a DNA e a BDO.
<i>Serviços de ROC</i>	<i>Mínimo 1.250 €</i>	<i>Ano</i>	O valor referido é sujeito a uma pré-avaliação da BDO, caso a caso.
<i>Disponibilização de ferramentas de desenvolvimento de software</i>	-	-	Conforme parceria estabelecida entre a DNA Cascais e a Microsoft no âmbito do programa BizSpark.

Nota: Aos valores apresentados na tabela acresce o IVA à taxa legal em vigor.