

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΔΑΣ

ΤΕΧΝΟΠΟΛΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ



Η εταιρία ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΔΑ ΤΕΧΝΟΠΟΛΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε. αποτελείται από τέσσερα τμήματα,

ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΔΑΣ

Οι στρατηγικές αποφάσεις που αφορούν τη Θερμοκοιτίδα θα λαμβάνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, σε συνεργασία με τον Διευθυντή και την Επιστημονική Επιτροπή που θα αποτελεί συμβουλευτικό όργανο. Τα μέλη της Συμβουλευτικής Επιτροπής θα ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα επικυρώνει τον κανονισμό λειτουργίας της Θερμοκοιτίδας, θα λαμβάνει επενδυτικές αποφάσεις, θα λαμβάνει αποφάσεις συμμετοχής σε εταιρίες της Θερμοκοιτίδας, θα ελέγχει την πρόσληψη προσωπικού, θα εγκρίνει προτάσεις προβολής και προώθησης, και γενικότερα θα ασκεί έλεγχο στα διοικητικά, οικονομικά, και επιχειρησιακά θέματα της Θερμοκοιτίδας και στον Διευθυντή της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα λαμβάνει επίσης την τελική απόφαση έγκρισης για την είσοδο επιχειρήσεων στη Θερμοκοιτίδα. Οι αιτήσεις εισόδου επιχειρήσεων θα εξετάζονται από τον Διευθυντή σε συνεργασία με την Επιστημονική Επιτροπή. Ο Διευθυντής θα ετοιμάζει σχετική εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

Οι αρμοδιότητες και τα προσόντα των στελεχών της Θερμοκοιτίδας παρουσιάζονται στη συνέχεια:

Διευθυντής

Ο Διευθυντής είναι υπεύθυνος για τη λειτουργία και την ανάπτυξη της Θερμοκοιτίδας. Οι κύριες αρμοδιότητές του είναι:

- Η εισήγηση για την είσοδο και εγκατάσταση επιχειρήσεων στη Θερμοκοιτίδα προς το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του Κανονισμού Λειτουργίας και τη διαδικασία αξιολόγησης που θα εφαρμόζεται.
- Η εξασφάλιση κάθε δυνατής υποστήριξης και χρηματοδότησης.
- Η εκπροσώπηση και δέσμευση νομικά της Θερμοκοιτίδας, έναντι οποιασδήποτε δημόσιας ή ιδιωτικής νομικής και οικονομικής αρχής.
- Η χάραξη στρατηγικής, στόχων και πολιτικής ποιότητας της Θερμοκοιτίδας σε συνεργασία με την ΤΕΧΝΟΠΟΛΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε.
- Η διασφάλιση της ύπαρξης αναγκαίων πόρων.
- Αποφάσεις για θέματα ανθρώπινου δυναμικού.
- Εξασφάλιση της εφαρμογής του σχεδίου ανάπτυξης της Θερμοκοιτίδας.

- Παρακολούθηση της απόδοσης της Θερμοκοιτίδας σε σχέση με τους αντικειμενικούς στόχους που έχουν τεθεί.
- Συντονισμός της διαδικασίας παροχής υπηρεσιών προς τις επιχειρήσεις της Θερμοκοιτίδας.

Το **Τομέας Οικονομικής Παρακολούθησης – Ανθρώπινων Πόρων** ασχολείται με τα οικονομικά θέματα και τη στελέχωση της Θερμοκοιτίδας, έχοντας σαν βασικό του στόχο να κατευθύνει και να ελέγχει την οικονομική και διοικητική λειτουργία της Θερμοκοιτίδας, εξασφαλίζοντας την εύρυθμη καθημερινή λειτουργία της.

Οι κύριες αρμοδιότητες του υπεύθυνου του τμήματος είναι οι εξής:

- Παρακολούθηση της οικονομικής λειτουργίας της Θερμοκοιτίδας.
- Αξιολόγηση επενδυτικών σχεδίων επιχειρήσεων προς ένταξη στη Θερμοκοιτίδα και υποβολή σχετικής εισήγησης στον Διευθυντή.
- Αξιολόγηση επενδυτικών σχεδίων σε εταιρίες της Θερμοκοιτίδας και υποβολή εισήγησης στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Σύνταξη και εκτέλεση του προϋπολογισμού λειτουργίας της Θερμοκοιτίδας.
- Έλεγχος χρηματοροών και παγίων εξόδων και παρακολούθηση οικονομικών δεικτών ως κριτήρια της οικονομικής επίδοσης.
- Καθορισμός πολιτικής προσλήψεων και συστήματος αμοιβών / παροχών.
- Έλεγχος και έγκριση συμβάσεων. Αξιολόγηση προμηθευτών.

Το **Τμήμα Ανάπτυξης Εργασιών και Δημοσίων Σχέσεων** οργανώνει, κατευθύνει και ελέγχει την προβολή και προώθηση της Θερμοκοιτίδας στις αγορές-στόχους, ελέγχοντας στρατηγικά την κατεύθυνση των προσφερόμενων υπηρεσιών της Θερμοκοιτίδας ανάλογα με τις συνθήκες, και σε συνεργασία με την Τεχνόπολη. Το τμήμα εισηγείται σχέδιο προβολής – προώθησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο ετήσια προς έγκριση. Στις αρμοδιότητες του τμήματος περιλαμβάνεται επίσης υποστήριξη προς τον Διευθυντή στην άσκηση των επικοινωνιακών του καθηκόντων και πιο συγκεκριμένα:

- Ανάπτυξη στενών σχέσεων με τις επιχειρήσεις και ερευνητικά ιδρύματα της περιοχής.
- Προβολή της Θερμοκοιτίδας.

Το **Τμήμα Συντήρησης Εξοπλισμού και Πληροφοριακών Συστημάτων** χειρίζεται και συντηρεί τον εξοπλισμό του κτιρίου της Θερμοκοιτίδας, συμπεριλαμβανομένου του πληροφοριακού, τηλεπικοινωνιακού και Η/Μ εξοπλισμού, υποστηρίζοντας τις δραστηριότητες

της. Το τμήμα συνεργάζεται με το αρμόδιο τμήμα της Τεχνόπολης (Τεχνική Υπηρεσία) για την εύρυθμη λειτουργία του.

Στις αρμοδιότητες του τμήματος περιλαμβάνονται:

- Προγραμματισμός και εκτέλεση διαδικασιών συντήρησης των συστημάτων φωτισμού, κλιματισμού, θέρμανσης, υδραυλικών και επικοινωνιών.
- Συντονισμός διενέργειας κατασκευαστικών εργασιών.
- Επίβλεψη και καθοδήγηση του προσωπικού φύλαξης.
- Επαφές με επιχειρήσεις Κοινής Ωφέλειας για θέματα διασύνδεσης του κτιρίου με τα δίκτυά τους και προβλήματα που παρουσιάζονται.
- Λειτουργία πληροφοριακών συστημάτων και συστημάτων δικτύωσης.

Το **Τμήμα Παροχής Υπηρεσιών** συντονίζεται από τον Διευθυντή της Θερμοκοιτίδας και συνεργάζεται με τα άλλα της τμήματα για την παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών ανάπτυξης προς τις επιχειρήσεις που εγκαθίστανται στη Θερμοκοιτίδα. Το τμήμα χρησιμοποιεί κυρίως εξωτερικούς συνεργάτες για την παροχή υπηρεσιών, εξειδικευμένους στα θεματικά πεδία και στις ανάγκες των επιχειρήσεων.

Το τμήμα συντονίζει επίσης τις επαφές των θερμοκοιτιζόμενων επιχειρήσεων με τους εκπροσώπους των επενδυτικών κεφαλαίων, και παρέχει χρηματοοικονομική υποστήριξη προς τις επιχειρήσεις.

Η **Γραμματεία** υποστηρίζει γραμματειακά το Διευθυντή αλλά και τη Θερμοκοιτίδα και παρέχει πληροφορίες για τις δραστηριότητες που υλοποιούνται στο χώρο. Επίσης προσφέρει υπηρεσίες υποδοχής και τηλεφωνικής υποστήριξης για όλες τις επιχειρήσεις που είναι εγκατεστημένες στη Θερμοκοιτίδα.

Εισαγωγή

Αυτό το μέρος αναλύει τις βασικές αρχές και πολιτικές στις οποίες θα βασιστεί η διαχείριση και λειτουργία της Θερμοκοιτίδας Επιχειρήσεων Α.Ε. (Θερμοκοιτίδα) στην Τεχνόπολη

Θεσσαλονίκης. Περιγράφει τη σχέση μεταξύ της Θερμοκοιτίδας και των θερμοκοιτιζόμενων επιχειρήσεων, τους όρους παροχής υπηρεσιών και τη πολιτική λειτουργίας της Θερμοκοιτίδας. Το παρόν έγγραφο έχει στόχο την καταγραφή της πολιτικής και έτσι δεν εμβαθύνει σε λειτουργικές διαδικασίες. Τέτοιες διαδικασίες θα αναπτυχθούν σε ξεχωριστό κείμενο που θα ετοιμάσει το προσωπικό της Θερμοκοιτίδας και θα συμμορφώνεται στις αρχές που παρατίθενται στο παρόν πλαίσιο.

A. ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΙΣΔΟΧΗΣ ΓΙΑ ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΖΟΜΕΝΟΥΣ

Η Θερμοκοιτίδα μπορεί να δεχθεί θερμοκοιτιζόμενους υπό δύο γενικές κατηγορίες, χρηματοδοτούμενοι από το Κεφάλαιο Σποράς της Θερμοκοιτίδας, μη-χρηματοδοτούμενοι από το Κεφάλαιο Σποράς της Θερμοκοιτίδας. Οι χρηματοδοτούμενοι θερμοκοιτιζόμενοι θα πληρούν τα κριτήρια για μη-χρηματοδοτούμενους καθώς επίσης και μερικά επιπλέον κριτήρια. Εκτός από τα πιο πάνω και άλλους όρους που θα συμφωνηθούν με κάθε θερμοκοιτιζόμενο, ο κάθε θερμοκοιτιζόμενος, χρηματοδοτούμενος η μή, πρέπει να αποδεχθεί και να συμμορφώνεται με τις δύο ακόλουθους όρους

- Οι θερμοκοιτιζόμενοι θα πληροφορούν τη Θερμοκοιτίδα γραπτώς για την πρόθεσή τους για αλλαγή των καταστατικών εγγράφων τους, αλλαγή των κύριων δραστηριοτήτων τους, ή αλλαγή της δομής του μετοχικού κεφαλαίου τους. Αυτή η υποχρέωση είναι επιπρόσθετη οποιωνδήποτε άλλων υποχρεώσεων προς τη Θερμοκοιτίδα. Μετά την παραλαβή τέτοιων πληροφοριών, η Θερμοκοιτίδα θα αποφασίσει με ποιό τρόπο και κατά πόσον θα διαφοροποιηθεί η σχέση με το σχετικό θερμοκοιτιζόμενο αναφορικά με τις υποχρεώσεις του θερμοκοιτιζόμενου προς τη ΓΓΕΤ και το πρόγραμμα ΕΛΕΥΘΩ καθώς και με τους τρόπους με τους οποίους αυτές οι αλλαγές συνάδουν με τους στρατηγικούς στόχους του προγράμματος. Η θερμοκοιτίδα θα πληροφορεί γραπτώς το θερμοκοιτιζόμενο (εντός δύο εβδομάδων από την παραλαβή τέτοιας πληροφόρησης) κατά πόσον θα επηρεαστεί η μεταξύ τους σχέση.
- Οι θερμοκοιτιζόμενοι θα παραδίδουν τριμηνιαίες εκθέσεις προόδου σε σχέση με τους στόχους και τα ορόσημα που αναφέρονται στο επιχειρηματικό σχέδιο που έχουν καταθέσει με την αίτηση για εισδοχή στη θερμοκοιτίδα. Οι εκθέσεις πρέπει να συνοδεύονται από λογαριασμούς διοίκησης (management accounts) που θα δείχνουν τη βιωσιμότητα του κάθε θερμοκοιτιζόμενου. Αυτές οι απαιτήσεις είναι επιπρόσθετες και δεν επηρεάζουν οποιεσδήποτε άλλες υποχρεώσεις των θερμοκοιτιζόμενων προς τη Θερμοκοιτίδα (είτε αυτές αναφέρονται στο παρόν έγγραφο είτε σε άλλες σχετικές συμφωνίες που θα υπογραφούν μεταξύ της Θερμοκοιτίδας και των θερμοκοιτιζόμενων).

A1. ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟΙ

a. Ποιοτικά

- i. Βιωσιμότητα ΚΑΙ στρατηγική τριών ετών προσανατολισμένη στην ανάπτυξη
- ii. Δέσμευση των μετόχων στη στρατηγική ανάπτυξης
- iii. Επαρκής, ευέλικτη και δεσμευμένη Διευθυντική ομάδα, με υποστήριξη από τη Θερμοκοιτίδα ή εξωτερική, και η οποία θα ανταποκρίνεται στα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι νέες επιχειρήσεις
- iv. Έγκριση με βάση τις κύριες διαδικασίες: επιλογή και εισδοχή των θερμοκοιτιζόμενων ως ολοκληρωμένο επιχειρηματικό σχέδιο που πρέπει να καλύπτει επαρκώς, τις περιοχές που περιγράφονται στις συνημμένες οδηγίες για επιχειρηματικά σχέδια.
- v. Προσανατολισμός προς τις διεθνείς αγορές σε σχέση με την εφαρμογή του προϊόντος/ υπηρεσίας.
- vi. ΜΗ καθαρά συμβουλευτική λειτουργία
- vii. ΜΗ καθαρά εμπορική λειτουργία (όπου το εμπόριο ορίζεται για τους σκοπούς του παρόντος ως η αγορά προϊόντων με μοναδικό στόχο την επαναπώληση χωρίς την προσθήκη αξίας στα εν λόγω προϊόντα)
- viii. Η πραγματική και καταστατική έδρα των θερμοκοιτιζόμενων θα είναι οι εγκαταστάσεις της θερμοκοιτίδας με εξαίρεση εγκαταστάσεις αποθήκευσης και/ ή απομακρυσμένα γραφεία προώθησης/ πωλήσεων/ αντιπροσωπείας.

b. Ποσοτικά

- i. Επαρκές μετοχικό κεφάλαιο για μίσθωση χώρων της θερμοκοιτίδας και για παρεχόμενες υπηρεσίες για τους πρώτους 12 μήνες τουλάχιστον
- ii. Επαρκής προβλεπόμενη καθαρή ταμειακή ροή από λειτουργίες και/ή δεσμεύσεις από μετόχους ή από άλλες πηγές για την εισροή κεφαλαίων για και την κάλυψη ελλειμμάτων από τον 13^ο μήνα μέχρι τον 24^ο
- iii. Μέγεθος μεριδίου αγοράς που μπορεί να στοχεύσει ρεαλιστικά ο θερμοκοιτιζόμενος, με τουλάχιστον €100εκατ. ετήσιες πωλήσεις στην περίπτωση παγκόσμιων αγορών, ή €10Εκατ. στην περίπτωση στοχευμένων ή αυστηρά τοπικών αγορών, με CAGR σε όλες τις περιπτώσεις με τουλάχιστον 10% από την ημερομηνία εισδοχής και έπειτα
- iv. Ο ελεύθερος χώρος για κάθε θερμοκοιτιζόμενο δε μπορεί να ξεπερνά το ελάχιστο 25% του ελεύθερου χώρου της Θερμοκοιτίδας που προορίζεται για τους θερμοκοιτιζόμενους, ή τα 250 τετραγωνικά μέτρα. Ο καθαρός

κατειλημμένος χώρος ενός θερμοκοιτιζόμενου δε μπορεί να ξεπερνά το ελάχιστο του 25% του καθαρού χώρου της Θερμοκοιτίδας που είναι διαθέσιμος για τους θερμοκοιτιζόμενους, ή 250 τετραγωνικά μέτρα.

c. Νομικά

- i. Ίδρυση νομικής εταιρικής οντότητας, ιδανικά Α.Ε.
- ii. Χαμηλού κινδύνου (ή χαμηλές σε απόλυτα ποσά) οικονομικές υποχρεώσεις (κατά προτίμηση μηδενικές)
- iii. Τα ζητήματα της πνευματικής ιδιοκτησίας (IP) να έχουν ξεκαθαριστεί (ownership)
- iv. Η θερμοκοιτιζόμενη επιχείρηση θα συνάψει νομικά δεσμευτική μίσθωση ή/και συμφωνία υπηρεσιών με τη Θερμοκοιτίδα με αντίτιμο σε ρευστό ή είδος.
- v. Οι διευθυντές της θερμοκοιτιζόμενης επιχείρησης θα παρέχουν λογικές εξουσιοδοτήσεις και αποζημιώσεις στη Θερμοκοιτίδα
- vi. Οι επιχειρήσεις που θα αξιολογηθούν για μίσθωση πρέπει να εμπίπτουν στον ορισμό των ΜΜΕ της Ε.Ε.
- vii. Σε περίπτωση που μια εταιρεία που εξετάζεται για μίσθωση εμπίπτει στους Κανονισμούς Τομεακής Βοήθειας, τότε η Θερμοκοιτίδα θα ζητήσει γνωμοδότηση ή/και σύσταση από τη σχετική αρχή πριν προχωρήσει στην αξιολόγηση της εν λόγω εταιρείας

