

REGULAMENTO
DO
ESPAÇO
EMPREENDEDOR
COWORK
DA
FREGUESIA
2017 - 2021

REGULAMENTO

ESPAÇO EMPREENDEDOR / COWORK SANTA MARIA MAIOR

PREÂMBULO

O principal objetivo do Espaço Empreendedor Santa Maria Maior, consiste na promoção e acompanhamento de projetos inovadores na sua fase embrionária, colocando-os num mesmo espaço físico e pondo ao seu dispor um conjunto de serviços com áreas de cowork, proporcionando-lhes, desta forma, a inserção num ambiente empresarial adequado bem como as condições necessárias ao seu sucesso numa fase inicial.

A Junta de Freguesia de Santa Maria Maior, cumprindo a sua missão, pretende apoiar empreendedores, com ideias e projetos com potencial económico, interesse para o desenvolvimento e competitividade local, 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: Junta de Freguesia de Santa Maria Maior.

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.

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 situa-se em Santa Maria Maior, num prédio sito na Rua do Vigário, nº 52.

Artigo 2º

(Instalações)

JUNTA DE FREGUESIA STA. MARIA MAIOR



Do espaço fazem parte integrante:

1. Átrios, receção e respetivo equipamento;
2. Zonas de circulação;
3. Instalações sanitárias;
4. Mobiliário;
5. Salas

Artigo 3º (Serviços)

O apoio prestado no âmbito da incubação física é essencialmente constituído pelos seguintes serviços:

- a) Orientação técnica na fase de implementação e desenvolvimento da ideia de negócio/projeto de investimento ou de arranque da empresa;
- b) Disponibilização de espaço físico nos modos incubação, posto de trabalho;
- c) Serviços básicos em condições a definir, nomeadamente: acesso a internet, receção de correio, serviço de fotocópias (com plafond máximo a decidir) e serviços de limpeza;
- d) Integração em programas de promoção e/ou publicidade comum;

Apoio na otimização do plano de negócios

- 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) Estudo de viabilidade-económico-financeira;
- d) Identificação dos principais riscos e plano de mitigação dos mesmos;
- e) Ajuda na procura de financiadores/investidores.

III – Utilizadores e atividades

Artigo 4º (Utilizadores)

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

Artigo 5º
(Atividades)

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 espaço dentro da área da incubação, que possibilita a utilização de espaços comuns, presta os serviços constantes do presente Regulamento, dentro das condições particulares 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 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 espaço cedido e a utilizar todas as infraestrutura, serviços de uso comum, segundo as condições estabelecidas, acatando e obedecendo a todas as limitações impostas por razões de ordem funcional, operacional ou estratégica, pelo promotor.

Artigo 9º
(Deveres dos utilizadores)

1. Os utilizadores do Espaço Empreendedor de Santa Maria Maior estão obrigados ao cumprimento de todas as disposições constantes no Regulamento e nos contratos;

2. O 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 espaço é intransmissível e destina-se apenas a assegurar os fins inerentes ao desenvolvimento das atividades descritas no seu objeto social e/ou projeto.
3. O espaço cedido deverá ser mantido em bom estado de utilização. No caso de cessação temporária da atividade, esta deverá ser comunicada à entidade gestora. 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 se situa o espaço 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 visitantes, o uso normal e adequado das instalações e, a utilização em lugar visível dos elementos de identificação com as características definidas pela Junta de Freguesia;
 - b. O seu pessoal e os seus visitantes, não exerçam atividades, para além das inseridas no desenvolvimento das previstas no contrato realizado com a Junta de Freguesia;
 - c. Respeito pelas normas de higiene, saúde e segurança, relevantes para as atividades desenvolvidas nas instalações cedidas.

