



**PARK
NAUKOWO-
TECHNOLOGICZNY
W EŁKU**

REGULAMIN UŻYTKOWNIKÓW PARKU NAUKOWO-TECHNOLOGICZNEGO W EŁKU

§1

Park Naukowo-Technologiczny w Ełku jest samorządową jednostką organizacyjną Gminy Miasta Ełk, powołaną do życia mocą Uchwały nrXXVII.243.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 18 grudnia 2012r. r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej „Park Naukowo-Technologiczny w Ełku” wykonującą zadania publiczne na rzecz społeczności lokalnej.

§2

Użyte pojęcia i skróty oznaczają:

1. **PNT** – jednostka budżetowa „Park Naukowo-Technologiczny w Ełku”.
2. **Siedziba PNT** – budynek Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku mieszczący się przy ul. Podmiejskiej 5 w Ełku.
3. **Statut** – statut Parku Naukowo -Technologicznego w Ełku stanowiący załącznik do Uchwały nr XVI.176.16 Rady Miasta Ełku z dnia 22.03.2016 r. zmieniającej Uchwałę nr XXVII.243.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej „Park Naukowo-Technologiczny w Ełku”.
4. **Inkubator Przedsiębiorczości PNT** - funkcjonujący w ramach PNT program wsparcia dla nowoutworzonych przedsiębiorstw wdrażających innowacje, w procesie uzyskania ich zdolności do samodzielnego funkcjonowania na rynku.
5. **Regulamin** – regulamin użytkowników Parku Naukowo -Technologicznego w Ełku
6. **Strona internetowa PNT** - www.technopark.elk.pl
7. **Innowacja produktowa** - to wdrożenie nowego lub znacząco udoskonalonego produktu (wyrobu lub usługi). Obejmuje ona znaczące ulepszenia parametrów technicznych, komponentów i materiałów oraz funkcjonalności. Zalicza się tu produkty, które dana firma opracowała jako pierwsza oraz te, które zostały przyswojone od innych firm lub podmiotów (wg. Podręcznika Oslo).
8. **Innowacja procesowa** - to wdrożenie nowej lub znacząco udoskonalonej metody produkcji lub dostawy. Do tej kategorii zalicza się znaczące zmiany w zakresie technologii, urządzeń oraz/lub oprogramowania (wg. Podręcznika Oslo).

9. **Umowa** – umowa dzierżawy powierzchni zawarta przez PNT z Dzierżawcą lub umowa najmu zawarta przez PNT z Najemcą.
10. **Podmiot** – przedsiębiorca w rozumieniu *Ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej* posiadające status mikro, małego lub średniego przedsiębiorstwa lub osoba fizyczna ubiegająca się o przyjęcie do PNT.
11. **Użytkownicy PNT** – przedsiębiorcy lub podmioty posiadające zawartą przez PNT umowę dzierżawy lub najmu.
12. **Lokator/dzierżawca** - przedsiębiorstwo posiadające zawartą umowę dzierżawy z PNT.
13. **Podmiot inkubowany** - podmiot/przedsiębiorca posiadający zawartą z PNT umowę dzierżawy na podstawie przyjętego formularza aplikacyjnego na zasadach określonych w odrębnym Regulaminie inkubacji w Inkubatorze Przedsiębiorczości Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku.
14. **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 Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013).

§3

1. Przedmiotem niniejszego regulaminu jest określenie zasad przyjęcia do PNT, dzierżawy i najmu powierzchni w budynku Parku Naukowo -Technologicznego w Ełku przy ul. Podmiejskiej 5.
2. Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników podejmujących i prowadzących działalność na terenie budynku Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku.
3. Wszystkie podmioty podejmujące i prowadzące działalność gospodarczą na terenie budynku Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku są zobowiązane przestrzegać zasad porządkowych PNT określonych odrębnym Regulaminem wewnętrznym funkcjonowania Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku ogłoszonym na stronie internetowej PNT.
4. Program inkubacji w Inkubatorze Przedsiębiorczości PNT oraz szczegółowe zasady przyjęcia do Inkubatora Przedsiębiorczości PNT określa Regulamin inkubacji w Inkubatorze Przedsiębiorczości Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku.

§4

Celem PNT jest zwiększenie potencjału gospodarczego i konkurencyjności miasta Ełku poprzez stworzenie optymalnych warunków do transferu i komercjalizacji technologii, powstawania i rozwoju innowacyjnych firm, rozwoju i urynkowania nowych produktów.