A2. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΠΟΡΑΣ ΤΗΣ ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΔΑΣ

a. ΠΟΙΟΤΙΚΑ Κριτήρια : όλα τα κριτήρια που περιλαμβάνονται στο A1(a) πιο πάνω, ΚΑΙ:

- i. Έγκριση της χρηματοδότησης από την Επενδυτική Επιτροπή της Θερμοκοιτίδας (οι επενδυτικές αποφάσεις θα λαμβάνονται με βάση ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια και βασισμένες στα κριτήρια των κεφαλαίων επιχειρηματικών συμμετοχών– βλέπε Βασικές Πολιτικές (B) Κεφάλαια Σποράς και Κύριες Διαδικασίες Χρηματοδότησης Κεφαλαίων Σποράς)

b. ΠΟΣΟΤΙΚΑ: τα κριτήρια που περιλαμβάνονται στο A1(a) πιο πάνω, ΚΑΙ/ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ως ακολούθως:

- i. Μέγεθος μεριδίου αγοράς (βλέπε b(iii) πιο πάνω) αυξημένο στα €500 Εκατομμύρια

- ii. Υποχρέωση των υφιστάμενων εμπλεκομένων και βασικών στελεχών να
 - (a) πραγματοποιήσουν έξοδο με πώληση της εταιρείας σε στρατηγικούς επενδυτές Ή (b) επίτευξη βιώσιμης κερδοφορίας ΚΑΙ πάνω από 20% ετήσια αύξηση εισοδήματος σε περίοδο τριών (3) με πέντε ετών (5) κατά μέγιστο από την έναρξη της εκκόλαψης. Σε περίπτωση (α) πιθανοί στρατηγικοί αγοραστές πρέπει να διερευνώνται πριν από την εκκόλαψη και σε περίπτωση (β) προβαλλόμενων οικονομικών στοιχείων (projected financials) πρέπει να ισούνται ή να υπερβαίνουν τους καθορισμένους στόχους με βάση το πιθανότερο σενάριο.

c. ΝΟΜΙΚΑ: όλα τα κριτήρια που περιλαμβάνονται στο A1(c) πιο πάνω

B. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΣΠΟΡΑΣ

- a. Το Κεφάλαιο Σποράς θα υπόκειται σε διαχείριση που βασίζεται σε κοινή πρακτική των κεφαλαίων τύπου επιχειρηματικών συμμετοχών με στόχο το κέρδος
- b. Το Κεφάλαιο Σποράς δύναται ή μη να επενδύσει σε θερμοκοιτιζόμενους με βάση την αξία (merits) της κάθε επενδυτικής πρότασης
- c. Οι περιπτώσεις που αποσκοπούν σε Κεφάλαια Σποράς θα εξετάζονται με βάση ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια και εμπορικούς και όρους τύπου επιχειρηματικών συμμετοχών, με πρώτιστο στόχο τη δυνατότητα πραγματοποίησης κεφαλαιουχικών κερδών για τη Θερμοκοιτίδα
- d. Πραγματοποιημένα κεφαλαιουχικά ή άλλα κέρδη από επενδύσεις σε θερμοκοιτιζόμενους δύνανται να επανεπενδύονται
- e. Το Κεφάλαιο Σποράς μπορεί να συνδράμει μόνο σε ίδια ή δυνάμει / οιωνεί ίδια κεφάλαια που εκδίδονται από τους χρηματοδοτούμενους θερμοκοιτιζόμενους ή παράγωγα τέτοιων (e.g. common shares, preferred shares, warrants, call options, debt convertible to shares at the beneficiary's option, etc.) και δε μπορεί να εμπλακεί σε συμβατικές δραστηριότητες δανεισμού όμως, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, το Κεφάλαιο Σποράς μπορεί να χορηγήσει ενδιάμεσα δάνεια μικρής διάρκειας σε υφιστάμενους ή δυνητικούς θερμοκοιτιζόμενους στους οποίους

υπολείπονται τα νομικά έγγραφα και άλλες νομικές διαδικασίες που σχετίζονται με υφιστάμενη έγκριση για χρηματοδότηση από Κεφάλαια Σποράς.

- f. Δυνητικοί θερμοκοιτιζόμενοι πρέπει κατ' ελάχιστον να εγκρίνονται για εκκόλαψη με βάση το μέρος A1 πιο πάνω, πριν από την αξιολόγησή τους για χρηματοδότηση από Κεφάλαια Σποράς
- g. Η έγκριση για εκκόλαψη είναι απαραίτητο αλλά όχι επαρκές κριτήριο για την έγκριση χρηματοδότησης από Κεφάλαια Σποράς οι δύο αυτές διαδικασίες μπορεί να συντρέχουν αλλά είναι ανεξάρτητες η μια από την άλλη. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις ο Διαχειριστής του Κεφαλαίου Σποράς μπορεί να προτείνει στο Δ.Σ. την επένδυση σε μια εταιρεία η οποία δε θα εισέλθει στη θερμοκοιτίδα και το Δ.Σ. δύναται να εγκρίνει τέτοια επένδυση παμψηφεί.
- h. Κανένας θερμοκοιτιζόμενος δε θα λάβει σε ένα ή περισσότερα μέρη συνολική χρηματοδότηση από Κεφάλαιο Σποράς μεγαλύτερη του 40% του διαθέσιμου κεφαλαίου Σποράς. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις ο Διαχειριστής του Κεφαλαίου Σποράς μπορεί να προτείνει στο Δ.Σ. την επένδυση σε μια εταιρεία η οποία δε θα εισέλθει στη θερμοκοιτίδα και το Δ.Σ. δύναται να εγκρίνει τέτοια επένδυση παμψηφεί. Σε καμία περίπτωση τέτοια επένδυση δε θα υπερβαίνει σε σύνολο το 33% του διαθέσιμου Κεφαλαίου Σποράς.
- i. Χρήση των Κεφαλαίων Σποράς: Ο θερμοκοιτιζόμενος μπορεί να χρησιμοποιήσει κεφάλαια σποράς μόνο για λειτουργικά ή κεφαλαιουχικά έξοδα που εφάπτονται του Επενδυτικού του σχεδίου, περιλαμβανομένης της παροχής τιμολογούμενων υπηρεσιών από τη Θερμοκοιτίδα. Γενικά, η χρήση Κεφαλαίων Σποράς για σκοπούς αντικατάστασης κεφαλαίου (είτε σε μετοχές είτε χρέους) απαγορεύεται.
- j. Στάδιο επένδυσης: Πρέπει να υπάρχει τουλάχιστον ένα πρωτότυπο προϊόν ή υπηρεσία (working prototype product or service - alpha-tested or laboratory tested) πριν την αξιολόγηση για χρηματοδότηση από Κεφάλαια Σποράς
- k. Σύγκρουση Συμφερόντων: Σε περίπτωση που ένας δυνητικός θερμοκοιτιζόμενος είναι, ή γίνει σε κάποια χρονική στιγμή σχετιζόμενη εταιρεία ενός μετόχου θερμοκοιτίδας, ή διευθυντή θερμοκοιτίδας, ή μέλους Συμβουλευτικής Επιτροπής θερμοκοιτίδας (όπου σχετιζόμενη εταιρεία οποιουδήποτε μέρους είναι εταιρεία

στην οποία το εν λόγω συμβαλλόμενο μέρος ασκεί ουσιαστικό έλεγχο άνω του 20% ή περισσότερο των δικαιωμάτων ψήφου του θερμοκοιτιζόμενου) τότε ο εν λόγω μέτοχος θερμοκοιτίδας, ή διευθυντής θερμοκοιτίδας ή μέλος της Συμβουλευτικής Επιτροπής θερμοκοιτίδας θα υποχρεούται να αποκαλύψει αμέσως τέτοια σχέση στη θερμοκοιτίδα, η οποία μπορεί κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια και βασιζόμενη μόνο σε πιθανή σύγκρουση συμφερόντων των κυβερνώντων σωμάτων της θερμοκοιτίδας, να προβεί σε μέτρα για τη διάλυση της σύγκρουσης συμφερόντων. Τέτοια μέτρα μπορεί να είναι η απόρριψη ή αναστολή της θητείας ως πλήρες ή κανονικό μέλος, η απόρριψη ή αναστολή προηγούμενης χρηματοδότησης ή η αποχή του εμπλεκόμενου φυσικού ή νομικού προσώπου από συλλογικές διαδικασίες λήψης αποφάσεων σε σχέση με το σχετιζόμενο θερμοκοιτιζόμενο. Όλες οι συμβάσεις μεταξύ της θερμοκοιτίδας από τη μια και των μετόχων της θερμοκοιτίδας, των διευθυντών της θερμοκοιτίδας και των μελών της Συμβουλευτικής Επιτροπής της θερμοκοιτίδας από την άλλη, θα περιλαμβάνουν όρους αντιπροσώπευσης και κοινοποίησης οι οποίοι θα ανταποκρίνονται ικανοποιητικά στο σκοπό της παρούσας παραγράφου.

Ε. ΠΑΡΟΧΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΟΥΣ ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΖΟΜΕΝΟΥΣ

- a. Ο Διευθυντής της Θερμοκοιτίδας θα αναπτύξει, με την καθοδήγηση του Συμβουλίου της Θερμοκοιτίδας, της Συμβουλευτικής Επιτροπής και εξειδικευμένων συμβούλων τους οποίους θα καθορίσει το Συμβούλιο της Θερμοκοιτίδας γι' αυτό το σκοπό, ένα σύνολο από δομημένες, βασικές υπηρεσίες που θα παρέχονται από το προσωπικό της Θερμοκοιτίδας σε δυνητικούς και/ή υφιστάμενους θερμοκοιτιζόμενους. Ένα ενδεικτικό σύνολο τέτοιων Βασικών Υπηρεσιών επισυνάπτεται. Ως γενική πολιτική, το εύρος και ο σκοπός τέτοιων υπηρεσιών θα είναι το μέγιστο που μπορεί να αποδώσει το προσωπικό της θερμοκοιτίδας σύμφωνα με τη δυνατότητα της άνθρωπο-ώρας της θερμοκοιτίδας και/ή τους περιορισμούς συγκεκριμένης εξειδίκευσης του προσωπικού της θερμοκοιτίδας, σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή, ή για οποιαδήποτε περίπτωση θερμοκοιτιζόμενου.
- b. Οι όροι των εσωτερικών παρεχόμενων υπηρεσιών που θα προσφέρονται στους θερμοκοιτιζόμενους θα εμπίπτουν σε μία, ή σε συνδυασμό των δύο γενικών κατηγοριών, δηλ. Υποχρεωτικές ή Συνιστώμενες (εθελοντικές) υπηρεσίες. Η περιγραφή και η αιτιολόγηση τέτοιων υπηρεσιών θα περιλαμβάνονται στην Τελική Έκθεση του Διευθυντή της Θερμοκοιτίδας που θα υποβάλλεται στο Συμβούλιο της θερμοκοιτίδας για έγκριση, πριν από την έναρξη της δέουσας επιμέλειας (due diligence) σε ένα δυνητικό θερμοκοιτιζόμενο. Τα ποσά χρέωσης θα βασίζονται

στην αρχή της κάλυψης όλων των άμεσων κοστών και ανάλογων υπερκεφαλικών που σχετίζονται με την παροχή τέτοιων υπηρεσιών πλέον ένα περιθώριο κέρδους που καθορίζεται από το Δ.Σ.

- c. Τα ποσοστά και οι χρεώσεις για υπηρεσίες που παρέχονται εσωτερικά σε θερμοκοιτιζόμενους θα προσαρμόζονται στο Επιχειρησιακό Σχέδιο και τον Προϋπολογισμό της θερμοκοιτίδας, όπως καθορίζονται ή τροποποιούνται από το Συμβούλιο της Θερμοκοιτίδας.
- d. Υποχρεωτικές υπηρεσίες: Γενικά, η παροχή υποχρεωτικών υπηρεσιών θα υπόκειται σε διαπραγμάτευση μεταξύ του Διευθυντή της θερμοκοιτίδας και του δυνητικού θερμοκοιτιζόμενου. Ο δυνητικός θερμοκοιτιζόμενος θα μπορεί να προσφύγει στο Συμβούλιο της θερμοκοιτίδας σε περίπτωση που διαφωνεί με τις υποχρεωτικές υπηρεσίες που κρίνονται ως αναγκαίες από το Διευθυντή της θερμοκοιτίδας. Οι Υποχρεωτικές υπηρεσίες θα κατηγοριοποιούνται σε δύο είδη:
 - i. Προϋποθέσεις Ένταξης: Η παροχή τέτοιων υπηρεσιών θα είναι προϋπόθεση ένταξης για την έγκριση θερμοκοιτιζόμενου στη Θερμοκοιτίδα. Ως γενικός κανόνας, τέτοιες υπηρεσίες θα κρίνονται αναπόφευκτες για την εξασφάλιση της γρήγορης εγκατάστασης, λειτουργικής ανάπτυξης, προστασίας περιουσιακών στοιχείων και μελλοντικής βιωσιμότητας ενός θερμοκοιτιζόμενου,
 - ii. Υποχρεωτικές Διορθωτικές Υπηρεσίες: Η παροχή τέτοιων υπηρεσιών θα υπόκειται σε ορόσημα στην εξέλιξη ενός θερμοκοιτιζόμενου και μπορεί να σχεδιάζονται είτε για να παρέχουν επανορθωτική δράση εάν ένα ορόσημο δεν πραγματοποιείται, είτε να παρέχουν αναγκαία στήριξη αν ένα ορόσημο πραγματοποιείται και ο θερμοκοιτιζόμενος προχωρεί σε πιο απαιτητικό στάδιο ανάπτυξης.
 - iii. Ρυθμιστική συμμόρφωση (Regulatory compliance): Η παροχή τέτοιων υπηρεσιών θα είναι υποχρεωτική για τη διασφάλιση της συμμόρφωσης του θερμοκοιτιζόμενου με όλους τους κρατικούς, ευρωπαϊκούς, και περιφερειακούς νόμους και κανονισμούς.
- e. Συνιστώμενες υπηρεσίες: Τέτοιες υπηρεσίες θα βασίζονται σε αρχικές και κατοπινές περιοδικές αναλύσεις αναγκών του κάθε θερμοκοιτιζόμενου και θα σχεδιάζονται για να βοηθούν το θερμοκοιτιζόμενο στην ανάπτυξη του και επίτευξη

της βιωσιμότητάς του. Η παροχή τέτοιων υπηρεσιών δε θα αποτελεί όρο για την έναρξη ή τη συνέχιση της θητείας του ως θερμοκοιτιζόμενος.

- f. Εάν ένας θερμοκοιτιζόμενος σκοπεύει να χρησιμοποιήσει μια συμβουλευτική υπηρεσία που του προσφέρει η θερμοκοιτίδα, η θερμοκοιτίδα δύναται να έχει Δικαίωμα Πρώτης Επιλογής (First Right of Refusal) για την παροχή τέτοιας υπηρεσίας, νοουμένου ότι η υπηρεσία προσφέρεται σε τιμή συγκρίσιμη με αυτές της εξωτερικής αγοράς για υπηρεσία του ίδιου επιπέδου.
- g. Παρ' όλων που οι εσωτερικές υπηρεσίες μπορούν να προσφέρονται και σε μη-θερμοκοιτιζόμενους, οι θερμοκοιτιζόμενοι πάντοτε θα έχουν προτεραιότητα όταν ζητούν εσωτερικές υπηρεσίες από τη θερμοκοιτίδα.

F. ΠΑΡΟΧΗ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΟΥΣ ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΖΟΜΕΝΟΥΣ

- a. Ο Διευθυντής της θερμοκοιτίδας θα αναπτύσσει, θα παρακολουθεί και θα αναπροσαρμόζει, με την καθοδήγηση του Συμβουλίου της θερμοκοιτίδας, της Συμβουλευτικής Επιτροπής και οποιουδήποτε άλλου εξειδικευμένου συμβούλου που θα διοριστεί γι αυτό το σκοπό, μια λίστα προεπιλεγμένων φορέων παροχής υπηρεσιών και προμηθευτών.
- b. Τα αρχικά κριτήρια προεπιλογής θα είναι η ποιότητα των υπηρεσιών όπως θα αποδεικνύεται από μια αποδεδειγμένη εμπειρία, το κόστος των υπηρεσιών/προϊόντων και η ύπαρξη κεκτημένου δικαιώματος στην επιτυχία της θερμοκοιτίδας και με την επέκταση των θερμοκοιτιζόμενων.
- c. Οι θερμοκοιτιζόμενοι θα κατευθύνονται και θα παροτρύνονται να συμβάλλονται με τους προεπιλεγμένους προμηθευτές και φορείς παροχής υπηρεσιών με βάση ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια αλλά αυτό δε θα αποτελεί υποχρέωσή τους. Νοουμένου πάντα ότι, εφόσον οι υπηρεσίες ή η προμήθεια επιχορηγείται εν μέρει από τη θερμοκοιτίδα, οι θερμοκοιτιζόμενοι μπορούν να αποδείξουν ότι οι φορείς παροχής υπηρεσιών ή προμηθευτές της επιλογής τους πληρούν ή υπερβαίνουν τα κριτήρια προεπιλογής της θερμοκοιτίδας και επίσης ότι τέτοιες υπηρεσίες ή έξοδα προμηθειών περιλαμβάνονται στο προ-εγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο και προϋπολογισμό της θερμοκοιτίδας.
- d. Κατ' ελάχιστον, η λίστα τέτοιων προεπιλεγμένων προμηθευτών και φορέων παροχής υπηρεσιών πρέπει να περιλαμβάνει τους ακόλουθους:

