

PROJETO DE REGULAMENTO DE GESTÃO E FUNCIONAMENTO DO BUSINESS CENTER - CENTRO DE NEGÓCIOS DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE UL-LOUREIRO

Preâmbulo

Tendo em conta a sua estratégia de apoio ao desenvolvimento económico e empresarial do Concelho, a Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis, assume o Business Center - Centro de Negócios da Área de Acolhimento Empresarial de UL-Loureiro, como um importante polo dinamizador de uma cultura empresarial inovadora, competitiva e com elevado potencial de internacionalização, sendo desse modo uma mais-valia para a criação de emprego e para o fortalecimento da economia local e regional.

Assim, considerando que o Centro de Negócios:

- 1) Proporciona condições para o surgimento de novos projetos empresariais que promovam e revitalizem o desenvolvimento socioeconómico local e regional;
- 2) Pretende promover o desenvolvimento de iniciativas de marketing e branding;
- 3) Pretende facilitar oportunidades de encontro e networking;
- 4) Pretende disponibilizar espaços para formação profissional, para a realização de eventos e ações de promoção;

Considerando ainda que:

- 1) Só um concelho com uma economia viva, empreendedora, sustentável e uma identidade própria, permitirá atrair novos investidores, contribuindo assim para a criação de emprego e riqueza;
- 2) Face à extrema relevância deste espaço e importância da sua dinamização, torna-se premente disciplinar e criar regras para o seu funcionamento e utilização, numa perspetiva clara de apoio do município à investigação, desenvolvimento e inovação do Concelho;
- 3) O Regulamento de Gestão do Centro de Negócios da Área de Acolhimento Empresarial de UL-Loureiro, foi elaborado com respeito pelos princípios da legalidade, igualdade e imparcialidade, princípios consignados, designadamente, na Lei das Autarquias Locais, no novo Regime das Taxas das Autarquias Locais, na Lei Geral Tributária, no Código de Procedimento e de Processo Tributário e no Código do Procedimento Administrativo (CPA).
- 4) Efetuada a ponderação de custos e benefícios da medida projetada, verifica-se que os benefícios deste Regulamento de Gestão e Funcionamento do Centro de Negócios da Área de Acolhimento Empresarial de UL-Loureiro se afigura francamente superior aos custos que lhe estão associados, dado que visa regular a cedência/utilização do centro de negócios promovendo a atratividade e desenvolvimento económico.

Assim:

Ao abrigo do disposto: nos artigos 238.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa; do preceituado na alínea d), do artigo 15.º e dos n.ºs 2, 3 e seguintes do artigo 16.º, ambos da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro e posteriores alterações, conjugado com as alíneas m), do n.º 2 do artigo 23.º, b) e g) do n.º 1 e e) e k) do n.º 2 do artigo 25.º, alíneas e) e k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e posteriores alterações; da Lei 53-E/2013 de 12 de setembro e posteriores alterações; n.º 2 do artigo 23.º-A, do Código Fiscal do Investimento, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 162/2014, de 31 de outubro; da Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro com as alterações subsequentes; do Código de Procedimento e Processo Tributário aprovado pelo Decreto-Lei n.º 433/99, de 26 de outubro, com as alterações subsequentes; do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que aprova o Código do Procedimento Administrativo na sua atual redação, a Assembleia Municipal de Oliveira de Azeméis, sob proposta da Câmara Municipal de _____ de _____ de 20_____, aprova o presente Regulamento.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento define as condições de funcionamento do Centro de Negócios da Área de Acolhimento Empresarial de UI-Loureiro, em termos de gestão de infraestruturas, serviços e equipamentos.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

- a) Área de Acolhimento Empresarial de UI-Loureiro, doravante designada por AAEUL, área territorialmente correspondente ao Loteamento da AAE, com plena eficácia, por publicação do Aviso n.º.12249/2009 de 10 julho, alterado pelo Aviso n.º 4948/2019 de 21 março;
- b) Centro de Negócios da Área de Acolhimento Empresarial de UI-Loureiro, doravante designado por Centro de Negócios, equipamento público, localizado na AAE, que integra espaços de gestão, auditório, salas de formação, salas de reuniões ou similares, salas polivalentes, instalações sanitárias, cafetaria, salas/escritórios para empresas e parque de estacionamento.
- c) Serviços gerais, gestão, conservação, manutenção e limpeza do Centro de Negócios e espaços envolventes.
- d) Entidade Gestora: o Município de Oliveira de Azeméis.