§5

W ramach swojej działalności PNT oferuje usługi w szczególności w zakresie:

1. dzierżawy powierzchni dla celów prowadzenia badań naukowych, prac rozwojowych i działalności innowacyjnej, działalności gospodarczej,
2. dzierżawy powierzchni biurowych, powierzchni laboratoryjnych, powierzchni produkcyjno-usługowych,
3. dostępu do usług recepcyjno-biurowych,
4. dzierżawy powierzchni reklamowej,
5. krótkookresowego wynajmu sal konferencyjno-szkoleniowych, wystawienniczych, biznesowych, biura na godziny, stanowisk na godziny,
6. wynajmu powierzchni magazynowej,
7. udostępnienia powierzchni PNT podmiotom inkubowanym w ramach projektów realizowanych przez PNT ze środków publicznych, w tym środków unijnych oraz laureatom konkursów organizowanych/ współorganizowanych przez PNT,

8. doradztwa, mentoringu, szkoleń ogólnych i specjalistycznych, zindywidualizowanych usług proinnowacyjnych.
9. inne stosownie do potrzeb.

§6

ZASADY PRZYJĘCIA DO PNT

Podmioty, które mogą ubiegać się o przyjęcie do PNT:

1. **Podmioty prowadzące działalność gospodarczą nie dłużej niż 3 lata lub osoby fizyczne deklarujące rozpoczęcie działalności gospodarczej, planujące lub wdrażające innowacje produktowe lub procesowe** - na warunkach preferencyjnych w ramach inkubacji w Inkubatorze Przedsiębiorczości PNT. Okres funkcjonowania w Inkubatorze Przedsiębiorczości PNT wynosi do 3 lat.
2. **Podmioty prowadzące działalność gospodarczą powyżej 3 lat** - na warunkach rynkowych. Preferowane są podmioty planujące lub wdrażające innowacje produktowe lub procesowe oraz prowadzące działalność w branżach wysokiej i średnio-wysokiej technologii.
3. **Podmioty prowadzące działalność gospodarczą niespełniające warunków wymienionych w ust 1 i 2** - mają prawo przyjęcia do PNT warunkach rynkowych pod warunkiem, iż prowadzona przez podmiot działalność gospodarcza związana jest ze świadczeniem na rzecz przedsiębiorstw usług okołobiznesowych, a w szczególności usług finansowych, prawnych, księgowych, zarządczych lub doradczych na rzecz przedsiębiorstw prowadzących działalność badawczą, rozwojową lub innowacyjną.
4. **Podmioty inkubowane w ramach projektów realizowanych przez PNT ze środków publicznych, w tym środków unijnych oraz laureaci konkursów organizowanych/współorganizowanych przez PNT** - na warunkach ustalanych odrębnym zarządzeniem Dyrektora PNT.

§7

1. O wejście do PNT mogą aplikować podmioty, które w dniu zawarcia umowy dzierżawy muszą posiadać status przedsiębiorcy tj. podmioty w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 02 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2017 r. poz. 2168 ze zm.).
2. Nabór lokatorów do PNT odbywa się w trybie ciągłym.
3. Funkcjonowanie w ramach PNT odbywa się zgodnie z niniejszym regulaminem oraz na podstawie zawartej umowy dzierżawy.
4. Funkcjonowanie w ramach Inkubatora Przedsiębiorczości PNT odbywa się zgodnie z niniejszym regulaminem, Regulaminem inkubacji w Inkubatorze Przedsiębiorczości Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku oraz na podstawie zawartej umowy dzierżawy.

§8

1. W ramach funkcjonowania na warunkach preferencyjnych w PNT w ramach Inkubatora Przedsiębiorczości PNT podmioty składają formularz aplikacyjny.
2. W ramach funkcjonowania na warunkach rynkowych w PNT podmioty składają formularz zgłoszeniowy.
3. Na ocenę jakościową składa się ocena formalna i merytoryczna, która trwa łącznie do 30 dni. W ramach ww. oceny podmioty mogą zostać wezwane do ich poprawy lub uzupełnienia.

4. Ocena formalna przeprowadzana jest przez właściwego pracownika PNT w Ełku - specjalistę ds. Rozwoju i obejmuje kompletność oraz poprawność złożonych dokumentów.
5. Każdy formularz aplikacyjny i zgłoszeniowy poprawny pod względem formalnym jest przekazywany do oceny merytorycznej Radzie Programowej PNT w Ełku, powołanej przez Dyrektora PNT.
6. Rada Programowa działająca przy Dyrektorze Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku to organ o charakterze opiniotwórczo-doradczym w zakresie, dotyczącym warunków naboru lokatorów do Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku. W skład Rady Programowej wchodzi pracownicy Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku oraz przedstawiciele szeroko rozumianej praktyki społeczno-gospodarczej.
7. Ostateczną decyzję o przyjęciu do PNT podejmuje Dyrektor PNT.
8. Ubiegający się o przyjęcie do PNT w Ełku zostają poinformowani pozytywnej lub negatywnej ocenie złożonej aplikacji pisemnie.
9. Podstawą rozpoczęcia przez przedsiębiorstwo działalności w PNT w Ełku jest podpisanie stosownej umowy dzierżawy.
10. Po otrzymaniu pozytywnej decyzji o przyjęciu do PNT Podmiot zobowiązany jest do podpisania umowy dzierżawy powierzchni w PNT w terminie do 30 dni, a w przypadku braku dostępnej wolnej powierzchni w PNT w terminie wyznaczonym przez Dyrektora PNT. Niepodpisanie umowy w tym terminie jest równoznaczne z rezygnacją z prowadzenia działalności gospodarczej w PNT.
11. W przypadku braku dostępnych powierzchni pod wynajem, podmiot który otrzymał pozytywną ocenę złożonego formularza zostanie umieszczony na liście podmiotów oczekujących na podpisanie umowy dzierżawy.