- i. Επαγγελματίες με εξειδικευμένες τεχνικές ικανότητες απαραίτητες για την επιχειρηματική καθιέρωση και συνεχή συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς, όπως νομικοί σύμβουλοι, ελεγκτές και καταρτισμένοι λογιστές.
- ii. Σύμβουλοι επιχειρήσεων/ τεχνολογίας με εμπειρία σε υπηρεσίες προς νέες επιχειρήσεις που λειτουργούν στο πλαίσιο του τομέα δραστηριότητας που ενδιαφέρει τη θερμοκοιτίδα ή/ και τους θερμοκοιτιζόμενους.
- iii. Νομικούς εμπειρογνώμονες με εξειδίκευση στη προστασία πνευματικής ιδιοκτησίας σε παγκόσμια κλίμακα.
- iv. Προμηθευτές εξοπλισμού γραφείου, υπολογιστών και λογισμικών.
- v. Τράπεζες και ασφαλιστικές εταιρείες

3. ΚΥΡΙΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ

Εισαγωγή

Το παρόν μέρος παραθέτει τις κύριες διαδικασίες που σχετίζονται με τη βασική δραστηριότητα της θερμοκοιτίδας, όπως η διαλογή, η επιλογή και η έγκριση των θερμοκοιτιζομενων, η πιθανή τους χρηματοδότηση από Κεφάλαια Σποράς, ο τερματισμός της περιόδου εκκόλαψης ή της σύμβασης χρηματοδότησης, η κατοπινή παρακολούθηση και υποστήριξη των θερμοκοιτιζόμενων, και τέλος η έξοδος από τις επενδύσεις της θερμοκοιτίδας και/ ή η φυσική έξοδος των θερμοκοιτιζόμενων από τη θερμοκοιτίδα.

A. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΚΑΙ ΕΙΣΟΔΟΥ ΓΙΑ ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΖΟΜΕΝΟΥΣ

α. Γενικά: Η απόδοση των διαδικασιών επιλογής και εισόδων είναι κύρια ευθύνη του Γενικού Διευθυντή της Θερμοκοιτίδας με τη βοήθεια του προσωπικού. Επιπλέον το προσωπικό μπορεί να ζητήσει τη βοήθεια της Συμβουλευτικής Επιτροπής, του Διαχειριστή Κεφαλαίων Σποράς ή βασίζεται στους πόρους του δικτύου της Θερμοκοιτίδας. Εντούτοις, τελικές αποφάσεις σχετικά με την είσοδο ενός Θερμοκοιτιζόμενου και τους σχετικούς όρους, γίνεται με τη σύσταση του Γενικού Διευθυντή και την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου.

β. Προκαταρκτική (διαγνωστική) αξιολόγηση: Για να ενταχθεί ένας ενδεχόμενος θερμοκοιτιζόμενος στην Θερμοκοιτίδα, πρέπει αρχικά να αξιολογηθεί έτσι ώστε να καθορισθεί η καταλληλότητά του και η εμπορική του δυνατότητα. Αυτή η αξιολόγηση είναι βασισμένη σε

μια απλή προσέγγιση πληρότητας συγκεκριμένων κριτηρίων και εξετάζει, μόνο, τις βασικές προϋποθέσεις για ένα ενδεχόμενο θερμοκοιτιζόμενο. Οι πηγές πληροφοριών για την αξιολόγηση περιλαμβάνουν συνεντεύξεις με τους ιδρυτές/χορηγούς/υποστηρικτές, σχετικό υλικό/έγγραφα που υποβάλλεται από αυτούς, καθώς επίσης και τη βασική έρευνα των δημόσια διαθέσιμων αρχείων που πραγματοποιείται από το προσωπικό της Θερμοκοιτίδας.

Με βάση αυτή την αξιολόγηση, μια προκαταρκτική διαγνωστική έκθεση διανέμεται στον ενδεχόμενο Θερμοκοιτιζόμενο με αντίγραφο στο Διοικητικό Συμβούλιο, με μια από τις ακόλουθες τρεις συστάσεις:

- I. Ακατάλληλος για εκκόλαψη: υποβολή σύστασης για απόρριψη στο Δ.Σ. και ανάλογη πληροφόρηση του αιτούντος για την απόρριψη μόλις ληφθεί η συγκατάθεση του Δ.Σ.
- II. Κατάλληλος και ουσιαστικά έτοιμος για εκκόλαψη, με μικρές βελτιώσεις/τροποποιήσεις στο Επιχειρηματικό Σχέδιο τις οποίες μπορούν οι ίδιοι οι ιδρυτές να εκτελέσουν από μόνοι τους: προχωρήστε στο στάδιο (β) πιο κάτω.
- III. Μπορεί να είναι κατάλληλος για εκκόλαψη μετά από βελτίωση στα πιο κάτω: Επιχειρησιακό μοντέλο, Στάδιο ανάπτυξης του προϊόντος ή της υπηρεσίας, ανάλυση αγοράς/ ανταγωνισμού, Διοικητική ομάδα, Διαχείριση του έργου, Ιδιοκτησία ή προστασία πνευματικών δικαιωμάτων, η αναγκαία επένδυση θεωρείται υψηλή καθώς επίσης και/ή άλλες σημαντικές βελτιώσεις που διερευνώνται και που ενσωματώνονται σε ένα επιχειρηματικό σχέδιο. (Σε αυτήν την περίπτωση προχωρήστε στο στάδιο (γ) πιο κάτω.)

Η προκαταρκτική/διαγνωστική αξιολόγηση πραγματοποιείται δωρεάν από το προσωπικό της Θερμοκοιτίδας και είναι η ίδια τόσο για μη χρηματοδοτούμενους θερμοκοιτιζόμενους όσο και για αιτούμενους χρηματοδότησης από Κεφάλαιο Σποράς.

Σε αυτή τη φάση η θερμοκοιτίδα, σύμφωνα με την πολιτική της, δε θα εισέλθει σε συμφωνίες Εμπιστευτικότητας/ Αποφυγής Ανταγωνισμού ή παρόμοιες με τον δυνητικό θερμοκοιτιζόμενο.

γ. Επιχειρηματικό Σχέδιο: Σε αυτή τη φάση ένα πλήρες Επιχειρηματικό Σχέδιο πρέπει να είναι διαθέσιμο σύμφωνα με το συνημμένο οδηγό επιχειρηματικών σχεδίων. Εάν ένα αποδεκτό Επιχειρηματικό Σχέδιο δεν είναι διαθέσιμο, ετοιμάζεται μια πρόταση προς τον ενδεχόμενο θερμοκοιτιζόμενο με σκοπό να βοηθήσει στην αναγκαία έρευνα και τις

συμβουλευτικές υπηρεσίες και να συντάξει ένα αποδεκτό Επιχειρηματικό Σχέδιο σε τιμές αγοράς, χωρίς εντούτοις οποιαδήποτε υποχρέωση ή ευθύνη εκ μέρους της Θερμοκοιτίδας όσον αφορά τις πιθανότητες αποδοχής του στην Θερμοκοιτίδα. Εάν ο θερμοκοιτοζόμενος επιλεγεί, θα είναι ελεύθερος να ζητήσει τις υπηρεσίες άλλων συμβούλων με δικά του έξοδα.

Πριν από την έναρξη της εργασίας του Επιχειρηματικού Σχεδίου του ενδεχόμενου θερμοκοιτιζόμενου ή πριν από τη έναρξη των εργασιών που αναγράφονται στο στάδιο (δ), εάν ένα αποδεκτό επιχειρηματικό σχέδιο είναι ήδη διαθέσιμο, η θερμοκοιτίδα θα υπογράψει συμφωνίες Εμπιστευτικότητας/ Αποφυγής Ανταγωνισμού.

B. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΔΙΑΛΟΓΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ ΓΙΑ ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΖΟΜΕΝΟΥΣ

α. Γενικά: Οι δραστηριότητες διαλογής και παρακολούθησης της θερμοκοιτίδας καθώς και η διαλογή και παρακολούθηση των Κεφαλαίων Σποράς (π.χ. δραστηριότητες διαχείρισης επενδύσεων) θα είναι η πρωταρχική ευθύνη του Διευθυντή της Θερμοκοιτίδας και του Διαχειριστή Κεφαλαίων Σποράς αντίστοιχα. Παρόλα αυτά, ο Διευθυντής της Θερμοκοιτίδας και ο Διαχειριστής Κεφαλαίων Σποράς θα συνεργάζονται στενά, θα ανταλλάσσουν σχετικές πληροφορίες και θα έχουν συνεχή επικοινωνία ο ένας με τον άλλον.