Artigo 3.º

Caracterização e usos

1. O Centro de Negócios é um espaço detentor de equipamentos e serviços que complementam e apoiam a atividade industrial.
2. O arrendamento dos espaços será efetuado nos termos do capítulo III do presente regulamento.

Artigo 4.º

Instalações

O Centro de Negócios é composto pelos seguintes espaços:

- a) Átrio de entrada;
- b) Receção;

- c) Estacionamento;
- d) Espaços de serviços comuns;
- e) Auditório (capacidade máxima para 138 pessoas);
- f) Salas Polivalentes (capacidade máxima de 80 pessoas);
- g) Salas de Formação (capacidade máxima de 30 pessoas);
- h) Escritórios (capacidade máxima de 6 pessoas);
- i) Cafetaria;
- j) Salas para instalação de equipamentos técnicos.

CAPÍTULO II

Gestão e Funcionamento do Centro de Negócios

Artigo 5.º

Gestão e serviços

A Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis, na qualidade de entidade gestora do Centro de negócios, disponibiliza os seguintes serviços:

- a) Arrendamento de espaços para empresas;
- b) Arrendamento para formação profissional;
- c) Arrendamento para realização de eventos;
- d) Apoio na instalação de empresas no Centro de Negócios;
- e) Divulgação e promoção de ações de formação;
- f) Promoção de oportunidades de encontro e networking;
- g) Dinamização do relacionamento e promoção de parcerias entre empresas do Concelho e entre estas e outras entidades, nacionais e internacionais, das áreas do ensino, da investigação, do associativismo, entre outras;

CAPÍTULO III

Arrendamento de Espaços

Secção I

Artigo 6.º

Arrendamento Pontual de Espaços

1. Os espaços referidos nas alíneas e) a j) do artigo 4.º podem ser arrendados para realização de eventos, reuniões, formações ou outras atividades similares, mediante pedido expresso das entidades interessadas e pagamento das respetivas taxas/preços.
2. Para estes eventos serão utilizados, preferencialmente, os espaços do primeiro bloco, constituídos por:
 - Átrio de entrada
 - 1 (uma) Cafetaria
 - 1 (um) Auditório com capacidade máxima de 138 lugares
 - 5 (cinco) Salas Polivalentes com capacidade máxima de 80 pessoas
 - 2 (duas) Salas de Formação/Reunião
3. Os pedidos deverão ser dirigidos por escrito ao Presidente da Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis e entregues no Centro de Negócios ou no serviço de Atendimento ao Múncipe, ou enviados através do endereço de correio eletrónico gae@cm-oaz.pt, com a antecedência mínima de 15 (quinze dias úteis) da data em que se pretende utilizar os espaços.
4. Nos pedidos deverão constar os seguintes elementos:
 - a) Identificação da entidade promotora do evento/atividade e responsável pela ação;
 - b) Indicação dos espaços pretendidos;
 - c) Indicação do fim a que se destina a utilização dos espaços;
 - d) Datas e horários de realização dos eventos ou período de utilização pretendido;
 - e) Datas e horários de utilização dos espaços incluindo, quando aplicável, o período necessário para ensaios, montagem e desmontagem de equipamentos, entre outros;
 - f) Indicação da necessidade de equipamentos técnicos, mobiliário, entre outros;
5. O pedido será objeto de análise, tendo em conta:
 - a) A disponibilidade dos espaços;
 - b) O interesse da atividade/evento;
 - c) Os meios logísticos necessários;
6. Os pedidos formulados fora dos prazos definidos, poderão ser considerados em função da disponibilidade dos espaços e dos recursos humanos e técnicos que sejam necessários.
7. A decisão da cedência dos espaços será comunicado no prazo máximo de 5 (cinco) dias após a entrada do pedido.
8. No caso de deferimento do pedido a taxa/preço de utilização, será apurada de acordo com a tabela Anexo I ao presente Regulamento, devendo ser respeitadas as regras e obrigações estabelecidas nos artigos 18.º e 19.º do presente Regulamento.
9. O pagamento terá que ser realizado até os 5 dias úteis anteriores à realização do evento e poderá ser efetuado:

- a) No Serviço de Atendimento ao Munícipe (Loja do Munícipe);
 - b) Por via postal, mediante o envio de cheque ou vale postal, à ordem do Tesoureiro do Município de Oliveira de Azeméis, mencionando a finalidade a que se refere o pagamento;
 - c) Por transferência bancária para o IBAN da CGD - **PT50 0035 0558 00002397830 31**, devendo enviar cópia do recibo de pagamento para o correio eletrónico gae@cm-oaz.pt, fazendo constar o número de contribuinte ou nome em que se encontra o pedido, sob pena de o mesmo não ser considerado;
 - d) Outro meio/plataforma que venha a ser disponibilizado para o efeito.
10. A desistência do pedido nos 15 dias que antecedem a realização do evento implica a perda do pagamento efetuado.
 11. O município reserva-se o direito de revogar a decisão, por motivos de interesse público devidamente fundamentados.

Artigo 7.º

Critérios e prioridades

1. As ações/eventos promovidos/apoiados pelo município têm prioridade.
2. No caso de se verificarem dois ou mais pedidos para datas coincidentes, caberá ao Presidente da Câmara, utilizando os seguintes critérios:
 - 1º) Empresas localizadas na Área de Acolhimento Empresarial de UI-Loureiro
 - 2º) Entidades sediadas no concelho;
 - 3º) Interesse público das iniciativas propostas;
 - 4º) Pedido formulado em primeiro lugar.

Artigo 8.º

Impedimentos

Esta vedada a realização de atividades/iniciativas que:

- a) Pelas suas características, possam colocar em perigo a segurança dos espaços, dos seus equipamentos, da envolvente, do público ou utentes;
- b) Apelem ao desrespeito dos valores constitucionais, nomeadamente, no âmbito dos direitos, liberdades e garantias dos cidadãos.

Artigo 9.º

Períodos de utilização dos espaços

1. O acesso ao interior do Centro de Negócios de Oliveira de Azeméis está condicionado ao cumprimento do seguinte horário: de 2.ª feira a 6.ª feira, das 09h00 às 17h00.
2. Caso o requerente necessite de um período para montagem e desmontagem de material, este deverá ocorrer, sem prejuízo do normal funcionamento do espaço no horário de funcionamento do Centro de Negócios.
3. O acesso fora do horário e dias estabelecidos no ponto anterior terá que ser comunicado à Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis no pedido inicial, competindo ao Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competências delegadas, a sua aprovação.
4. Ao período de utilização dos espaços fora do horário de funcionamento definido no nº1, será aplicado um acréscimo de 20% sobre o valor fixado na Tabela de Taxas/Preços (Anexo I);

Artigo 10º

Revogação de arrendamento pontual

O arrendamento pontual pode ser revogado imediatamente por:

- a) Danos produzidos nos espaços ou em quaisquer equipamentos nestes integrados, no decurso da respetiva utilização, desde que não assumidos pela entidade requerente;
- b) Utilização dos espaços para fins diversos daqueles para que foi concedida a autorização;
- c) Utilização dos espaços por entidades ou pessoas estranhas à entidade requerente;

