



## **Regulamento de Utilização do Ninho de Empresas DNA Cascais, sito na Cruz da Popa em Alcabideche**

### **Preâmbulo:**

O principal objectivo do Ninho de Empresas DNA em Alcabideche, localizado no prédio sito em Cruz de Popa, Alcabideche, concelho de Cascais, consiste na promoção e acompanhamento de projectos e 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, existe ainda o serviço de incubação virtual e o serviço de arrendamento de posto de trabalho em open space.

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

A Câmara Municipal de Cascais e a Agência DNA Cascais, cumprindo a sua missão, e através deste espaço de incubação, pretendem apoiar entidades, empresas e empreendedores, com ideias e projectos com potencial económico, interesse para o desenvolvimento e competitividade local, de carácter inovador, com criação líquida de postos de trabalho e fixação de profissionais qualificados.

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

### **I – Definições**

**Promotor:**

Agência DNA Cascais, entidade que promove o arrendamento e a ocupação do espaço, que celebrou um contrato de sub-arrendamento com a Câmara Municipal de Cascais.

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 actividade e à actividade das empresas ou empreendedores ali instalados.

**Utilizadores:** Pessoa Singular ou Colectiva titular de ideias ou projectos inovadores com potencial empresarial, que visem instalar-se na Área de Incubação. No caso de pessoa singular deverá ter como objectivo 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.

**Espços Comuns:** Todos os espaços que serão partilhados pelos utilizadores da Área de Incubação e que se destinam ao uso colectivo.

## **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, pólos científicos e tecnológicos.

### **Artigo 2º ( Instalações )**

Do espaço fazem parte quatro áreas distintas, a saber:

- a) Piso Térreo (Piso 1) com 831,8 m2 destinado prioritariamente a actividades ligadas ao cluster do mar, nomeadamente entidades ligadas à investigação marinha.
- b) Piso 2 com 828,8 m2, está estruturado para funcionar como Incubadora de Empresas, devendo ser constituído por gabinetes adequados ao bom desempenho das actividades das empresas, com as seguintes características:
  - Acesso a Internet e fax e a um número de telefone geral;
  - Utilização da rede eléctrica, água e saneamento;Este piso deverá ser destinado prioritariamente a actividades de serviços ligados à saúde, energia, ambiente, turismo, serviços qualificados em geral, tecnologias de informação, biotecnologia, biomateriais, entre outras actividades de baseadas em conhecimento.
- c) Piso 3 e Piso 4 com 595,8 m2 e 508 m2, respectivamente, destinado prioritariamente a actividades ligadas à saúde e tecnologias de saúde.

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

- Átrios, Recepção e respectivo equipamento;
- Todas as zonas de circulação;
- Instalações sanitárias;
- Receptáculo de Correio e faxes;
- Equipamento de Segurança;
- Sinalética e mobiliário;
- Auditório com capacidade para 80 pessoas;
- Sala de formação com capacidade para 25 pessoas;
- Salas de reuniões devidamente equipada;
- Sala de espera para recepção de clientes;
- 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) Orientação técnica na fase de implementação e desenvolvimento da ideia de negócio/projecto de investimento ou de arranque da empresa;
- b) Apoio à criação da empresa, nomeadamente disponibilizando acesso aos parceiros financiadores e investidores da DNA Cascais;
- c) Disponibilização do espaço físico/incubação virtual/posto de trabalho;
- d) Disponibilização de espaços comuns, para uso compartilhado por todos os utilizadores;
- e) Serviços básicos de secretariado, em condições a definir, nomeadamente:
  - Recepção de pessoas;
  - Atendimento telefónico;

- Recepção de Fax, envio/recepção de correspondência;
- Serviços de fotocópias e encadernações;
- Serviços de limpeza.

- f) Integração em programas de promoção e/ou publicidade comum;
- g) Acesso a outra consultoria especializada nos termos e condições a definir;
- h) Acesso e utilização, do auditório e salas de formação conforme condições estabelecidas;
- i) Serviço de escritório Virtual em condições a definir.

## 2. Incubadora Virtual

A Incubação Virtual permite que as empresas tenham a sua sede fiscal no Ninho de Empresas DNA Cascais. Associado a este serviço está o atendimento telefónico e poderá ser requisitado o serviço de envio de correspondência via digital ou por correio.

## 3. 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.

4. A DNA Cascais não se responsabiliza por atrasos ou extravios na entrega de correspondência que possam vir a causar prejuízos (p.ex. coimas, custos fiscais, etc...).

5. Os preços e condições de pagamento das salas do Ninho de Empresas e dos vários serviços associados estão fixados na tabela constante do anexo 1 a este Regulamento. Este preçário poderá ser revisto anualmente pela Administração da DNA Cascais.