§9

1. Warunkiem podpisania umowy dzierżawy powierzchni w PNT jest posiadanie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę nie mniejszą niż 50 000 zł w przypadku dzierżawy powierzchni produkcyjno-usługowej lub laboratoryjnej i nie mniejszą niż 10 000 zł w przypadku dzierżawy powierzchni biurowej, a także posiadanie aktualnej umowy ubezpieczenia w całym okresie obowiązywania umowy dzierżawy.
2. Umowa dzierżawy zostaje podpisana na czas określony nie dłużej niż 1 rok, łączny okres dzierżawy jest nie dłuższy niż 3 lata.
3. Warunkiem przedłużenia umowy na kolejne okresy jest złożenie przez lokatora przed zakończeniem obowiązywania umowy dzierżawy Raportu z działalności w PNT.
4. Po okresie 3-letniego funkcjonowania w PNT istnieje możliwość przedłużenia umowy dzierżawy na zasadach rynkowych z uwzględnieniem przepisów *Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami*.
5. W przypadku chęci podpisania nowej umowy lokator zobowiązany jest zgłosić ten fakt, przynajmniej na jeden miesiąc przed wygaśnięciem obowiązującej umowy. Podpisanie kolejnej umowy jest uzależnione od aktualnego zasobu wolnych powierzchni w PNT. Ostateczna decyzja o zawarciu kolejnej umowy dzierżawy jest podejmowana przez Dyrektora PNT i nie przysługuje od niej odwołanie.
6. W trakcie trwania umowy na pisemny wniosek lokatora, zawierający stosowne uzasadnienie, Dyrektor PNT może wyrazić zgodę na zwiększenie lub zmniejszenie wynajmowanej powierzchni, w zależności od posiadanych wolnych powierzchni w PNT.
7. Stawki czynszu dzierżawy, opłat eksploatacyjnych i wynajmu określa cennik PNT ogłoszony na stronie internetowej www.technopark.elk.pl
8. Dyrektor PNT ma prawo do zmiany stawek czynszu dzierżawy oraz opłaty eksploatacyjnej m.in. w przypadku wzrost cen u dostawców mediów.
9. Dzierżawca jest zobowiązany samodzielnie ponosić podatek w rozumieniu ustawy o podatku i opłatach lokalnych oraz zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Ełk.

10. Krótkookresowy wynajem powierzchni PNT oraz dzierżawa powierzchni reklamowej odbywa się na warunkach zapotrzebowania podmiotów funkcjonujących w obrocie prawnym i dostępności powierzchni podlegającej dzierżawie lub wynajmowi, zgodnie z cennikiem PNT ogłoszonym na stronie internetowej www.technopark.elk.pl. Decyzję w tej sprawie podejmuje Dyrektor PNT.

§10

1. Preferencyjne stawki dzierżawy w ramach Inkubatora Przedsiębiorczości PNT udzielane są na zasadach pomocy de minimis po spełnieniu przez lokatora zasad dotyczących udzielania pomocy de minimis 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 Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013).
2. PNT wystawia Lokatorom zaświadczenia o pomocy de minimis otrzymanej w postaci preferencyjnych stawek.
3. Wartość pomocy de minimis udzielanej Lokatorom przez PNT stanowi różnicę między odpłatnością za korzystanie z usług na zasadach rynkowych ustalonych przez PNT, a odpłatnością faktycznie poniesioną przez Lokatora.
4. Lokator w okresie otrzymywania pomocy de minimis jest zobowiązany do dostarczania do PNT informacji o każdej pomocy de minimis otrzymanej z innego źródła.
5. W przypadku, gdy Lokator przekroczy dopuszczalny limit otrzymanej pomocy de minimis, świadczenie usług przez PNT może być kontynuowane na warunkach rynkowych.