Secção II

Artigo 11º

Centro de Empresas – Arrendamento de Longa Duração

1. O Centro de Empresas destina-se ao arrendamento de longa duração e deverá funcionar, preferencialmente, nos Blocos 2 e 3, constituídos por:
 - 3 (três) Salas Polivalentes com capacidade máxima de 80 pessoas – Salas Tipo 4;
 - 6 (seis) Escritórios com capacidade máxima de 6 pessoas – Salas Tipo 3;
 - 1 (um) Escritório com capacidade máxima de 2 pessoas – Salas Tipo 1
2. Será dada a preferência a “startups” ou “growups”, ou seja, empresas com menos de cinco (5) anos de atividade;
3. Visando apoiar o empreendedorismo jovem, as empresas em atividade há menos de 5 anos, detidas pelo menos em 50% por sócio com idade igual ou inferior a 30 anos, beneficiam de uma redução de 50% no valor das taxas/preços.

4. Os contratos serão estabelecidos por períodos mínimos de 12 meses, prorrogáveis automaticamente por 2 períodos de igual duração, caso seja essa a vontade de ambas as partes.
5. A intenção de não renovação deverá ser comunicada por qualquer uma das partes, com 60 dias de antecedência do final de cada período.
6. A permanência da empresa para além do período referido no ponto 4, deverá ser solicitada por escrito à Câmara Municipal e será avaliada de acordo com a relevância do projeto desenvolvido pela empresa, a sua contribuição para o desenvolvimento do tecido empresarial do concelho, bem como a lista de pedidos existente nesse momento, para instalação de empresas no Centro de Empresas do Centro de Negócios.
7. O pagamento do arrendamento de longa duração será efetuado mensalmente, até ao dia 8 de cada mês, da seguinte forma:
 - a) No Serviço de Atendimento ao Múncipe (Loja do Múncipe);
 - b) Por via postal, mediante o envio de cheque ou vale postal, à ordem do Tesoureiro do Município de Oliveira de Azeméis, mencionando a finalidade para que se refere o pagamento;
 - c) Por transferência bancária para o IBAN da CGD - **PT50 0035 0558 00002397830 31**, devendo enviar cópia do recibo de pagamento para o correio eletrónico gae@cm-oaz.pt, fazendo constar o número de contribuinte ou nome em que se encontra o pedido;
 - d) Outro meio / plataforma que venha a ser disponibilizado para o efeito.

Artigo 12.º

Processo de Candidatura e seleção

1. A abertura de receção de candidaturas aos espaços do Centro de Empresas será divulgada pela Câmara Municipal e publicitado nos termos legais, designadamente por Edital, nos meios de comunicação e redes sociais do Município de Oliveira de Azeméis.
2. A candidatura ao Centro de Empresas é formalizada através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, cuja minuta será disponibilizada pelo Município de Oliveira de Azeméis pelos meios adequados.
3. As candidaturas deverão nos termos descritos no formulário de candidatura e descrever o projeto detalhando as suas múltiplas dimensões, nomeadamente:
 - a) Área de atividade e respetivo Plano de Negócios;
 - b) Composição da equipa e suas competências distintivas;
 - c) Fatores críticos de sucesso;
 - d) Mais-valias a oferecer ao tecido empresarial do Concelho;
 - e) Antiguidade da empresa;
 - f) Outros elementos que julguem relevantes no processo de decisão.

Artigo 13º

Critérios de seleção

1. As candidaturas apresentadas serão avaliadas por uma Comissão de Avaliação nomeada pelo Presidente da Câmara Municipal, composta por um mínimo de três colaboradores da autarquia, preferencialmente com competências em matéria de desenvolvimento económico, contabilidade, finanças e gestão;
2. A avaliação da candidatura/projeto terá em conta os seguintes critérios:
 - a) Área de Negócio;
 - b) Grau de inovação e potencial de mercado;
 - c) Experiência e competências de gestão dos sócios;
 - d) Potencial impacto no desenvolvimento económico e empresarial do concelho;
 - e) Potencial de concretização do negócio a desenvolver: histórico da empresa e competências dos seus gestores e/ou recursos humanos.
3. Durante o processo de avaliação a Comissão poderá solicitar elementos adicionais ou mesmo promover reuniões com os candidatos.
4. A Comissão de Avaliação elaborará um Relatório propondo a aceitação ou rejeição do projeto que será comunicado aos candidatos no prazo de 15 dias úteis.