β. Εάν ένα αποδεκτό επιχειρηματικό σχέδιο είναι διαθέσιμο, ο Διευθυντής της Θερμοκοιτίδας θα προχωρήσει με μια αρχική διαλογή το αποτέλεσμα της οποίας θα είναι η πρώτη Έκθεση Διαλογής όπως στο συνημμένο πρότυπο η οποία θα υποβληθεί στο Δ.Σ.

γ. Εάν, με την πρώτη Έκθεση Διαλογής, ο διευθυντής της Θερμοκοιτίδας συστήνει χρηματοδότηση από τη θερμοκοιτίδα καθώς και χρηματοδότηση από κεφάλαια σποράς για τον θερμοκοιτιζόμενο (νοούμενου πάντα ότι ο διαχειριστής του κεφαλαίου σποράς επικυρώνει, με βάση την πρώτη Έκθεση Διαλογής την σύσταση του διαχειριστή του κεφαλαίου σποράς της θερμοκοιτίδας) τότε ο Διαχειριστής Κεφαλαίων Σποράς θα έχει την πρωταρχική ευθύνη για τη 2^η Διαλογή (λεπτομερής δέουσα επιμέλεια - detailed Due Diligence) και τη σύνταξη μιας Πρότασης Επένδυσης για το οποίο ο Διευθυντής της Θερμοκοιτίδας θα παράσχει βοήθεια και αξιολόγηση.

δ. Αλλιώς (όταν δεν απαιτείται χρηματοδότηση κεφαλαίου σποράς, ή όταν το κεφάλαιο σποράς δεν είναι προϋπόθεση για εκκόλαψη) ο Διευθυντής της Θερμοκοιτίδας θα συνεχίσει με τη 2^η Διαλογή και Due Diligence, σύμφωνα με το συνημμένο πίνακα με τίτλο “Διαδικασίες Διαλογής, Τερματισμού, και Παρακολούθησης για μη-χρηματοδοτούμενους

θερμοκοιτιζόμενους ” χωρίς περαιτέρω συμμετοχή από μέρος του Διευθυντή Κεφαλαίων Σποράς.

ε. Σε περίπτωση που ο Διευθυντής της Θερμοκοιτίδας ή ο Διαχειριστής Κεφαλαίων Σποράς απαιτεί βοήθεια από ειδικευμένους συμβούλους προκειμένου να ολοκληρωθεί η Δέουσα Επιμέλεια (due diligence) για ενδεχόμενους θερμοκοιτιζόμενους που συστήνονται για εκκόλαψη, και με βάση την πρώτη Έκθεση Διαλογής, ή στην περίπτωση που το Δ.Σ. της θερμοκοιτίδας τον συμβουλέψει να πράξει κατ’ αυτό τον τρόπο, ο Διαχειριστής θα υποβάλει στο Συμβούλιο της Θερμοκοιτίδας μια Πρόταση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών η οποία θα παραθέτει και θα δικαιολογεί τις αναγκαίες υπηρεσίες για την ολοκλήρωση της Δέουσας Επιμέλειας (due diligence), η οποία θα περιλαμβάνει και σαφείς υποδείξεις από προεγκεκριμένους εξειδικευμένους Συμβούλους.

ζ. Νοούμενου ότι η Πρόταση Επένδυσης του Διαχειριστή Κεφαλαίων Σποράς εκδίδει θετική σύσταση για χρηματοδότηση από το κεφάλαιο σποράς και αυτή εγκρίνεται από την Επενδυτική Επιτροπή, ο διευθυντής της Θερμοκοιτίδας θα προχωρήσει στο στάδιο (δδ) - Τελική Έκθεση - σύμφωνα με το συνημμένο πίνακα “Διαδικασίες Διαλογής, Τερματισμού, και Παρακολούθησης για μη-χρηματοδοτούμενους θερμοκοιτιζόμενους”. Σε αυτή την περίπτωση η εγκεκριμένη Πρόταση Επένδυσης αποτελεί ένα αναπόσπαστο τμήμα της τελικής έκθεσης και οι όροι και προϋποθέσεις της τελικής έκθεσης θα συμμορφώνονται με (και στην περίπτωση σύγκρουσης ή αντίφασης, να αντικαθίστανται με) τους όρους και τις προϋποθέσεις της Πρότασης Επένδυσης. Γενικά, ο Διευθυντής της Θερμοκοιτίδας και ο Διαχειριστής Κεφαλαίων Σποράς θα συνεργάζονται και θα είναι σε στενή επικοινωνία για τη σύνταξη της τελικής έκθεσης για την εξασφάλιση ότι το κλείσιμο της θερμοκοιτίδας και η χρηματοδότηση του κεφαλαίου σποράς προχωρούν παράλληλα και ότι οι σχετικοί όροι αντικατοπτρίζουν ο ένας τον άλλο χωρίς αντιφάσεις ή διαφωνίες.

στ. Μετά την Τελική Έκθεση, ο Διαχειριστής Κεφαλαίων Σποράς θα προχωρήσει σύμφωνα με το συνημμένο πίνακα με τίτλο “ Διαδικασίες Διαλογής, Τερματισμού, και Παρακολούθησης για χρηματοδοτούμενους θερμοκοιτιζόμενους».

4. ΚΥΡΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ & ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

1. Η Θερμοκοιτίδα θα διατηρεί την μέγιστη πληρότητα του 85%, βασιζόμενη σε καθαρά τετραγωνικά μέτρα διαθέσιμα για τους θερμοκοιτιζόμενους, έτσι ώστε να μπορεί να προσαρμοστεί σε άμεσες ανάγκες εξάπλωσης υφιστάμενων θερμοκοιτιζόμενων ή ιδιαίτερα ελκυστικών νέων θερμοκοιτιζόμενων.

2. Οι θερμοκοιτιζόμενοι, είτε χρηματοδοτούνται από τη Θερμοκοιτίδα είτε όχι, θα υπογράψουν αρχικά ένα μισθωτήριο συμβόλαιο με τη Θερμοκοιτίδα, **ενός έτους κατά το ελάχιστο και δύο ετών κατά το μέγιστο**. Το ακριβές χρονικό πλαίσιο του συμβολαίου θα εξαρτηθεί από τα παραδοτέα και τα ορόσημα του θερμοκοιτιζόμενου. Το μισθωτήριο συμβόλαιο θα είναι ανανεώσιμο για μέχρι και **πέντε (5) ετήσιες περιόδους**, στην αποκλειστική επιλογή της Θερμοκοιτίδας, αλλά η συνολική περίοδος στέγασης δε θα ξεπερνά τα πέντε έτη. Το εν λόγω μισθωτήριο συμβόλαιο θα βασίζεται σε τιμές αγοράς μετά το τρίτο έτος λειτουργίας της Θερμοκοιτίδας και θα περιλαμβάνει τους συνήθεις όρους συγκρίσιμων μισθωτηρίων συμβολαίων στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, συμπεριλαμβανομένων και των λογικών προσαυξήσεων
3. Οι θερμοκοιτιζόμενοι θα αποσύρονται κατά τη λήξη/ μη-ανανέωση του μισθωτηρίου συμβολαίου τους μετά από ειδοποίηση. Στην περίπτωση βιώσιμων θερμοκοιτιζόμενων, που αποσύρονται μόνο λόγω περιορισμένων χώρων ή πλήρωσης του μέγιστου χρόνου μίσθωσης, η Θερμοκοιτίδα θα παρέχει βοήθεια και υποστήριξη επανεγκατάστασης. Τέτοια βοήθεια και υποστήριξη θα περιλαμβάνει τήρηση προτεραιότητας για μισθωμένες ή ιδιόκτητες εγκαταστάσεις της Θερμοκοιτίδας της Τεχνόπολης Θεσσαλονίκης.
4. Τα μισθωτήρια συμβόλαια θα ανανεώνονται με βάση τους περιορισμούς που αναφέρονται πιο πάνω, υπό τη διακριτική ευχέρεια του Δ.Σ. της Θερμοκοιτίδας, το οποίο θα εξετάσει ως πρώτο κριτήριο (i) και μετά τα υπόλοιπα κριτήρια σε ίση βαρομετρική κατανομή, για την απόφαση ανανέωσης ή τερματισμού της μίσθωσης:
 - I. Θα δίνεται προτεραιότητα σε θερμοκοιτιζόμενους/ ενδεχόμενους θερμοκοιτιζόμενους που χρηματοδοτούνται/ εγκεκριμένους για χρηματοδότηση από τη Θερμοκοιτίδα, μέχρι το σημείο όπου το 50% του καθαρού διαθέσιμου χώρου που καταλαμβάνεται από χρηματοδοτούμενους θερμοκοιτιζόμενους και το υπόλοιπο σε ίση βάση
 - II. Διαθεσιμότητα χώρου
 - III. Ύπαρξη ήδη εγκεκριμένων υποψηφίων σε αναμονή εγκατάστασης στη Θερμοκοιτίδα
 - IV. Ικανότητα του θερμοκοιτιζόμενου για βιώσιμη λειτουργία εκτός της Θερμοκοιτίδας