§11

ZASADY FUNKCJONOWANIA W PNT

1. Po zawarciu umowy dzierżawy lokator przejmuje dzierżawione pomieszczenia biurowe/produkcyjno-usługowe/ laboratoryjne wraz z wyposażeniem na podstawie protokołu przekazania, podpisanego przez obie strony.
2. Lokator działa w PNT całkowicie niezależnie, na własny rachunek, odpowiedzialność i ryzyko. PNT nie ponosi żadnej odpowiedzialności (prawnej i materialnej) za zobowiązania lokatorów wobec osób trzecich.
3. Szczegółowe zasady funkcjonowania w PNT określa zawarta umowa dzierżawy. Lokator działa zgodnie z podpisaną umową dzierżawy, przestrzegając jej zapisów, obowiązujących przepisów prawa, niniejszego Regulaminu oraz Regulaminu Wewnętrznego Funkcjonowania Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku ogłoszonego na stronie internetowej PNT www.technopark.elk.pl.
4. Monitorowanie funkcjonowania w ramach PNT zgodnie ze złożonym formularzem aplikacyjnym lub zgłoszeniowym odbywa się na podstawie składanego przez lokatora przed zakończeniem obowiązywania umowy dzierżawy „Raportu z działalności w PNT”, a także na podstawie prowadzanego przez PNT co kwartał monitoringu stanu zatrudnienia.
5. Lokatorzy PNT w Ełku mają prawo w szczególności do:
 - a) dostępu do wydzierżawianej powierzchni oraz części wspólnych PNT w Ełku na zasadach określonych w umowie dzierżawy,
 - b) najmu na zasadzie uprzedniej rezerwacji sal: konferencyjnej, wystawienniczej, szkoleniowej lub biznesowej PNT w Ełku na zasadach rynkowych, w tym do 1-krotnego w miesiącu korzystania jednego z tych pomieszczeń na zasadzie udostępnienia przez PNT,
 - c) powoływania się na przynależność do PNT w Ełku, jednak nie mają prawa do zaciągania żadnych zobowiązań w imieniu PNT w Ełku,
 - d) posługiwania się adresem PNT w Ełku.

6. Lokatorzy PNT w Ełku zobowiązani są w szczególności do:
 - a) realizacji przedmiotu działalności gospodarczej zgodnie ze złożonym formularzem aplikacyjnym lub zgłoszeniowym oraz zgodnie z zawartą umową dzierżawy,
 - b) współpracy z pracownikami PNT w Ełku w szczególności poprzez poddanie się monitoringowi i kontroli PNT, udział, w miarę możliwości i potrzeb, w realizowanych przez PNT w Ełku inicjatywach służących rozwojowi ich konkurencyjności i innowacyjności.
7. PNT w Ełku ma prawo reprezentowania i promowania działalności lokatorów, ale nie ma prawa w ich imieniu prowadzenia rozmów o charakterze handlowym i dokonywania ustaleń merytorycznych.
8. PNT w Ełku ma prawo wykorzystywać i przetwarzać dane o lokatorach, nie objęte tajemnicą handlową, w swoich materiałach informacyjnych i promocyjnych oraz sporządzanych raportach z działalności. Wszelkie informacje dotyczące lokatorów PNT w Ełku mogą być podane do publicznej wiadomości i przetwarzane przez PNT i nie są objęte tajemnicą.

§12

Zakończenie umowy PNT z Dzierżawcą ma miejsce w następujących przypadkach:

- a) Wygaśnięcia umowy dzierżawy.
- b) Wypowiedzenia umowy przez przedsiębiorstwo lub PNT w Ełku w przypadkach określonych w zawartej umowie dzierżawy.
- c) Utraty przez Dzierżawcę statusu przedsiębiorcy.

§13

1. PNT nie ponosi odpowiedzialności za zmiany aktów prawnych oraz wynikłe z nich różnice interpretacyjne.
2. Podmiot działający w ramach PNT zobowiązany jest do stosowania postanowień zapisanych w niniejszym Regulaminie oraz zapisów zawartych w umowie dzierżawy, najmu.
3. PNT zastrzega sobie prawo do zmiany Regulaminu. Wszystkie zmiany Regulaminu będą ogłoszone na stronie PNT i od chwili ogłoszenia traktowane jako obowiązujące do wszystkich użytkowników PNT.

§14

1. Regulamin obowiązuje od dnia 20.11.2019 r. i jest wprowadzany zarządzeniem Dyrektora PNT i w takim samym trybie może być zmieniany.
2. Paragrafy 6-8 niniejszego regulaminu nie mają zastosowania do dzierżawców i lokatorów PNT, którzy przed wejściem jego w życie posiadają umowę dzierżawy zawartą przed dniem 20.11.2019 r. i wyrażają wolę kontynuacji istniejącej umowy na dalsze okresy.