Artigo 10º

(Acesso à área de incubação e aos espaços)

1. O acesso à área de incubação será condicionado;
2. A utilização das instalações obedecerá a horários pré-estabelecidos pela Junta de Freguesia de Santa Maria Maior;
3. Deverá ser cumprida a Lei nº. 37/2007, de 14 de agosto, pelo que é proibido fumar nos gabinetes e nos espaços, para benefício de todos aqueles que os utilizam;
4. Será afixada em local próprio sinalética de identificação de cada utilizador;
5. Será reservado o direito ao promotor de impedir a entrada de indivíduos que ofendam ou provoquem qualquer distúrbio nas instalações;
6. O utilizador será obrigado a efetuar um seguro de responsabilidade civil que salvguarde as instalações e o recheio das mesmas, colocando como beneficiário o Promotor;
7. O utilizador será também obrigado a efetuar um seguro de responsabilidade civil por danos causados a terceiros;

8. O utilizador procederá à entrega de cópia das apólices acima citadas, anualmente aquando do vencimento destas, fazer prova do seu efetivo pagamento;
9. Os utilizadores estão impossibilitados de efetuar qualquer obra no espaço, excetuando o caso de necessidade de obras de adaptação do espaço, as quais serão obrigatoriamente e previamente autorizadas por escrito, pela Junta de Freguesia de Santa Maria Maior;
10. A autorização para a colocação de publicidade no interior e exterior do edifício, é da exclusiva responsabilidade da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior.

Artigo 11º

(Prazo)

1. O modelo de incubação compreende dois momentos:
 - a. Pré-incubação e incubação que consiste na fase de concretização da ideia num plano de negócios e na criação da empresa, complementando com a conceção do produto e/ou serviço (12 meses)
 - b. Desenvolvimento, fase de crescimento da empresa (12 meses).
2. Os espaços são cedidos até ao prazo máximo de 24 meses a contar da data de assinatura do contrato de prestação de serviços, ANEXO II, com a Junta de Freguesia de Santa Maria Maior.
 - a. Os contratos devem ser celebrados numa base semestral ou anual, automaticamente renováveis caso nenhuma das partes se oponha a tal com pelo menos 30 dias de antecedência da data de término do período.

V – Processo de candidatura e seleção

Artigo 12º

(Candidatura)

1. A formalização da candidatura é feita pelo GES – Gabinete de Empreendedorismo Social da seguinte forma:
 - a. Período de abertura de candidaturas é contínuo;
 - b. Através do preenchimento de formulário, ANEXO I;
 - c.) Constituição do Dossier de Candidatura com os seguintes elementos:
 - i. CV do (s) promotor (es) (modelo Europass);
 - ii. Cópia de declaração de início de atividade (aplicável apenas a empresas já existentes);
 - iii. Cartão NIPC (aplicável apenas a empresas já existentes)

JUNTA DE FREGUESIA
STA. MARIA MAIOR 

iv. C

- ópia de declaração de início de atividade (aplicável apenas a empresas já existentes);
 - v. Cópia da certidão de Registo Comercial (aplicável apenas a empresas já existentes);
 - vi. Documento comprovativo de situação tributária regularizada à Segurança Social (aplicável apenas a empresas já existentes);
 - vii. Documento comprovativo de situação tributária regularizada às Finanças (aplicável apenas a empresas já existentes);
 - viii. Documentos complementares de suporte à memória descritiva do projeto (opcional).
- d. A análise de candidaturas será feita pelo GES – Gabinete de Empreendedorismo Social e aprovadas, por proposta do Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior, em reunião do executivo.
- e. A Junta de Freguesia de Santa Maria Maior poderá, excecionalmente, convidar empreendedores a instalarem-se na incubadora, sempre que considerar de grande pertinência a sua instalação (por exemplo: jovens premiados no âmbito de concursos de empreendedorismo, jovens aprovados no âmbito do Passaporte para o Empreendedorismo ou na sequência de políticas públicas de apoio ao empreendedorismo);
2. A decisão sobre as candidaturas apresentadas será dada até 30 dias após a submissão do formulário e a comunicação de aceitação ou não aceitação será efetuada via correio eletrónico.

