

## REGULAMIN UŻYTKOWNIKÓW CBRiI ELBLĄSKIEGO PARKU TECHNOLOGICZNEGO I UDZIELANIA POMOCY DE MINIMIS

### §1

Elbląski Park Technologiczny jest samorządową jednostką organizacyjną Gminy Miasta Elbląg, powołaną do życia mocą Uchwały nr XXX/708/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 16.09.2010 r., w sprawie utworzenia jednostki budżetowej „Elbląski Park Technologiczny” wykonującą zadania publiczne na rzecz społeczności lokalnej.

### §2

Użyte pojęcia i skróty oznaczają:

1. **EPT** – jednostka budżetowa „Elbląski Park Technologiczny.”
2. **Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji (CBRiI)**– budynek Elbląskiego Parku Technologicznego mieszczący się przy ul. Stanisława Sulimy 1 w Elblągu.
3. **Statut** – statut Elbląskiego Parku Technologicznego, stanowiący załącznik do Uchwały nr XXX/708/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 16.09.2010 r., w sprawie utworzenia jednostki budżetowej „Elbląski Park Technologiczny”, wraz z późniejszymi zmianami.
4. **Rada Naukowa** – organ o charakterze doradczym Elbląskiego Parku Technologicznego powołany przez Prezydenta Miasta Elbląga.
5. **Dzierżawca** –firma dzierżawiąca pomieszczenia w budynku Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego na mocy podpisanej umowy dzierżawy.
6. **Pomoc de minimis** - pomoc publiczna, udzielona w oparciu o Rozporządzenie Komisji nr 1998/2006/WE z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis (Dz. Urz. WE L 379, z 28.12.2006r.). Pomoc de minimis nie może zostać udzielona podmiotowi, który w bieżącym roku kalendarzowym oraz w dwóch poprzedzających go latach kalendarzowych otrzymał pomoc de minimis z różnych źródeł i w różnych formach, której wartość brutto łącznie z pomocą, o którą się ubiega, przekracza równowartość w złotych kwoty 200.000 euro, a w przypadku podmiotu prowadzącego działalność w sektorze transportu drogowego – równowartość w złotych kwoty 100.000 euro, obliczonych według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu udzielania pomocy.
7. **Umowa** – umowa dzierżawy pomieszczeń zawarta przez EPT z Dzierżawcą.
8. **Regulamin** – Regulamin użytkowników CBRiI Elbląskiego Parku Technologicznego i udzielania pomocy de minimis
9. **EDB (ekwiwalent dotacji brutto)** –kwota pomocy, którą otrzymałby beneficjent pomocy lub podmiot ubiegający się o pomoc, gdyby uzyskał pomoc w formie dotacji, bez uwzględnienia opodatkowania podatkiem dochodowym, wyrażona z dokładnością dwóch miejsc po przecinku.

### §3

Przedmiotem niniejszego regulaminu jest określenie zasad dzierżawy powierzchni w budynku Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego, który został wybudowany na preferencyjnych zasadach, stanowiących pomoc publiczną, wynikającą z Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego z dnia 27.04.2009 r. w sprawie udzielania przez Polską Agencję Rozwoju Przedsiębiorczości pomocy finansowej na rozwój ośrodków innowacyjności w ramach Programu Operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej 2007 – 2013 ( Dz. U. Nr 70, poz. 604).

Warunki najmu sal konferencyjno-szkoleniowych reguluje odrębny regulamin.

### §4

Regulamin dotyczy wszystkich przedsiębiorców podejmujących i prowadzących działalność gospodarczą na terenie budynku Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego.

### §5

W ramach swojej działalności EPT oferuje usługi w zakresie:

1. dzierżawy pomieszczeń dla celów prowadzenia badań naukowych, prac rozwojowych i działalności innowacyjnej,
2. dzierżawy pomieszczeń biurowo-usługowych, warsztatowo-magazynowych,
3. dzierżawy powierzchni wystawienniczo – reklamowej,
4. wynajmu sal konferencyjno-szkoleniowych,
5. wynajmu kabin symultanicznych,
6. doradztwa, szkolenia przedsiębiorców i kadry naukowej,
7. organizacji konferencji, seminariów i szkoleń.

### §6

1. Procedura wyboru Dzierżawcy powierzchni w budynku Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego jest określona w odrębnym dokumencie pt. „Warunki naboru do Elbląskiego Parku Technologicznego”
2. Umowa dzierżawy z oferentem, który złożył najkorzystniejszą ofertę zostanie zawarta wg wzoru stanowiącego załącznik do ogłoszenia o przetargu.
3. Umowa dzierżawy z oferentem, który wybrał sposób dzierżawy na preferencyjnych warunkach, zostanie podpisana na okres na jaki pozwala limit wartości pomocy de minimis, który został oferentowi do wykorzystania. W przypadku wyboru dzierżawy po cenach rynkowych umowa zostanie zawarta na czas oznaczony 3 lata.
4. W przypadku gdy wartość pomocy de minimis, która została Dzierżawcy do wykorzystania, zostanie wyczerpana, preferencyjna stawka czynszu dzierżawnego ulega podwyższeniu do aktualnie obowiązującej ceny rynkowej. Jeżeli przekroczenie wartości pomocy de minimis nastąpiło w trakcie miesiąca, stawka podwyższonego czynszu zostanie naliczona

