

Zarządzenie nr 20/2023
Dyrektora Elbląskiego Parku Technologicznego
w Elblągu
z dnia 21 listopada 2023 roku

w sprawie wprowadzenia Regulaminu Użytkowników Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego i Udzielania Pomocy de minimis.

Na podstawie § 10 Statutu Elbląskiego Parku Technologicznego (Dz.Urz. Woj. Warm-Maz. z 2014 r. poz. 3675) zarządza się, co następuje:

§ 1

Wprowadza się Regulamin *Użytkowników Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego i Udzielania Pomocy de minimis*, stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Traci moc Zarządzenie 19/2022 Dyrektora Elbląskiego Parku Technologicznego w Elblągu z dnia 14.07.2022 w sprawie wprowadzenia Regulaminu Użytkowników Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego i Udzielania Pomocy de minimis.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

*Załącznik do Zarządzenia nr 20/2023
Dyrektora Elbląskiego Parku Technologicznego w Elblągu
z dnia 21 listopada 2023 roku*

REGULAMIN UŻYTKOWNIKÓW CENTRUM BIZNESU ROZWOJU I INNOWACJI ELBLĄSKIEGO PARKU TECHNOLOGICZNEGO I UDZIELANIA POMOCY DE MINIMIS

Postanowienia ogólne

§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.

Niniejszy Regulamin reguluje zasady naboru oraz funkcjonowania przedsiębiorstw w budynku Elbląskiego Parku Technologicznego oraz udzielania przedsiębiorcom pomocy na zasadach de minimis.

§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. **Dzierżawca/Lokator** – firma dzierżawiąca pomieszczenia w budynku Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego na mocy podpisanej umowy dzierżawy.
5. **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).
6. **Umowa** – umowa dzierżawy pomieszczeń zawarta przez EPT z Dzierżawcą.
7. **Regulamin** – Regulamin Elbląskiego Parku Technologicznego
8. **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 naboru przedsiębiorców do Elbląskiego Parku Technologicznego - budynek Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji wybudowany na preferencyjnych zasadach, stanowiących pomoc publiczną, wynikającą z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 16.12.2014 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. 2014, poz. 1990 z późn. zm.).

§4

Regulamin dotyczy wszystkich podmiotów podejmujących i prowadzących działalność na terenie budynku Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego z wyłączeniem podmiotów rozpoczynających działalność w Inkubatorze Przedsiębiorczości, których zasady działania określa odrębny regulamin.

§5

1. Dzierżawa pomieszczeń w budynku Elbląskiego Parku Technologicznego odbywa się w drodze przetargu na zasadach preferencyjnych lub rynkowych. O dzierżawę pomieszczeń w drodze przetargowej w pierwszej kolejności mogą się ubiegać firmy prowadzące działalność gospodarczą. Przedsiębiorcy, którzy rozpoczynają działalność gospodarczą mogą skorzystać z usług Inkubatora Przedsiębiorczości na zasadach określonych w odrębnym regulaminie.
2. W szczególnych przypadkach Dyrektor Elbląskiego Parku Technologicznego może podjąć decyzję o zastosowaniu innych warunków dzierżawy pomieszczeń oraz odstąpieniu od procedury przetargowej z zastrzeżeniem, że stawki czynszu nie mogą być niższe niż określone w obowiązujących regulaminach jednostki.

§6

Przedmiotem działalności EPT jest realizacja zadań związanych z poprawą warunków dla prowadzenia działalności gospodarczej poprzez rozwój i dyfuzję przedsięwzięć innowacyjnych.

W ramach swojej działalności EPT oferuje usługi w zakresie:

1. wykonywania badań i analiz technicznych,
2. dzierżawy pomieszczeń dla celów prowadzenia badań naukowych, prac rozwojowych i działalności innowacyjnej,
3. dzierżawy pomieszczeń biurowo-usługowych, warsztatowo-magazynowych, laboratoryjnych,
4. inkubacji przedsiębiorstw,
5. wynajmu sal konferencyjno-szkoleniowych wraz z wyposażeniem oraz dzierżawy powierzchni wystawienniczo-reklamowej,
6. doradztwa, szkolenia przedsiębiorców i kadry naukowej,
7. organizacji konferencji, seminariów, szkoleń i spotkań biznesowych.