Artigo 14.º

Cessação do arrendamento de longa duração

1. O vínculo das empresas instaladas no Centro de Empresas, cessa quando:
 - a) Não forem cumpridas as regras de utilização do espaço;
 - b) Terminarem os prazos estabelecidos no contrato;
 - a) Existir cessação temporária ou definitiva atividade da empresa;
 - b) Ocorrer desvio dos objetivos ou insolvência da empresa;
 - c) Apresentar riscos à segurança humana, ambientais ou ao património do Centro de Negócios;
 - d) Colocar em risco o funcionamento das restantes empresas ou do Centro de Negócios;
 - e) Ocorrer infração a qualquer uma das cláusulas previstas no contrato celebrado;
 - f) Existir uso indevido de bens e serviços do Centro de Negócios;
 - g) Se, por iniciativa da empresa ou por parte do Município de Oliveira de Azeméis, o contrato for denunciado por escrito e com 60 dias de antecedência.

2. Nos casos previstos no número anterior, as empresas instaladas deverão entregar à Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis as instalações e os equipamentos em perfeitas condições, no prazo de 15 dias após comunicação de cessação do vínculo.

3. Todas as benfeitorias decorrentes de alterações e obras realizadas pelas empresas são incorporadas automaticamente no património do Centro de Negócios, sem direito a qualquer indemnização ou compensação.

CAPÍTULO IV

Direitos e deveres

Artigo 15º

Serviços incluídos na cedência dos espaços

1. No custo de arrendamento dos espaços estão incluídos os seguintes serviços:

- a) Receção;
- b) Utilização do bengaleiro e da zona de apoio;
- c) Estacionamento automóvel;
- d) Equipamentos audiovisuais disponíveis.

Artigo 16º

Regras de utilização dos espaços do Centro de Negócios

- 1. A circulação dos colaboradores das empresas ou participantes nos eventos é condicionada aos espaços cedidos, bem como, às respetivas áreas comuns de acesso e instalações sanitárias.
- 2. Aspetos de ordem legal, designadamente licenças, autorizações, registos, relacionados com a produção e difusão das atividades promovidas pelas entidades utilizadoras dos espaços, são sua da inteira responsabilidade, não sendo imputado ao Município de Oliveira de Azeméis eventuais sanções ou outras responsabilidades que daí advenham.
- 3. Alterações de datas, de programa, de horários, entre outros, são da inteira responsabilidade das entidades utilizadoras dos espaços.
- 4. É proibido fumar dentro do edifício.
- 5. É proibida a colocação de publicidade estranha às atividades realizadas no Centro de Negócios, à exceção de casos devidamente autorizados por escrito pela Entidade Gestora.
- 6. Os meios de publicitação dos eventos promovidos pelas entidades utilizadoras dos espaços, que incluam o logótipo do Município de Oliveira de Azeméis deverão ser previamente aprovados por escrito, pela Entidade Gestora.

Artigo 17º

Obrigações dos utilizadores

1. As entidades são obrigadas a manter o nível de cuidado e higiene dos espaços arrendados.
2. As entidades obrigam-se a não ultrapassar a lotação definida para cada um dos espaços, de forma a não comprometerem a segurança das pessoas e bens, assim como, a dar cumprimento à legislação em vigor.
3. Nas instalações do Centro de Negócios de Oliveira de Azeméis não é permitido perfurar, pregar, colar ou alterar seja o que for nas paredes ou realizar quaisquer outras alterações sobre estruturas das instalações cedidas, sem prévio consentimento, por escrito, da Entidade Gestora.
4. Findo o período de arrendamento, as entidades utilizadoras obrigam-se a entregar os espaços nas condições de conservação em que estas lhes foram entregues, sendo da sua responsabilidade, quaisquer danos, furtos, ou desaparecimentos de bens e materiais, aí ocorridos, sendo-lhes imputadas todas as despesas com a sua reparação/reposição.
5. A Entidade Gestora, caso entenda, pode solicitar uma caução às entidades utilizadoras.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 18º