Artigo 13º

(Seleção)

- 1) Aos projetos será atribuída uma pontuação, de acordo com os seguintes critérios:
- a. Local de residência dos promotores e/ou empresa/ideia sediada e aplicada na Freguesia de Santa Maria Maior – 40%
 - b. Viabilidade técnica, económica e financeira do projeto – 30%;
 - c. Valorização dos recursos humanos: criação de postos de trabalho, peso do emprego qualificado – 30%

JUNTA DE FREGUESIA
STA. MARIA MAIOR 

VI - Disposições finais

Artigo 14º

(Penalizações)

1. O incumprimento das regras definidas no regulamento e no contrato pode levar a rescisão unilateral do contrato.

Artigo 15º

(Casos Omissos)

1. Todos os casos omissos ao presente documento e as situações geradoras de dúvida serão resolvidas por despacho do Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior.

Artigo 16º

(Entrada em Vigor)

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediatamente a seguir à sua aprovação em Assembleia de Freguesia, após a sua publicação em Edital a afixar no edifício da sede da Junta de Freguesia.

Aprovado pelo executivo da Junta de Freguesia na reunião realizada a 8 de novembro de 2017

*Aprovado pela Assembleia de Freguesia na reunião
de 28 de Dezembro de 2017.*

ANEXO I

Exmo. Senhor Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior

Identificação do Requerente

Nome / Designação do
Projeto: _____

Morada/Sede: _____

Código Postal _____ Localidade _____ Telefone _____

Telemóvel _____ E-mail _____

B./CC _____ Data de emissão _____ Arquivo _____

Pessoa Coletiva nº _____ Contribuinte nº _____

Contacto preferencial _____

Hora preferencial de contato _____ h _____

Candidatura ao espaço Cowork Santa Maria Maior

Área de intervenção _____

Documentos em anexo:

- Descrição dos projetos ou atividades,
- Certidões comprovativas da situação contributiva regularizada perante o Estado e a Segurança Social
- Declaração sob compromisso de honra quanto à não condenação nos tribunais por factos relativos à prossecução dos seus objetivos
- Declaração sob compromisso de honra de que aceita o regulamento em vigor
- Outros: _____

Lisboa, _____

Pede Deferimento

Assinatura do requerente

JUNTA DE FREGUESIA STA. MARIA MAIOR



ANEXO II

CONTRATO DE UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO EMPREENDEDOR DE SANTA MARIA MAIOR

Entre:

A **Junta de Freguesia de Santa Maria Maior**, pessoa coletiva n.º 510857043, sediada na Rua dos Fanqueiros, 170-178 1100-232 Lisboa, através do seu órgão executivo, **Junta de Freguesia de Santa Maria Maior**, e aqui representada pelo Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior, Doutor Miguel Coelho, adiante designado como **Primeiro Outorgante**;

e

NOME _____, n.º cartão cidadão _____, NIF _____, contacto _____, residente na _____, na qualidade de **Segundo Outorgante**;

CLÁUSULA 1ª

(Objeto)

- 1- O presente contrato tem por objeto a cedência de instalações, sito na Rua do Vigário n.º 52, para implementação e desenvolvimento da ideia de negócio/projeto de investimento ou de arranque da empresa como contrapartida da sua dinamização e promoção.
- 2- A cedência de instalações/espaco inclui a utilização de Átrios, receção e respetivo equipamento, zonas de circulação, instalações sanitárias, mobiliário, salas e serviços básicos nas condições definidas no regulamento.

CLÁUSULA 2ª

(Prazo)

- 1- O modelo de incubação compreende dois momentos:
 - a. Pré-incubação e incubação que consiste na fase de concretização da ideia num plano de negócios (12 meses)
 - b. Incubação que consiste na conceção do produto e/ou serviço (12 meses)
3. Os espaços são cedidos pelo prazo máximo de 24 meses a contar da data de assinatura do contrato de utilização com a Junta de Freguesia de Santa Maria Maior.
 - a. O contrato deve ser celebrado anualmente, automaticamente renovável caso nenhuma das partes se objete a tal com 30 dias de antecedência da data de término do período.

CLÁUSULA 3ª

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

- 1- O Primeiro Outorgante cede pelo período contratualizado, ao Segundo Outorgante, as instalações, conforme referidas no ponto 2 da cláusula 1ª, para realização do projeto.
- 2- O Primeiro Outorgante assegura a divulgação do Cowork através dos meios ao seu dispor.
- 3- O Primeiro Outorgante assegura que os participantes assinam um termo de responsabilidade, ANEXO III, tomando conhecimento que a atividade não está coberta por seguro de acidentes pessoais.



