

## REGULAMIN UŻYTKOWNIKÓW CENTRÓW BADAWCZYCH (LABORATORIÓW) ELBLĄSKIEGO PARKU TECHNOLOGICZNEGO

### §1

1. Przedmiotem działalności Elbląskiego Parku Technologicznego jest realizacja zadań związanych z poprawą warunków dla prowadzenia działalności gospodarczej poprzez rozwój i dyfuzję przedsięwzięć innowacyjnych. Zadania Elbląskiego Parku Technologicznego reguluje szczegółowo statut jednostki (Uchwała Rady Miasta nr II/23/2010 z dnia 29.12.2010). Jest to przede wszystkim:
  - a) tworzenie i zapewnienie dogodnych warunków infrastruktury technicznej oraz doradztwa dla realizacji przedsięwzięć opartych o wysokozaawansowane technologie,
  - b) współpraca z uczelniami wyższymi oraz z innymi ośrodkami badawczo-rozwojowymi w Polsce i za granicą,
  - c) współpraca z innymi inkubatorami przedsiębiorczości oraz parkami technologicznymi,
  - d) kreowanie i stymulowanie współpracy klastrowej,
  - e) współpraca z podmiotami z sektora prywatnego oraz instytucjami naukowymi w celu promowania lokalnych technologii oraz pobudzenie działalności innowacyjnej,
  - f) działania na rzecz zwiększenia konkurencyjności przedsiębiorców działających w budynku Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji oraz na obszarze Modrzewiny Południe,
  - g) koordynacja inwestycji i projektów prowadzonych przez przedsiębiorców w budynku, Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji oraz terenów Modrzewiny Południe.
2. Regulamin dotyczy wszystkich przedsiębiorców podejmujących i prowadzących działalność w Centrach Badawczych (laboratoriach) Elbląskiego Parku Technologicznego.
3. W danym Centrum Badawczym (laboratorium) może funkcjonować tylko i wyłącznie firma/podmiot związana/ny z profilem działalności danego Centrum Badawczego (laboratorium).

### §2

Użyte pojęcia i skróty oznaczają:

1. **EPT** – jednostka budżetowa „Elbląski Park Technologiczny.”
2. **Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji (CBRil)**– budynek położony na obszarze Elbląskiego Parku Technologicznego, przy ul. Stanisława Sulimy 1 w Elblągu.
3. **Dzierżawca** – firma dzierżawiąca pomieszczenia Centrum Badawczego w budynku Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego na mocy podpisanej umowy dzierżawy.
4. **Pomoc de minimis** - pomoc publiczna, udzielona w oparciu o Rozporządzenie Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu UE do pomocy de minimis (Dz. U. L.352 z 24.12.2013).
5. **Umowa** – umowa dzierżawy pomieszczeń zawarta przez EPT z Dzierżawcą.

6. **Regulamin** – Regulamin użytkowników Centrów Badawczych (laboratoriów) Elbląskiego Parku Technologicznego

§3

W ramach Elbląskiego Parku Technologicznego działają cztery Centra Badawcze:

1. Centrum Metaloznawstwa,
2. Centrum Transferu Technologii Informatycznych,
3. Centrum Jakości Środowiska,
4. Centrum Technologii Drewna i Mebli.

§4

1. Centra Badawcze (laboratoria) zlokalizowane są na następujących kondygnacjach budynku Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego:
  - a) Centrum Metaloznawstwa – parter,
  - b) Centrum Transferu Technologii Informatycznych - I piętro,
  - c) Centrum Jakości Środowiska – Laboratorium Zaawansowanych Analiz Środowiskowych - I piętro,
  - d) Centrum Jakości Środowiska – Laboratorium Środowiska Pracy i Emisji - II piętro,
  - e) Centrum Technologii Drewna i Mebli – II piętro.
2. W każdym Centrum Badawczym znajdują się pomieszczenia laboratoryjne, biurowe oraz pomieszczenia socjalne.
3. Laboratoria utworzone w ramach Centrów Badawczych przeznaczone są do prowadzenia działalności badawczej w zakresie metaloznawstwa, technologii informatycznych, środowiska naturalnego i środowiska pracy oraz technologii drewna i mebli.
4. Centra Badawcze wyposażone są w specjalistyczny sprzęt laboratoryjny, komputerowy wraz z oprogramowaniem oraz biurowy, który stanowi przedmiot dzierżawy wraz z pomieszczeniami.
5. Centra Badawcze mogą być dzierżawione w całości przez jednego dzierżawcę lub częściowo, przez kilku dzierżawców. Podczas udostępniania Centrów Badawczych preferowana będzie dzierżawa całości danego Centrum/laboratorium.
6. Wysokość minimalnej stawki dzierżawy za 1 m<sup>2</sup> miesięcznego czynszu na preferencyjnych warunkach określona w ogłoszeniu o przetargu ustalana jest na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Elbląg w sprawie ustalenia indywidualnej stawki czynszu za dzierżawę i najem pomieszczeń w budynku Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego.
7. Wysokość stawki dzierżawy po cenach rynkowych określona w ogłoszeniu o przetargu ustalana jest metodą kosztową (koszt wytworzenia usługi).
8. Stawka z tytułu dzierżawy pomieszczeń w Centrach Badawczych na preferencyjnych warunkach jest każdorazowo podawana w ogłoszeniu o przetargu na dane pomieszczenia.

