



**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 2012 r. 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.
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 - lokatorem PNT
10. **Podmiot** – przedsiębiorca w rozumieniu *Ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej* posiadający status mikro, małego lub średniego przedsiębiorstwa lub osoba fizyczna.

11. **Użytkownicy PNT** – podmioty posiadające zawartą przez PNT umowę dzierżawy powierzchni w PNT lub powierzchni reklamowej PNT lub umowę o świadczenie usługi Wirtualnego Biura.
12. **Lokator PNT** – podmiot posiadający zawartą długookresową umowę dzierżawy powierzchni w PNT lub umowę o świadczenie usługi Wirtualnego Biura.
13. **Korzystający z PNT** – podmiot korzystający z pozostałych krótkookresowych usług PNT
14. **Podmiot inkubowany** - 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.
15. **Pomoc de minimis** - pomoc publiczna, udzielona w oparciu o Rozporządzenie Komisji (UE) nr 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 2023/2831 z 15.12.2023 r.)

§3

1. Przedmiotem niniejszego regulaminu jest określenie zasad dzierżawy powierzchni w budynku Parku Naukowo -Technologicznego w Ełku przy ul. Podmiejskiej 5, w tym zasad przyjęcia do **lokatorów PNT**.
2. Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników PNT.
3. Wszyscy użytkownicy PNT, a w szczególności lokatorzy PNT, są zobowiązani do przestrzegania 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 urynkowienia nowych produktów.

§5

W ramach swojej działalności PNT oferuje usługi dla użytkowników PNT lub korzystających z PNT **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. dzierżawy powierzchni magazynowej,
4. dzierżawy / wynajmu powierzchni reklamowej,
5. krótkookresowego wynajmu sal konferencyjno-szkoleniowych, wystawienniczych, biznesowych,
6. udostępniania współdzielonej przestrzeni biurowej,
7. udostępniania adresu do celów rejestrowych,
8. udostępnienia powierzchni i adresu PNT podmiotom inkubowanym w ramach projektów realizowanych przez PNT ze środków publicznych, w tym środków unijnych oraz laureatom konkursów organizowanych/ współorganizowanych przez PNT,
9. dostępu do usług recepcyjno-biurowych, doradztwa, mentoringu, szkoleń ogólnych i specjalistycznych, zindywidualizowanych usług proinnowacyjnych,

10. inne stosownie do potrzeb.

§6

ZASADY PRZYJĘCIA DO PNT

Podmioty, które mogą ubiegać się o przyjęcie do lokatorów 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 prowadzące działalność gospodarczą 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. **Lokatorem PNT (dzierżawcą powierzchni PNT) może zostać podmiot, który w dniu zawarcia umowy dzierżawy musi posiadać status przedsiębiorcy tj. podmiot 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 Dyrektorsze 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 i nie przysługuje od niej odwołanie.
8. Ubiegający się o przyjęcie do PNT w Ełku zostają poinformowani pozytywnej lub negatywnej ocenie złożonej aplikacji.
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, magazynowej 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 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 dzierżawionej powierzchni, w zależności od posiadanych wolnych powierzchni w PNT.
7. Stawki czynszu dzierżawy, opłat eksploatacyjnych i wynajmu powierzchni 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, a w przypadku usług niestandardowych zgodnie z indywidualną wyceną. 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 zasad dotyczących udzielania pomocy de minimis w oparciu o Rozporządzenie Komisji (UE) nr 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 2023/2831 z 15.12.2023 r.)
2. Podmiot udzielający pomocy wystawia podmiotom inkubowanym zaświadczenia o pomocy de minimis otrzymanej w postaci preferencyjnych stawek.
3. Wartość pomocy de minimis stanowi różnicę między odpłatnością za korzystanie z usług na zasadach rynkowych ustalonych przez PNT, a odpłatnością faktycznie poniesioną przez podmiot inkubowany.
4. W przypadku, gdy podmiot inkubowany 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 lub magazynowe 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 lokatorów 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 lokatorów 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 w ramach umowy dzierżawy z 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 zgodnie z zapisami umowy dzierżawy.
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 wyniki 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 24 07 2024 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 posiadają umowę dzierżawy zawartą przed dniem 20.11.2019 r. i wyrażają wolę kontynuacji istniejącej umowy na dalsze okresy.