4- O

s encargos e despesas correntes inerentes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao espaço cedido, tais como água, eletricidade, rede de dados, limpeza e outros custos de financiamento serão da responsabilidade do Primeiro Outorgante.

CLÁUSULA 4ª

(Obrigações do Segundo Outorgante)

- 1- O Segundo Outorgante compromete-se a utilizar o espaço e os equipamentos, referidos no nº1 da cláusula 2, de forma diligente e cuidadosa e em cumprimento de todos os requisitos legais aplicáveis.
- 2- O Segundo Outorgante deve dar conhecimento imediato ao Primeiro Outorgante assim que possua informação de alguma situação que implique ou possa implicar o mau funcionamento dos espaços e equipamentos.
- 3- O Segundo Outorgante compromete-se a cumprir o horário estipulado para o programa.
Sendo que o horário é compreendido entre as 9:30h às 18:00h, nos dias úteis.
- 4 -O Segundo Outorgante fica encarregue das autorizações temporárias da EMEL.Sendo do seu total conhecimento as regras de utilização das mesmas, é da sua total responsabilidade o incumprimento das regras, e as coimas que daí possam advir.
- 5 Obrigação de manter as portas da área de uso comum e da entrada, sempre, fechadas.

CLÁUSULA 5ª

(Cedência de espaços a terceiros)

- 1- O direito decorrente da cedência do espaço é intransmissível e destina-se apenas a assegurar os fins inerentes ao desenvolvimento das atividades descritas no seu objeto social e/ou projeto.
- 2- Os utilizadores ficam expressamente proibidos a qualquer título, arrendar, sublocar ou ceder no todo ou em parte, o espaço cedido, sob pena de resolução imediata e automática do contrato a outorgar com o promotor com todas as consequências daí resultantes.
- 3 - O Segundo Outorgante não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do presente contrato, sem autorização do Primeiro Outorgante.

CLÁUSULA 6ª

(Extinção do contrato)

- 1 - O presente contrato extingue-se por caducidade, no final do seu prazo de vigência de acordo com a cláusula 2, ou por rescisão.
- 2 - Nos termos da cláusula anterior, qualquer que seja a causa, o Segundo Outorgante fica obrigado a entregar ao Primeiro Outorgante todos os espaços, bens e equipamentos que lhes foram disponibilizados, em perfeitas condições de conservação e funcionamento, salvaguardando o desgaste decorrentes da sua utilização regular.

JUNTA DE FREGUESIA
STA. MARIA MAIOR 

CLÁUSULA 7ª

(Rescisão do contrato)

- 1- O incumprimento, por uma das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais de direito, à outra parte, o direito de rescindir o contrato.
- 2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, o presente contrato poderá todavia ser denunciado a todo o tempo por qualquer das partes, devendo para tal notificar a contraparte com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias relativamente à data em que pretenda ver produzidos os efeitos da denúncia.

CLÁUSULA 8ª

(Dever de Sigilo)

Além de outros decorrentes do deliberado nestas normas é dever do Segundo Outorgante garantir o sigilo quanto às informações, elementos, documentos ou outros dados que os seus técnicos ou pessoal envolvido nos trabalhos venham a ter conhecimento em contactos com as atividades do Primeiro Outorgante

CLÁUSULA 9ª

(Extinção do contrato)

Para todas as questões emergentes do contracto será competente o tribunal da comarca de Lisboa.

CLÁUSULA 10ª

(Disposições Finais)

Este contrato foi elaborado em duplicado, sendo um exemplar para cada um dos Outorgantes.
Depois de lido e aceite, o contrato vai ser assinado pelo representante do Primeiro Outorgante e pelo Segundo Outorgante.

(data)

O Primeiro Outorgante

O Segundo Outorgante

(Miguel Coelho)

(nome)

ANEXO III

TERMO DE RESPONSABILIDADE

(Nome) _____, (BI/CC) _____

Morador em _____, declara sob compromisso de honra que a sua
atividade está coberta por seguro de acidentes pessoais.

(data) _____