§5

1. Procedura wyboru Dzierżawcy pomieszczeń Centrów Badawczych w budynku Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego jest określona w odrębnym

dokumencie pt. „Warunki naboru do Centrów Badawczych (laboratoriów) 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 nie dłuższy niż 5 lat. W przypadku wyboru dzierżawy po cenach rynkowych umowa zostanie zawarta na czas oznaczony do 5 lat.
4. W przypadku gdy wartość pomocy de minimis, która została Dzierżawcy do wykorzystania, zostanie wyczerpana, a Dzierżawca deklaruje chęć dalszego dzierżawienia pomieszczeń, preferencyjna stawka czynszu dzierżawnego ulega podwyższeniu do aktualnie obowiązującej ceny rynkowej.
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

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 klimatyzacji, wentylacji, telewizji przemysłowej, instalacji przeciwpożarowej na terenie całego obiektu.
2. Opłata czynszowa obejmuje również:
  - a) 10 godzin w miesiącu korzystania z Sali szkoleniowej do 20 osób na spotkania biznesowe,
  - b) promocję przedsiębiorstwa m.in. poprzez umieszczenie podstawowych informacji o Lokatorach na stronie internetowej EPT, w publikacjach prasowych, w materiałach informacyjno-promocyjnych oraz poprzez uczestnictwo Lokatorów w imprezach organizowanych przez EPT.
3. Do wysokości czynszu dzierżawnego nie wlicza się:
  - a. opłat za dostawę energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków w dzierżawionych pomieszczeniach,
  - b. kosztów utrzymania czystości w dzierżawionych pomieszczeniach.
4. Rozliczenie z tytułu zużycia energii w dzierżawionych pomieszczeniach dokonywane będzie na podstawie indywidualnych umów zawartych przez Dzierżawcę z dostawcami mediów. W przypadku braku możliwości podpisania umowy bezpośrednio z dostawcą energii elektrycznej rozliczenie nastąpi na podstawie wzajemnego rozliczenia dostawy energii zgodnie z odczytem podlicznika.
5. Podstawą rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w dzierżawionych pomieszczeniach 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. W przypadku braku licznika w dzierżawionych pomieszczeniach koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków będą rozliczane ryczałtem, jako udział procentowy dzierżawionej powierzchni do całkowitej powierzchni danego Centrum Badawczego (laboratorium).

6. Dzierżawca korzystający z laboratoriów podłączonych do instalacji neutralizacji ścieków zobowiązany jest do partycypowania w kosztach obsługi neutralizatora ścieków laboratoryjnych. Koszty obsługi neutralizatora będą rozliczane jako udział procentowy dzierżawionej powierzchni, na której umiejscowione są odpływy do instalacji neutralizatora ścieków do całkowitej powierzchni, na której umiejscowione są odpływy do instalacji neutralizatora.
7. Dzierżawca będzie ponosił koszty gazów technicznych, odczynników, szkła laboratoryjnego oraz innych materiałów eksploatacyjnych wykorzystywanych w laboratoriach.
8. Dzierżawca będzie ponosił koszty wywozu wytworzonych przez siebie odpadów niebezpiecznych (odpady laboratoryjne itp.).
9. Dzierżawca będzie ponosił koszty serwisowania urządzeń będących wyposażeniem dzierżawionego laboratorium.