proporcjonalnie. O podwyższeniu stawki czynszu EPT poinformuje Dzierżawcę na piśmie. W terminie 7 dni od otrzymania pisma informującego o podwyższeniu stawki czynszu Dzierżawca może złożyć oświadczenie o rezygnacji dalszej dzierżawy, w tym przypadku umowa ulegnie rozwiązaniu z końcem miesiąca kalendarzowego, w którym złożono oświadczenie o rezygnacji. W razie niezłożenia przez Dzierżawcę oświadczenia o rezygnacji, umowa ulegnie rozwiązaniu z upływem czasu na jaki została zawarta.

5. W przypadku, gdy okres rozliczania pomocy de minimis pozwoli na ponowne korzystanie z pomocy de minimis stawka ta może na pisemny wniosek Dzierżawcy zostać obniżona do stawki preferencyjnej. Obniżenie stawki obowiązuje od miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym Dzierżawca złożył wniosek.
6. Przed przystąpieniem do EPT Oferent zobowiązany jest do złożenia oświadczenia, że w dzierżawionych pomieszczeniach będzie prowadził działalność zgodnie z przeznaczeniem pomieszczenia i założeniami Elbląskiego Parku Technologicznego.

#### §7

1. Wysokość czynszu zawiera m.in. opłaty za utrzymanie części wspólnych obiektu, tj, ochrona, sprzątanie, wywóz śmieci komunalnych, odprowadzenie ścieków, energia elektryczna dotycząca części wspólnych, zużycie wody w ogólnodostępnych sanitariatach. Ponadto czynsz obejmuje opłaty za serwis i przeglądy instalacji i urządzeń w tym w szczególności klimatyzacji, wentylacji, telewizji przemysłowej, instalacji przeciwpożarowej na terenie całego obiektu.
2. Do wysokości czynszu dzierżawnego nie wlicza się opłat za dostawę energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków w dzierżawionych pomieszczeniach.
3. Rozliczenie z tytułu zużycia energii elektrycznej w dzierżawionych lokalach dokonywane będzie na podstawie indywidualnej umowy z dostawcą energii elektrycznej lub na podstawie wzajemnego rozliczenia dostawy energii zgodnie z odczytem podlicznika.
4. Podstawą rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w dzierżawionych pomieszczeniach usługowych/odnowy biologicznej, usługowych/usługi gastronomiczne i magazynowe, warsztatowych/siłowni i fitness, magazynowo-warsztatowych, będą wskazania wodomierzy w pomieszczeniach oraz aktualnie obowiązujące taryfy, ceny i stawki za wodę i ścieki. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków odbywać się będzie na podstawie refaktury wystawionej dzierżawcy przez Elbląski Park Technologiczny.

#### §8

1. Zakończenie umowy EPT z Dzierżawcą ma miejsce w następujących przypadkach:
  - a) Wygaśnięcia umowy.
  - b) Rozwiązania umowy na mocy porozumienia stron.
  - c) Upływu okresu wypowiedzenia dokonanego przez EPT lub Dzierżawcę.
  - d) Złożenia przez EPT lub Dzierżawcę oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
  - e) Wypowiedzenie umowy dzierżawy przez EPT może nastąpić bez zachowania tych terminów w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień niniejszego

Regulaminu lub Umowy.

- f) Utraty przez Dzierżawcę statusu przedsiębiorcy.
- g) Wykorzystanie dopuszczalnej wartości pomocy de minimis, w przypadku o którym mowa w §6 pkt. 4.

#### §9

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:

- a) Prowadzenia działalności gospodarczej na terenie EPT zgodnej z ideą Elbląskiego Parku Technologicznego oraz deklaracjami zawartymi w formularzu oferty przetargowej złożonym wraz z ofertą przetargową na dzierżawę pomieszczeń.
- b) Świadczenia na wzajemnie ustalonych zasadach usług dla innych lokatorów Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego jak również dla administracji budynku.
- c) Udostępniania EPT informacji dotyczącej swojej działalności w Parku (wysokość obrotów, wielkość zatrudnienia, inne dane wymagane do celów sporządzania sprawozdań z realizacji wskaźników projektowych, itp.).
- d) Przestrzegania regulaminu korzystania z obiektu CBRiI Elbląskiego Parku Technologicznego.
- e) Terminowego regulowania należności z tytułu umowy dzierżawy.
- f) Poddania się przynajmniej raz w roku ocenie prowadzonej przez siebie działalności w Parku. Oceny takiej dokona powołana przez dyrektora EPT do tego celu komisja.