6. 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 II a este Regulamento.

## III – Utilizadores e Actividades.

### **Artigo 4º ( Utilizadores )**

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

### **Artigo 5º ( Actividades )**

1. A instalação na Área de incubação física e incubação em posto de trabalho, obedecerá aos princípios da não discriminação, no que respeita às actividades a desenvolver pelos Utilizadores, sem prejuízo, de ser dada preferência para actividades inovadoras, de investigação e desenvolvimento tecnológico, nomeadamente relacionadas com os sectores definidos como estratégicos para o concelho (saúde, energia, ambiente, turismo e serviços qualificados).

2. As actividades 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/espço 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 )**

Ao Utilizador, fica expressamente proibido a qualquer título, arrendar, sublocar ou ceder no todo ou em parte, o Gabinete/espço 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/espço cedido e a utilizar todas as infra-estruturas, 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 neste Regulamento e nos Contratos;
- 2 - O gabinete/espço cedido destina-se exclusivamente à instalação do Utilizador para exercício e execução do seu objecto social ou actividade. O direito decorrente da cedência do gabinete/espço é intransmissível e destina-se apenas a assegurar os fins inerentes ao desenvolvimento das actividades descritas no seu objecto social;
- 3 - O Gabinete cedido deverá ser mantido em bom estado de utilização. No caso de cessação temporária de actividade pela empresa, esta deverá comunicar por escrito tal circunstância, indicando os fundamentos, a duração prevista da interrupção e se pretende manter o direito de utilização do Gabinete/espço. 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 Gabinete cedido, relações de boa convivência cívica, não impedindo de qualquer forma a utilização dos espaços e serviços comuns, comprometendo-se a garantir:
  - A disciplina do seu pessoal, dos seus contratados 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;
  - Que o seu pessoal, os seus contratados e os seus visitantes, não exerçam actividades, para além das inseridas no desenvolvimento das previstas no contrato realizado com a incubadora;
  - Respeito pelas normas de higiene e segurança, relevantes para as actividades desenvolvidas nas instalações cedidas.

**Artigo 10º**  
**( Acesso à Área de Incubação e aos Gabinetes/espços )**

- 1 – O acesso à Área de Incubação será condicionado;
- 2 – A utilização das instalações obedecerá a horários pré-estabelecidos;
- 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 – É proibido fumar nos gabinetes e nos espaços comuns, para benefício de todos aqueles que os utilizam;
- 5 – Será afixado em local próprio a sinalética de identificação de cada Utilizador;
- 6 – Será reservado o direito ao Promotor de impedir a entrada de indivíduos que ofendam ou que provoquem qualquer distúrbio nas instalações;
- 7 – O utilizador será obrigado a efectuar um seguro de responsabilidade civil que salvguarde as instalações e recheio da mesma, colocando como beneficiário do mesmo a DNA Cascais. Será também obrigado a efectuar um seguro de responsabilidade Civil por danos causados a terceiros;
- 8 – Os utilizadores, estão impossibilitados de efectuar qualquer obra no gabinete/espço cedido ou espço comum, exceptuando o caso de necessidade de obras de adaptação do gabinete, as quais serão obrigatórias e previamente autorizadas por escrito, pela DNA Cascais;

9 – Autorização para a colocação de publicidade dentro do edifício é da exclusiva responsabilidade da DNA Cascais.

**Artigo 11º**  
**( Prazo )**

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

**V – Processo de Candidatura e Selecção**

**Artigo 12º**  
**( Candidatura )**

1 – A candidatura de uma entidade que pretenda instalar-se na Área de Incubação (Incubação física, posto de trabalho ou virtual), é formalizada através da entrega de um Formulário (disponível no site da DNA Cascais em [www.dnacascais.pt](http://www.dnacascais.pt)), devendo o candidato anexar todos os documentos que julgue necessários e pertinentes.

**Artigo 13º**  
**( Selecção )**

- 1 – A avaliação das candidaturas apresentadas é efectuada pela entidade gestora.
- 2 – A avaliação é feita no prazo máximo de 30 dias a contar da recepção da candidatura.
- 3 – A entidade gestora pode, nesta fase e sempre que o julgue necessário, solicitar ao candidato o fornecimento de mais informações ou documentos, bem como efectuar uma entrevista.
- 4 – A avaliação é efectuada de acordo com os critérios fixados no Artigo 14º deste Regulamento.
- 5 – O resultado do processo de avaliação e selecção é comunicado ao Candidato por e-mail com confirmação de entrega.
- 6 – A alteração substancial da actividade desenvolvida por um Utilizador determina obrigatoriamente a apresentação de nova candidatura.