Aplicação do presente Regulamento

1. As disposições do presente Regulamento, não substituem o cumprimento de toda a legislação em vigor.
2. As situações jurídicas não previstas neste regulamento, serão resolvidas pelo recurso às pelas disposições legais subsidiariamente aplicáveis.
3. As lacunas e dúvidas de interpretação do presente Regulamento serão integradas pelo recurso às normas legais aplicáveis, interpretadas e resolvidas pelo Órgão Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis
4. O Tribunal de Oliveira de Azeméis - Comarca de Aveiro é o órgão territorialmente competente para soluções de conflitos entre as partes.
5. O anexo I ao presente Regulamento, integrará a tabela de taxas do Regulamento e a Tabela de Taxas e Licenças e Outras Receitas Municipais sendo atualizada nos termos das normas aí referidas.

Artigo 19º

Fundamentação económico-financeira

O valor das taxas e outras receitas foi fixado de acordo com os princípios da equivalência jurídica e da proporcionalidade, tendo em conta o custo da atividade dos órgãos e serviços do Município, designadamente os custos diretos e indiretos, os encargos financeiros, amortizações e futuros investimentos

realizados ou a realizar, e os benefícios auferido pelo particular, conforme Tabela, anexo I ao presente Regulamento, e relatório de fundamentação económico-financeira elaborado para o efeito.

Artigo 20º

Proteção de dados

1. Os dados pessoais facultados ao Município de Oliveira de Azeméis pelos requerentes destinam-se apenas à instrução dos processos no âmbito do presente regulamento, podendo contudo ser entregues aos Serviços Públicos e à autoridade judiciária por força de disposição legal.
2. Nos termos da lei, os requerentes podem solicitar, ao município, o acesso ou a retificação dos seus dados pessoais.

Artigo 21º

Disposições Especiais

Por deliberação da Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis poderá ser concedida a isenção total das das taxas/preços do presente Regulamento, nos termos e no âmbito do apoio a Projetos Empresariais de Interesse Municipal (PEIM) ou de Empreendedorismo definidos no âmbito do Regulamento Municipal de Incentivos ao Investimento e Empreendedorismo no Concelho de Oliveira de Azeméis

Artigo 22º

Entrada em Vigor

O presente regulamento e a tabela anexa, entram em vigor no dia útil seguinte após da sua publicação no Diário da República e será publicitada por edital e no sítio da Internet do Município de Oliveira de Azeméis em www.cm-oaz.pt.

Anexo I

Tabela de Taxas/Preços*

Designação	Taxa Valor em euros
CEDÊNCIA PONTUAL	
1. Auditório	
1.1. Por períodos de 4 horas	170,00€
1.2. Por períodos de 8 horas	325,00€
2. Cafeteria	
2.1. Por períodos de 4 horas	185,00€
2.2. Por períodos de 8 horas	350,00€
3. Sala Polivalente	
3.1. Por períodos de 4 horas	225,00€
3.2. Por períodos de 8 horas	425,00€
4. Sala de Formação/Reunião	
4.1. Por períodos de 4 horas	56,00€
4.2. Por períodos de 8 horas	95,00€
CENTRO DE EMPRESAS	
5. Sala Tipo 1 (26,8m² - 27,85m²)	
5.1. Valor mensal	475,00€
6. Sala Tipo 2 (34,6m²)	
6.1. Valor mensal	600,00€
7. Sala Tipo 3 (41,14m² - 45,4m²)	
7.1. Valor mensal	750,00€
8. Sala Tipo 4 (87,15m²)	
8.1. Valor mensal	1500,00€

* valores apurados pela fundamentação económico-financeira, com arredondamentos