#### Usługi dodatkowe

##### §7

1. Przedsiębiorcy dzierżawiący pomieszczenia w budynku Elbląskiego Parku Technologicznego mogą korzystać z usług dodatkowych na warunkach preferencyjnych rozliczanych na zasadach de minimis:
  - a. korzystanie z oznaczonych miejsc parkingowych – ilość stanowisk ustalana w trakcie podpisywania umowy dzierżawy  
Poziom udzielanej pomocy – 50% ceny rynkowej  
Cena rynkowa 1 stanowiska parkingowego 50 zł brutto/miesięcznie

##### §8

1. Przedsiębiorcy dzierżawiący pomieszczenia w budynku Elbląskiego Parku Technologicznego mogą korzystać z usług dodatkowych na warunkach rynkowych:
  - a. korzystanie z oznaczonych miejsc parkingowych – ilość stanowisk ustalana w trakcie podpisywania umowy dzierżawy  
Cena rynkowa 1 stanowiska parkingowego 50 zł brutto/miesięcznie
2. Na rzecz Dzierżawców mogą być świadczone usługi dzierżawy infrastruktury technicznej oraz usługi dowolnych badań komercyjnych z wykorzystaniem infrastruktury EPT utworzonej w ramach projektu „Wyposażenie laboratoriów Centrum Logistycznego w specjalistyczny sprzęt – dla wzrostu konkurencyjności i innowacyjności przedsiębiorstw”.
3. EPT ma prawo odmówić realizacji usług wskazanych w ust. 2 w przypadku, gdyby wykorzystanie gospodarcze infrastruktury badawczej mogło spowodować przekroczenia 20 % całkowitej rocznej wydajności tej infrastruktury.

##### §9

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.
  - d) Wypowiedzenie umowy dzierżawy przez EPT może nastąpić bez zachowania tych terminów w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień niniejszego

- Regulaminu i warunków umowy dzierżawy.
- e) Utraty przez Dzierżawcę statusu przedsiębiorcy.
  - f) Wykorzystanie dopuszczalnej wartości pomocy de minimis.

## §10

### 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 EPT.
- 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) Przestrzegania regulaminu korzystania z Centrów Badawczych (laboratoriów) Elbląskiego Parku Technologicznego.
- f) Terminowego regulowania należności z tytułu umowy dzierżawy.
- g) 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.

## §11

- 1. EPT świadczy usługi na zasadach komercyjnych lub preferencyjnych po spełnieniu przez Lokatora zasad dotyczących udzielania pomocy de minimis.
- 2. Korzystanie z usług EPT na preferencyjnych warunkach wiąże się z korzystaniem przez Lokatora z pomocy publicznej na zasadach pomocy de minimis<sup>1</sup>, na podstawie rozporządzenia Komisji (UE) Nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 roku w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. U. UE L 352 z dnia 24.12.2013 r., s.1).
- 3. Lokator korzystający na preferencyjnych warunkach z usług świadczonych przez EPT jest zobowiązany do przedłożenia w wyznaczonym terminie Dyrektorowi wniosek o udzielenie pomocy de minimis wraz z załącznikami, tj.:

---

<sup>1</sup> Pomoc de minimis w zakresie dzierżawy może być udzielana przedsiębiorcy przez okres nie dłuższy niż 5 lat, licząc od dnia udzielenia temu przedsiębiorcy przez beneficjenta po raz pierwszy pomocy (podstawa: Rozporządzenie ministra Rozwoju Regionalnego z dnia 27 kwietnia 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 oraz z 2013 r. poz. 1633 z późn. zm.)

- a) oświadczenie o wszelkiej pomocy de minimis otrzymanej przez przedsiębiorcę w roku kalendarzowym w którym ubiega się o pomoc oraz w ciągu dwóch poprzedzających go lat kalendarzowych wraz z potwierdzonymi za zgodność z oryginałem kopiami wszystkich zaświadczeń potwierdzających otrzymanie w danym okresie pomocy de minimis, albo oświadczenie o nieotrzymaniu w tym okresie pomocy de minimis,
  - b) formularz informacji przedstawianych przy ubieganiu się o pomoc de minimis zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz. U. z 2010 r. Nr 53, poz. 311z późn. zm.),
  - c) innymi informacjami i dokumentami wskazanymi przez podmiot udzielający pomocy, jeśli będzie to konieczne dla prawidłowej oceny dopuszczalności pomocy de minimis.
4. Wielkość pomocy de minimis udzielanej Lokatorowi przez EPT wyliczana jest jako różnica pomiędzy odpłatnością za korzystanie z usług na zasadach rynkowych, a odpłatnością faktycznie poniesioną przez przedsiębiorstwo.
  5. EPT wydaje Lokatorom zaświadczenia o udzielonej pomocy de minimis związanej ze stosowaniem preferencyjnych stawek za świadczone usługi.
  6. Korzystanie przez Lokatora z pomocy de minimis w ramach usług świadczonych przez EPT sumuje się z inną pomocą de minimis uzyskaną przez przedsiębiorstwo w okresie bieżącego roku kalendarzowego i dwóch lat poprzedzających. Łączna wartość pomocy uzyskanej przez przedsiębiorstwo w danym okresie pomocy de minimis nie może przekroczyć kwoty 200 000 euro.
  7. Każdy Lokator zobowiązany jest informować EPT o pomocy de minimis uzyskanej z innych źródeł przedstawiając stosowne zaświadczenie.
  8. W przypadku, gdy miałyby dojść do przekroczenia dopuszczalnego limitu pomocy de minimis dla przedsiębiorcy, dalsze świadczenie usług przez EPT może odbywać się na podstawie stawek rynkowych określonych w aktualnie obowiązujących cennikach opłat w budynku EPT.