**Artigo 14º**  
**( Critérios de Selecção e de Aplicação de Apoios )**

As candidaturas apresentadas serão seleccionadas de acordo com os seguintes 4 critérios principais:

1. Viabilidade técnica, económica e financeira do projecto ou empresa.
2. Competitividade da empresa: execução de actividades 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 de rendas de espaços e/ou serviços oferecidos)**

O não pagamento de rendas e/ou serviços, após atraso superior a 7 dias de calendário em relação aos prazos definidos com o promotor, pode levar à suspensão e/ou rescisão do respectivo arrendamento e/ou serviços associados à Incubadora.

**VII - Disposições Finais**

Compete à DNA Cascais e à Câmara Municipal de Cascais zelar pelo cumprimento deste Regulamento, pela manutenção, conservação e segurança das instalações.  
Os casos omissos neste regulamento serão resolvidos por estas entidades.

## Anexo I - Preços e Condições de Pagamento do Ninho de Empresas DNA em Alcabideche e dos Serviços Associados

A tabela de preços em vigor para 2009 é a seguinte:

SERVIÇOS	PREÇO (EUROS)	UNID.	OBSERVAÇÕES
<i>Incubadora Virtual</i>	40	<i>Mês</i>	<i>As empresas incubadas virtualmente têm direito a utilizar gratuitamente as salas de reunião durante 4 horas/mês. Caso solicitado, acrescem 10 euros para reencaminhamento da correspondência via digital ou via postal. Estes serviços estão limitados a 60 documentos/mês. Condições específicas conforme Regulamento e Contrato a celebrar entre as partes.</i>
<i>Incubadora em Posto de Trabalho</i>	65	<i>Mês</i>	<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 conforme Regulamento e Contrato a celebrar entre as partes.</i>
<i>Incubadora Física</i>	8 (1º ano) 10 (2º ano) 12 (3º ano)	<i>m2/Mês</i>	<i>As empresas incubadas fisicamente têm direito a utilizar gratuitamente as salas de reunião durante 12 horas/mês Com direito a um Gabinete localizado na Incubadora. Condições específicas conforme Regulamento e Contrato a celebrar entre as partes.</i>
<i>Salas de Reunião</i>	5	<i>Hora</i>	<i>Entidades incubadas têm 50% de desconto sobre preço referido, s.a. marcação prévia e disponibilidade.</i>
<i>Sala de Formação</i>	150	<i>Dia</i>	<i>Entidades incubadas têm 50% de desconto sobre preço referido, s.a. marcação prévia e disponibilidade. Inclui meios AV existentes na Sala.</i>
<i>Auditório</i>	300	<i>Dia</i>	<i>Entidades incubadas têm 50% de desconto sobre preço referido, s.a. marcação prévia e disponibilidade. Inclui meios AV existentes na Sala. No fim-de-semana acrescem 100 Euros/dia para garantir um técnico no local.</i>

O pagamento deve ser criteriosamente efectuado no prazo de oito dias a contar da recepção da factura correspondente. A periodicidade de facturação para o aluguer de espaços em Incubação Física em Sala ou PT e Incubação Virtual será mensal.

Aos valores referidos acresce IVA à taxa legal em vigor.

## Anexo II - Preços e Condições de Pagamento dos Serviços prestados por entidades Protocoladas com a DNA Cascais

A tabela de preços em vigor para 2009 é a seguinte:

SERVIÇOS	PREÇO (EUROS)	UNID.	OBSERVAÇÕES
<i>Consultório Jurídico</i>	-	-	<i>Sujeito a marcação prévia e disponibilidade. Gratuito mas limitado a ½ hora / mês por empresa incubada. Serviços adicionais estão sujeitos a um valor de 100 euros/hora, tendo as empresas incubadas 50% de desconto.</i>
<i>Serviços de Contabilidade</i>	<i>90 (ENI) 127,5(Soc. Quotas) 202,5(Soc. Anónimas)</i>	<i>Mês</i>	<i>Conforme Contrato a celebrar com a entidade protocolada.</i>
<i>Consultório Fiscal via email</i>	-	-	<i>Este serviço é gratuito e enquadra-se no âmbito da parceria que se estabeleceu entre a DNA e a BDO.</i>
<i>Serviços de ROC</i>	<i>Mínimo 1.250</i>	<i>Ano</i>	<i>O valor referido é sujeito a uma pré-validação da BDO caso a caso.</i>
<i>Disponibilização de ferramentas de desenvolvimento de software</i>	-	-	<i>Conforme parceria estabelecida entre a DNA Cascais e a Microsoft no âmbito do programa BizSpark</i>

Aos valores referidos acresce IVA à taxa legal em vigor.