W przypadku stwierdzenia rozbieżności pomiędzy deklaracjami zawartymi w formularzu oferty przetargowej a stanem faktycznym dyrektor EPT ma prawo do:

- 1. zobligowania, pod groźbą wypowiedzenia umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym, wykonywania deklaracji złożonych w formularzu oferty przetargowej,
- 2. wypowiedzenia w trybie natychmiastowym umowy dzierżawy lokatorowi uchylającemu się od zadeklarowanych w ofercie przetargowej deklaracji.

#### §10

- 1. W przypadku dzierżawy pomieszczeń/zestawu pomieszczeń na preferencyjnych warunkach występująca różnica pomiędzy stawką czynszu dzierżawnego po cenach rynkowych ustalonych metodą kosztową, a stawką czynszu dzierżawnego na preferencyjnych warunkach stanowić będzie pomoc publiczną w rozumieniu art. 107 ust.1 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. U. Z 2004 r. Nr 90 poz. 864/2 ze zm.).
- 2. W przypadku zaistnienia faktu opisanego w §10 pkt. 1 Dzierżawca zobowiązany jest dodatkowo do złożenia wraz z formularzem oferty przetargowej oświadczenia o spełnianiu wymagań, określonych, w zależności od prowadzonej działalności w:
  - a) rozporządzeniu Komisji (WE) Nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art. 87 i art. 88 Traktatu do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE. L 2006 r. Nr 379, poz. 5), lub

- b) rozporządzeniu Komisji (WE) Nr 875/2007 z dnia 24 lipca 2007 r. w sprawie stosowania art. 87 i art. 88 Traktatu (WE) w odniesieniu do pomocy w ramach zasady de minimis dla sektora rybołówstwa i zmieniające rozporządzenie (WE) nr 1860/2004 (Dz. Urz. UE seria L, Nr 193, str. 6 z dnia 25 lipca 2007 r.), lub
  - c) rozporządzeniu Komisji (WE) Nr 1535/2007 z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie stosowania art. 87 i art. 88 Traktatu (WE) w odniesieniu do pomocy de minimis w sektorze produkcji rolnej (Dz. Urz. UE seria L, Nr 337, str. 35 z dnia 21 grudnia 2007 r.).
3. W przypadku zaistnienia faktu opisanego w §10 pkt. 1 Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów i informacji określonych w art. 37 ust.1 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 59, poz. 404 z późn. zmianami) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz. U. Nr 53, poz. 311).

#### §11

1. Przy obliczaniu pomocy de minimis nie wlicza się pomocy publicznej udzielonej w ramach programu pomocowego, pomocy indywidualnej oraz pomocy indywidualnej na restrukturyzację, zatwierdzonych przez Komisję zgodnie z art. 88 Traktatu WE, pomocy udzielanej w ramach wyłączeń grupowych, a także pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie.
2. EPT wydaje Dzierżawcy zaświadczenie stwierdzające, że udzielona pomoc publiczna jest pomocą de minimis, zgodnie ze wzorem określonym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 marca 2007 r. w sprawie zaświadczeń o pomocy de minimis i pomocy de minimis w rolnictwie i rybołówstwie (Dz. U. Z 2007 r. Nr 53 poz 354 ze zm) zmienionym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2011 r. *zmieniającym rozporządzenie w sprawie zaświadczeń o pomocy de mini mis i pomocy de minimis w rolnictwie i rybołówstwie ( Dz. U. 34, poz. 174) .*
3. W przypadku, gdy wartość faktycznie udzielonej pomocy de minimis jest inna niż wartość pomocy wskazana w wydanym zaświadczeniu, EPT w terminie 14 dni od dnia stwierdzenia tego faktu wydaje nowe zaświadczenie, w którym wskazuje właściwą wartość pomocy oraz stwierdza utratę ważności poprzedniego zaświadczenia.
4. Wysokość udzielonej pomocy publicznej obliczana jest według wzoru zawartego w §4 pkt 20 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (Dz. U. z 2004 r. Nr 194 poz. 1983 ze zm.), gdzie ekwiwalent dotacji brutto dla oddania do korzystania mienia będącego własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego na warunkach korzystniejszych od oferowanych na rynku - jest wyrażony wzorem:

$$EDB = \sum_{i=1}^M \frac{(Q_r - Q_p)}{(1 + r_d)^i}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- $M$  - okres korzystania z mienia,
- $O_r$  - odpłatność za korzystanie według cen rynkowych,
- $O_p$  - odpłatność poniesioną za korzystanie,
- $r_d$  - stopę dyskontową wyrażoną w ułamku dziesiętnym,
- $i$  - kolejny okres płatności.

## §12

1. EPT nie ponosi odpowiedzialności za zmiany aktów prawnych oraz wyniki z nich różnice interpretacyjne.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do stosowania postanowień zapisanych w niniejszym Regulaminie oraz zapisów zawartych w umowie dzierżawy.
3. EPT zastrzega sobie prawo do zmiany Regulaminu. Wszystkie zmiany Regulaminu będą ogłoszone oraz doręczone Dzierżawcom.