- V. Η εκάστοτε και προβαλλόμενη ικανότητα των θερμοκοιτιζόμενων για ανταπόκριση στις μισθώσεις και σε άλλες υποχρεώσεις προς τη Θερμοκοιτίδα
- VI. Η επιτυχία των θερμοκοιτιζόμενων στην εκτέλεση του εγκεκριμένου επιχειρηματικού τους σχεδίου και της πλήρωσης των συμφωνηθέντων οροσήμων.
5. Στις περιπτώσεις όπου ο θερμοκοιτιζόμενος χρηματοδοτείται από το Κεφάλαιο Σποράς της Θερμοκοιτίδας, όποιες διαφορές κρίσης σε οποιοδήποτε θέμα που αφορά το θερμοκοιτιζόμενο μεταξύ του Διευθυντή του Κεφαλαίου Σποράς και του Διευθυντή της Θερμοκοιτίδας, θα επιλύεται οριστικά από το Δ.Σ. της Θερμοκοιτίδας με την επιβεβαίωση της Επιτροπής Επενδύσεων της Θερμοκοιτίδας και μετά από γνωμοδότηση της Συμβουλευτικής Επιτροπής της Θερμοκοιτίδας
6. Οι μισθωτές μπορούν, μετά από γραπτή αίτηση και έγκριση από τη Διεύθυνση της Θερμοκοιτίδας να διαμορφώσουν τον γραφειακό χώρο που καταλαμβάνουν με δικό τους κόστος. Κατά την εκκένωση των εγκαταστάσεων οι μισθωτές θα πρέπει να επιστρέψουν τον γραφειακό χώρο στην κατάσταση που τον παρέλαβαν. Ο χώρος που μισθώνεται από τη Θερμοκοιτίδα στους θερμοκοιτιζόμενους παρέχεται μόνο για δική τους χρήση και οποιαδήποτε υπ-ενοικίαση ή χρήση από τρίτους απαγορεύεται.
7. Κάθε θερμοκοιτιζόμενος που υπογράφει **συμφωνία μίσθωσης χώρου** στη Θερμοκοιτίδα θα παρέχει προκαταβολή δύο μηνών η οποία θα του επιστρέφεται κατά την εκκένωση του χώρου.
8. Οι θερμοκοιτιζόμενοι υποχρεούνται να λαμβάνουν μέρος οικονομικά στα κοινά έξοδα της Θερμοκοιτίδας που δεν είναι ενσωματωμένα στο μηνιαίο ποσό μίσθωσης. Τέτοια έξοδα μπορεί να προκύψουν από δραστηριότητες απαραίτητες για τη λειτουργία της Θερμοκοιτίδας.
9. Τα **κοινά έξοδα (κοινόχρηστα)** θα υπολογίζονται σε μηνιαία βάση και θα διανέμονται αναλογικά μεταξύ των θερμοκοιτιζομένων με βάση την καθαρή επιφάνεια που καλύπτει ο κάθε θερμοκοιτιζόμενος στη Θερμοκοιτίδα. Τα κοινά έξοδα θα είναι πληρωτέα για διάστημα 15 ημερών από την ημέρα κοινοποίησής τους.
10. Σε περίπτωση **ζημιάς ή δυσλειτουργίας κοινόχρηστων υποδομών** ή χώρου όπου παρουσιάζεται τέτοιο πρόβλημα δεν εμπίπτει στην ευθύνη ή αμέλεια συγκεκριμένου (ων) θερμοκοιτιζόμενου (ων), η επισκευή και οποιαδήποτε κόστη που προκύπτουν από την επισκευή είναι ευθύνη της Θερμοκοιτίδας. Αν η ζημιά ή δυσλειτουργία

προκύπτει από ενέργειες ή αμέλεια οποιουδήποτε θερμοκοιτιζόμενου (ων) τότε το κόστος επισκευής θα αναλάβει ο/οι υπεύθυνος/οι θερμοκοιτιζόμενος (οι).

11. Η ιδιοκτησία και ευθύνη για τα **εγκατεστημένα λογισμικά** στους υπολογιστές/ servers του κάθε θερμοκοιτιζόμενου παραμένει στον θερμοκοιτιζόμενο και η Θερμοκοιτίδα δεν φέρει καμία ευθύνη που σχετίζεται με τα εν λόγω λογισμικά. Η Θερμοκοιτίδα δεν θα είναι υπεύθυνη σε περίπτωση που θερμοκοιτιζόμενος παραβιάσει οποιαδήποτε από τις νομικές του ευθύνες που σχετίζονται με άδειες και ιδιοκτησία λογισμικών.
12. Η Θερμοκοιτίδα δεν καθίσταται υπεύθυνη στην **περίπτωση διάρρηξης, ληστείας ή φυσικής καταστροφής**. Τα συστήματα και υπηρεσίες ασφαλείας που μπορεί να παρέχονται από τρίτους προς τη Θερμοκοιτίδα έχουν σκοπό την βοήθεια για την διασφάλιση της ασφάλειας στο κτίριο της Θερμοκοιτίδας αλλά δεν υπονοεί οποιαδήποτε εγγύηση ή ευθύνη από τη Θερμοκοιτίδα προς τους θερμοκοιτιζόμενους.
13. Όλοι οι θερμοκοιτιζόμενοι έχουν το δικαίωμα χρήσης κοινόχρηστων χώρων ενώ θα έχουν υπ' όψη τις απαιτήσεις και ανάγκες της Θερμοκοιτίδας και άλλων θερμοκοιτιζόμενων. Οι κοινόχρηστοι χώροι περιλαμβάνουν αίθουσες σύσκεψης, καφετέρια, φωτοτυπικό κέντρο κτλ.
14. Οι αίθουσες συνεδριάσεων και όλοι οι άλλοι κοινόχρηστοι χώροι θα παρέχονται στους θερμοκοιτιζόμενους με σειρά προτεραιότητας. Ειδικά η χρήση των αιθουσών συνεδριάσεων θα συντονίζεται κεντρικά από τη γραμματεία της Θερμοκοιτίδας ύστερα από αίτηση των ενδιαφερομένων. Οποιοσδήποτε συγκρούσεις μεταξύ θερμοκοιτιζόμενων που αφορούν στη χρήση των κοινόχρηστων χώρων θα επιλύονται από τη διεύθυνση της Θερμοκοιτίδας.
15. Απαγορεύεται αυστηρά στους θερμοκοιτιζόμενους να διαμορφώσουν, προσθέσουν ή να αφαιρέσουν οποιαδήποτε αντικείμενα και/ή έπιπλα από τους κοινόχρηστους χώρους.
16. Η αποκομιδή σκουπιδιών θα διενεργείται με συγκεκριμένο τρόπο που θα αποφασιστεί από την υπηρεσία καθαρισμού και οι θερμοκοιτιζόμενοι υποχρεούνται να ακολουθούν όλες τις διαδικασίες διάθεσης αποβλήτων. Απαγορεύεται αυστηρά στους θερμοκοιτιζόμενους να εγκαταλείπουν απόβλητα ή σκύβαλα σε οποιοδήποτε κοινόχρηστο χώρο της Θερμοκοιτίδας εκτός από αυτούς που ενδείκνυνται για το συγκεκριμένο σκοπό (π.χ. κοινά σκυβαλοδοχεία κτλ.)
17. Οι θερμοκοιτιζόμενοι υποχρεούνται να επιτρέπουν στο προσωπικό της Θερμοκοιτίδας και οποιοδήποτε προσωπικό συντήρησης/ επιδιόρθωσης να εισέλθουν στο μισθωμένο τους χώρο για σκοπούς συντήρησης ή επιδιόρθωσης. Τέτοιες

επιδιορθώσεις/ συντήρηση θα διενεργείται μετά από προειδοποίηση στους θερμοκοιτιζόμενους. Επίσης, σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης, και όταν το προσωπικό των θερμοκοιτιζόμενων είναι απών, το προσωπικό της Θερμοκοιτίδας μπορεί να εισέλθει στους χώρους των θερμοκοιτιζόμενων για ανταπόκριση σε έκτακτα περιστατικά. Τέτοια είσοδος δεν θα αποτελέσει παραβίαση της σύμβασης ή παράνομη είσοδο από το προσωπικό της Θερμοκοιτίδας.