## § 12

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. 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.

### §13

1. Wyposażenie stacjonarne Centrów Badawczych (laboratoriów) oraz specjalistyczna aparatura pomiarowa będące wyposażeniem laboratoriów użytkowane może być tylko i wyłącznie w pomieszczeniach danego Centrum Badawczego (laboratorium) do tego celu przewidzianych.
2. Wyposażenie specjalistyczne laboratoriów umożliwiające użytkowanie ich poza pomieszczeniami laboratoriów może być wynajmowane przez EPT na określonych w odrębnych przepisach warunkach innym podmiotom. W przypadku dzierżawy urządzeń specjalistycznych przenośnych warunkiem koniecznym jest posiadanie statusu Lokatora EPT.
3. Specjalistyczna aparatura pomiarowa może być użytkowana przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje (potwierdzone dokumentami), które zostały przeszkolone w zakresie ich użytkowania.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność materialną za powstałe w wyniku prowadzonej działalności usterki i awarie.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia OC na sumę gwarancyjną stanowiącą na dzień podpisania umowy minimum:
  - a) 250 000 zł w przypadku Centrum Transferu Technologii Informatycznych, Centrum Technologii Drewna i Mebli oraz Laboratorium Środowiska Pracy i Emisji w Centrum Jakości Środowiska,
  - b) 500 000 zł w przypadku Centrum Metaloznawstwa oraz Laboratorium Zaawansowanych Analiz Środowiskowych w Centrum Jakości Środowiska,
6. W celu zachowania gwarancji Dzierżawca zobowiązany jest do serwisowania urządzeń, w terminach i zakresie zgodnym z zaleceniami producenta.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania zasad obowiązujących w systemach zarządzania laboratoriami, dbania o dobre imię EPT, promowania idei działania EPT.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania zasad postępowania z odpadami laboratoryjnymi powstającymi w laboratoriach zgodnie z podstawowymi aktami prawnymi.
9. Dzierżawca zobowiązany jest na określonych wzajemnie zasadach do:
  - a) świadczenia usług dla innych Lokatorów EPT oraz pracowników naukowych wskazanych przez EPT (na korzystnych warunkach),
  - b) umożliwienia wykonania praktyk i innych działań edukacyjnych dla uczniów i studentów wskazanych przez EPT,
  - c) wykonywania na rzecz EPT prac badawczych, uczestniczenia w projektach realizowanych przez EPT,
  - d) publikowania wyników prac badawczych (artykuły w prasie fachowej, prezentacje konferencyjne itp.) z informacją w widocznym miejscu (np. na końcu publikacji) iż zostały one wykonane w Centrach Badawczych (laboratoriach) Elbląskiego Parku Technologicznego, publikacje te mogą być publikowane na stronie internetowej EPT,
  - e) umieszczania na stronie internetowej EPT aktualnej oferty świadczonych usług badawczych,
  - f) umożliwienia wykonywania działań marketingowych z wykorzystaniem wdzierżawianego sprzętu i pomieszczeń, wizerunku dzierżawcy oraz jego pracowników (zdjęcia do folderów, publikacji i filmów promocyjnych).



10. Dzierżawca pomieszczeń ma możliwość, na określonych warunkach, promowania własnej działalności na stronie internetowej i na terenie EPT, posługiwania się logiem EPT, występowania w folderach i innych działaniach marketingowych EPT.

#### §14

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.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.