Zasady naboru do EPT na warunkach preferencyjnych

§7

1. W budynku EPT działalność na zasadach preferencyjnych mogą prowadzić przedsiębiorcy reprezentujący przedsiębiorstwa:
 - posiadający status mikro, małego lub średniego przedsiębiorstwa,
 - prowadzące działalność badawczą, rozwojową lub innowacyjną,
 - z potencjałem rozwojowym wdrażający lub planujący wdrożenie innowacyjnych rozwiązań do prowadzonej działalności,

- nie będący w stanie upadłości lub likwidacji.
2. Preferowane w EPT są branże, których działalność jest innowacyjna i ściśle związana z Ochroną Środowiska (w tym Środowiska Pracy), Technologiami Informatycznymi i Telekomunikacyjnymi, Metalurgią i Metaloznawstwem, Technologiami Drewna i Mebli oraz firmy działające w obszarze inteligentnych specjalizacji Województwa Warmińsko – Mazurskiego tj. ekonomia wody, meblarstwo, żywność wysokiej jakości.
 3. Poziom udzielanej pomocy de minimis dla pomieszczeń biurowo-usługowych i magazynowo-warsztatowych odbywać się będzie w wysokości:
 - I rok umowy – 40% stawki rynkowej
 - II rok umowy – 40% stawki rynkowej
 - III rok umowy – 40% stawki rynkowej
 - IV rok umowy – 20% stawki rynkowej
 - V rok umowy – 20% stawki rynkowej
 4. Poziom udzielanej pomocy de minimis dla pomieszczeń biurowo-usługowych i magazynowo-warsztatowych dla firm, które korzystały z usług Inkubatora Przedsiębiorczości w ramach umowy z Elbląskim Parkiem Technologicznym odbywać się będzie w wysokości:
 - I rok umowy – 50% stawki rynkowej
 - II rok umowy – 40% stawki rynkowej
 - III rok umowy – 40% stawki rynkowej
 - IV rok umowy – 20% stawki rynkowej
 - V rok umowy – 20% stawki rynkowej
 5. Przedsiębiorcy korzystający z usług EPT na zasadach preferencyjnych muszą być uprawnieni do otrzymania pomocy de minimis, tj. w roku kalendarzowym w którym pomoc została przyznana i w ciągu dwóch poprzedzających go lat nie otrzymali pomocy de minimis lub wartość otrzymanej w tym okresie pomocy de minimis łącznie z przyznaną przez EPT nie przekroczy 200 tys. Euro.
 6. W przypadku gdy wartość pomocy de minimis, która została Dzierżawcy do wykorzystania, zostanie wyczerpana, preferencyjna stawka czynszu dzierżawnego ulega podwyższeniu do 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 pisemne oświadczenie o rezygnacji z 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.
 7. 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.
 8. Czas funkcjonowania przedsiębiorstwa w EPT jest określony w umowie.

Zasady naboru do EPT na warunkach komercyjnych

§8

1. O wejście do EPT na warunkach rynkowych aplikować mogą pozostali przedsiębiorcy nie spełniający warunków opisanych w § 7.
2. Liczba pomieszczeń przeznaczonych do dzierżawy po stawkach rynkowych może stanowić do 20% powierzchni netto budynku EPT. W przypadku braku zainteresowania dzierżawą na

preferencyjnych warunkach, pomieszczenia udostępnione będą na warunkach rynkowych. Niemniej jednak w pierwszej fazie przetargu firmy wybierające czynsz dzierżawny w wysokości cen preferencyjnych na wskazane pomieszczenie/zestaw pomieszczeń są preferowane.