18. Οι θερμοκοιτιζόμενοι δεν επιτρέπεται να εκτελούν οποιοσδήποτε ενέργειες είτε στους κοινόχρηστους χώρους είτε στο μισθωμένο τους χώρο που να προκαλούν υπερβολικό θόρυβο ή ενόχληση. Η χρήση κοινόχρηστου ή μισθωμένου χώρου θα διευθύνεται από τις αρχές συνεργασίας και σεβασμού προς τους υπόλοιπους θερμοκοιτιζόμενους και τη Θερμοκοιτίδα.
19. Απαγορεύεται αυστηρά στους θερμοκοιτιζόμενους η επικόλληση πινακίδων ή παρόμοιων συσκευών για ανακοίνωση της λειτουργίας τους στη Θερμοκοιτίδα, είτε στους εξωτερικούς τοίχους ή επιφάνειες της Θερμοκοιτίδας. Μια πινακίδα όπου θα αναγράφονται όλοι οι θερμοκοιτιζόμενοι (και θα περιλαμβάνει το λογότυπό τους και τον αριθμό γραφειακού χώρου/ κυψέλης) θα βρίσκεται στην υποδοχή της Θερμοκοιτίδας.
20. Οι θερμοκοιτιζόμενοι μπορούν να αναρτούν πινακίδες, των οποίων το σχέδιο θα εγκρίνεται από τη Διεύθυνση της Θερμοκοιτίδας, στην είσοδο του γραφείου/ κυψέλης τους. Τα σχετικά έξοδα θα επωμιστούν οι θερμοκοιτιζόμενοι.

ΥΓΙΕΙΝΗ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΧΩΡΩΝ

Οι όροι και οι περιορισμοί που αποσκοπούν στη διασφάλιση της υγιεινής, της προστασίας και ασφάλειας των χώρων, προστασία του περιβάλλοντος (πχ της ανακύκλωσης των χρησιμοποιούμενων υλικών) καθορίζονται ρητώς στο συμβόλαιο εισόδου των επιχειρήσεων και ισχύουν για όλες τις επιχειρήσεις. Η καθαριότητα, υγιεινή και η ασφάλεια των χώρων, είναι υπηρεσίες που προσφέρονται από τη Θερμοκοιτίδα και επιβαρύνουν τους “ενοίκους”, με έξοδα που δεν περιλαμβάνονται στην τιμή ενοικίασης των χώρων. Η Διοίκηση της Θερμοκοιτίδας, αναλαμβάνει την παροχή των υπηρεσιών αυτών, μέσω της επίτευξης συμφωνιών με εταιρείες που προσφέρουν τις εν λόγω υπηρεσίες, με γνώμονα την ποιότητα και το κόστος.

Οι εν λόγω υπηρεσίες, είναι υποχρεωτικές για όλες τις επιχειρήσεις που στεγάζονται στη Θερμοκοιτίδα και καθίσταται σαφές ότι δεν μπορούν να αντικαταστήσουν την παροχή των υπηρεσιών αυτών, εκ των έσω ή με την ανάθεσή τους προς τρίτους.

ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

Προβλέπεται ότι ο χώρος της Θερμοκοιτίδας θα παραδοθεί με πλήρη δικτύωση και με εγκατεστημένο τον κάτωθι εξοπλισμό:

A. Φωτοτυπικά μηχανήματα. Η θερμοκοιτίδα θα εξοπλιστεί με φωτοτυπικό μηχάνημα και θα έχουν τη δυνατότητα να το χρησιμοποιούν όλοι οι θερμοκοιτιζόμενοι. Σε περιπτώσεις βλάβης του συγκεκριμένου εξοπλισμού κατά τις οποίες εξακριβώνεται από τη Διεύθυνση Θερμοκοιτίδας η υπαιτιότητα θερμοκοιτιζόμενης εταιρίας από κακή χρήση αυτού ή μη συμμόρφωση προς τις οδηγίες χρήσης του κατασκευαστή, η δαπάνη επιδιόρθωσής του βαρύνει αποκλειστικά την εταιρία η οποία και προκάλεσε τη βλάβη.

B. Επίπλωση κοινοχρήστων χώρων. Η Θερμοκοιτίδα υποχρεούται να επιπλώσει τους κοινόχρηστους χώρους της. Αντίθετα δεν υποχρεούται να επιπλώσει και να εξοπλίσει την κυψέλη της κάθε μισθώτριας θερμοκοιτιζόμενης εταιρίας. Αυτό σημαίνει ότι η μισθώτρια οφείλει να επιπλώσει το μισθωμένο χώρο με έπιπλα της αρεσκείας της.

Γ. Τηλεφωνικό κέντρο. Όλο το κτίριο θα υποστηρίζεται από ένα τηλεφωνικό κέντρο, το οποίο θα εγκαταστήσει η Θερμοκοιτίδα.

Δ. Δικτύωση. Η θερμοκοιτίδα εγγυάται την εγκατάσταση της κάθε εταιρίας σε χώρους με υποδομή δικτύου και υπηρεσίες δικτύου (δομημένη καλωδίωση, ενεργός εξοπλισμός δικτύου, σύστημα ασφάλειας, γείωσης, πυρανίχνευσης)

Ε. Κλιματισμός – θέρμανση. Το κτίριο της θερμοκοιτίδας είναι πλήρως εξοπλισμένο έτσι ώστε να ανταποκρίνεται στις ανάγκες κλιματισμού – θέρμανσης. Η συντήρηση των κλιματιστικών θα γίνεται από την θερμοκοιτίδα και θα χρεώνεται στις κοινόχρηστες δαπάνες.

Οι επιμέρους λεπτομέρειες και οι προδιαγραφές των ανωτέρω συστημάτων και υπηρεσιών θα αποφασίζονται και θα ρυθμίζονται δεσμευτικά για όλους τους θερμοκοιτιζόμενους από την διεύθυνση της Θερμοκοιτίδας με γνώμονα την αποδοτικότητα και το κοινό όφελος.

ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Σε κάθε θερμοκοιτιζόμενο θα παρέχεται η άδεια χρήσης χώρου στάθμευσης Ι.Χ. αυτοκινήτου σε χώρο που θα του υποδεικνύεται από την διοίκηση της θερμοκοιτίδας. Οι θέσεις parking που θα παραχωρούνται σε κάθε εταιρεία θα προκύπτουν κατόπιν συνεννοήσεως με την Διοίκηση της Θερμοκοιτίδας και της θερμοκοιτιζόμενης εταιρείας, σε συνδυασμό με τους διαθέσιμους χώρους.

ΩΡΑΡΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Οι κοινόχρηστοι χώροι της θερμοκοιτίδας θα παραμένουν ανοικτοί και θα λειτουργούν κατά τις εργάσιμες μέρες από τις **09:00 μέχρι τις 17:00**. Οι θερμοκοιτιζόμενοι μπορούν να παραμένουν και μετά το κλείσιμο των κοινόχρηστων χώρων της θερμοκοιτίδας και κατά τα Σαββατοκύριακα στα γραφεία τους με δικά τους κλειδιά και με προσωπική τους ευθύνη οπλισμού και αφοπλισμού του συστήματος συναγερμού του κτιρίου. Σε κάθε περίπτωση οφείλουν τόσο κατά την παραμονή του προσωπικού τους στο κτίριο όσο και κατά την αποχώρησή τους, να επιδεικνύουν την αναμενόμενη προσοχή και φροντίδα για την ασφάλεια των εγκαταστάσεων της θερμοκοιτίδας.

ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΧΗΣ

Υπηρεσίες αυτού του είδους θα παρέχονται στις θερμοκοιτιζόμενες εταιρίες μεταξύ 9:00 – 17:00, Δεύτερα – Παρασκευή (εκτός επίσημων αργιών).

Υπηρεσίες που περιλαμβάνονται:

- Τηλεφωνικό κέντρο – Διαχείριση κλήσεων
- Υπηρεσίες Υποδοχής
- Διαχείριση εισερχόμενης και εξερχόμενης αλληλογραφίας
- Υπηρεσίες Φωτοτυπικού και διαχείριση Φαξ
- Διαχείριση κοινόχρηστων χώρων περιλαμβανομένου αιθουσών συσκέψεων.
- Εξοπλισμός/προμήθειες κοινόχρηστων χώρων και κουζίνας
- Διαχείριση μηνυμάτων εκ μέρους των θερμοκοιτιζόμενων όταν ο θερμοκοιτιζόμενος δεν είναι διαθέσιμος /είναι σε συνάντηση / είναι σε άλλη τηλεφωνική συνομιλία/ ή σε άλλη επείγουσα δραστηριότητα

Σημειώνεται ότι:

Η γραμματεία δεν θα είναι υπεύθυνη για:

- Λειτουργία ως εκπρόσωπος/διαπραγμάτευση εκ μέρους των θερμοκοιτιζόμενων με τρίτους.
- Διαχείριση προσωπικών τηλεφωνημάτων εκ μέρους των θερμοκοιτιζόμενων