3. Czas funkcjonowania przedsiębiorstwa w EPT jest określony w umowie.

Opłaty

§9

1. Wysokość czynszu ustalana jest na podstawie stawki rynkowej sporządzonej metodą korygowania ceny średniej. Wycena sporządzana jest na podstawie minimum 10 ofert ogłoszeniowych dotyczących wynajmu lokali usługowych na terenie Elbląga i okolic, z okresu 3 miesięcy poprzedzających datę sporządzenia wyceny. Obliczona stawka czynszu uwzględnia wielość pomieszczeń oraz ich stan techniczny. Aktualna wysokość stawki jednostkowej każdorazowo podawana jest w treści ogłoszenia o przetargu. W przypadku dzierżawy więcej niż jednego pomieszczenia opłata miesięczna naliczana jest na podstawie łącznej powierzchni wszystkich dzierżawionych pomieszczeń.
2. 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.
3. Opłata czynszowa obejmuje również:
 - a) 10 godzin w miesiącu korzystania z Sali szkoleniowej do 20 osób na spotkania biznesowe,
 - b) wsparcie i doradztwo w zakresie prowadzenia biznesu, rozwoju innowacyjnych produktów/usług,
 - c) pomoc i doradztwo przy tworzeniu modeli biznesowych również w zakresie badań i analiz rynku,
 - d) 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,
 - e) pomoc w poszukiwaniu partnerów biznesowych, działania networkingowe na rzecz przedsiębiorców,
 - f) możliwość korzystania z bezpłatnych szkoleń i spotkań podnoszących kompetencje biznesowe.
4. Do wysokości czynszu dzierżawnego nie wlicza się:
 - a. opłat za dostawę energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków w dzierżawionych pomieszczeniach posiadających wodomierze,
 - b. kosztów utrzymania czystości w dzierżawionych pomieszczeniach,
 - c. kosztów gospodarczego korzystania ze środowiska,
 - d. dostępu do dedykowanej sieci Internetu.
5. 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.

6. 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 przez Elbląski Park Technologiczny (dotyczy pomieszczeń posiadających wodomierze).

Usługi dodatkowe

§10

3. 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

§11

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.

Pomoc de minimis

§ 12

1. EPT świadczy usługi na zasadach rynkowych 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 minimis¹, 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).

¹ 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 Infrastruktury i Rozwoju z dnia 16.12.2014 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. 2014, poz. 1990 z późn. zm.).

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.:
 - 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 budynku EPT.

§ 13

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.

Obowiązki dzierżawcy

§14

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 bądź w umowie.
 - b) Uzyskania pisemnej zgody Dyrektora EPT dla planowanych zmian w dzierżawionych pomieszczeniach, w tym zmian substancji przedmiotu dzierżawy oraz w wykorzystywanych instalacjach/sprzętach.
 - c) Świadczenia na wzajemnie ustalonych zasadach usług dla innych lokatorów Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego jak również dla administracji budynku EPT.
 - d) Udostępniania EPT informacji dotyczącej swojej działalności w Parku do celów sprawozdawczych,
 - e) Przestrzegania regulaminu korzystania z obiektu CBRiI Elbląskiego Parku Technologicznego.
 - f) Przestrzegania obowiązującego Regulaminu Użytkowników Centrum Biznesu Rozwoju i Innowacji Elbląskiego parku Technologicznego.
 - g) Terminowego regulowania należności z tytułu umowy dzierżawy,
 - h) W zależności od deklaracji złożonych w formularzu ofertowym poddania się przynajmniej raz w roku ocenie prowadzonej przez siebie działalności w Parku,
W przypadku stwierdzenia rozbieżności pomiędzy deklaracjami zawartymi w formularzu oferty przetargowej a stanem faktycznym dyrektor EPT ma prawo do:
 1. zobligowania, pod groźbą rozwiązania umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym, wykonywania deklaracji złożonych w formularzu oferty przetargowej,
 2. rozwiązania w trybie natychmiastowym umowy dzierżawy lokatorowi uchylającemu się od zadeklarowanych w ofercie przetargowej deklaracji.

Procedura zakończenia umowy z EPT

§ 15

1. Zakończenie umowy EPT z Lokatorem ma miejsce w następujących przypadkach:
 - a) Wygaśnięcia umowy.
 - b) Rozwiązania umowy na mocy porozumienia stron.
 - c) Upływu okresu wypowiedzenia dokonanego przez EPT.
 - d) Rozwiązanie 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.

Postanowienia końcowe

§16

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 Dzierżawcom.