

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia nr: 107/2020
Prezydenta Miasta Tarnobrzega z dnia 13 marca 2020r.
w sprawie wprowadzenia Regulaminu
Tarnobrzeskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego

Regulamin Tarnobrzeskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego

1. Postanowienia ogólne

- 1.1. Na terenie Tarnobrzeskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego funkcjonują trzy Strefy:
- 1.1.1. Strefa Technologii,
 - 1.1.2. Strefa Przemysłowa,
 - 1.1.3. Strefa Inwestycji Bezpośrednich.
- 1.2. Obiekt Inkubatora działa w ramach Strefy Technologii Tarnobrzeskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego i jest zarządzany przez Operatora.
- 1.3. Obiekt Hali Produkcyjnej działa w ramach Strefy Przemysłowej Tarnobrzeskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego i jest zarządzany przez Operatora.
- 1.4. Uzbrojone tereny inwestycyjne Tarnobrzeskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego z wyłączeniem obszarów Strefy Technologii i Strefy Przemysłowej stanowią Strefę Inwestycji Bezpośrednich.
- 1.5. Ilekroć w dalszej części regulaminu mowa o:
- Park** – oznacza Tarnobrzeski Park Przemysłowo-Technologiczny,
- TPP-T** - oznacza Tarnobrzeski Park Przemysłowo-Technologiczny,
- Inwestor** - oznacza podmiot gospodarczy prowadzący lub planujący prowadzenie działalności w TPP-T w oparciu o umowę najmu powierzchni lub własne inwestycje na terenie TPP-T,
- Inwestor Strategiczny Parku** – oznacza inwestora o dużym potencjale rozwojowym w zakresie innowacyjnych technologii lub prowadzonych prac badawczo-rozwojowych a także inwestora planującego inwestycje o wartości większej niż 0,5 miliona złotych lub planującego utworzenie więcej niż 10 miejsc pracy,
- Inkubator** – oznacza działający w Tarnobrzskim Parku Przemysłowo-Technologicznym Inkubator,
- Operator** - oznacza zarządzającego TPP-T,
- Dyrektor TPP-T** – oznacza dyrektora Operatora zarządzającego Tarnobrzeskim Parkiem Przemysłowo-Technologicznym,
- Regulamin** - oznacza to niniejszy Regulamin Tarnobrzeskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego,
- Innowacyjna działalność gospodarcza** - należy przez to rozumieć wszelkie działania związane z procesami badawczymi, organizacyjnymi, technicznymi, technologicznymi, finansowymi oraz handlowymi mające na celu wdrożenie nowych lub znacząco ulepszonych produktów, technologii bądź usług, przy czym wytwory te są nowe przynajmniej z punktu widzenia wprowadzającego go podmiotu gospodarczego.
- 1.6. Regulamin TPP-T ustala sposób i zasady funkcjonowania Parku i nie stanowi oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego.

2. Misja i cele TPP-T

- 2.1. Misją TPP-T jest podniesienie konkurencyjności inwestycyjnej miasta Tarnobrzega, tworzenie warunków do rozwoju innowacyjnych przedsięwzięć oraz pomoc powstającym lub początkującym firmom spełniającym warunki szeroko pojętej innowacyjności.

2.2. Celem TPP-T jest pobudzenie lokalnej przedsiębiorczości poprzez zapewnienie korzystniejszych niż rynkowe warunków do prowadzenia nowoczesnej i innowacyjnej działalności gospodarczej oraz oferowanie usług wspierających przedsiębiorczość szczególnie w początkowej fazie rozwoju.

2.3. Oferta TPP-T zawiera:

- 2.3.1. wynajem powierzchni produkcyjno-laboratoryjno-usługowych w Inkubatorze,
- 2.3.2. wynajem powierzchni biurowo-laboratoryjno-usługowych w Inkubatorze,
- 2.3.3. wynajem powierzchni produkcyjno-usługowych w Hali Przemysłowej,
- 2.3.4. wynajem powierzchni biurowych w Hali Przemysłowej,
- 2.3.5. wynajem pomieszczeń socjalno-sanitarnych związanych z prowadzoną w Parku działalnością,
- 2.3.6. usługi wirtualnego biura,
- 2.3.7. wynajem sal konferencyjnych i szkoleniowych,
- 2.3.8. korzystanie z parkingów i placów manewrowych,
- 2.3.9. inne usługi z zakresu otoczenia gospodarczego oferowane przez podmioty usługowe zlokalizowane w TPP-T,

3. Zasady prowadzenia naboru inwestorów

3.1. Inwestorzy prowadzący działalność gospodarczą w Parku to podmioty gospodarcze, które wynajęły powierzchnie w Strefie Technologii lub Strefie Przemysłowej oraz podmioty, które nabyły lub wydzierżawiły nieruchomości od Gminy Tarnobrzeg w Strefie Inwestycji Bezpośrednich.

3.2. Wszystkie informacje dotyczące naboru inwestorów oraz informacje dotyczące wolnych powierzchni użytkowych pod wynajem, dzierżawę i sprzedaż, są zamieszczane na stronie internetowej Parku: www.tppt.tarnobrzeg.pl.

3.3. Podmiot ubiegający się o możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w Strefie Technologii lub w Strefie Przemysłowej zobowiązany jest do złożenia wniosku aplikacyjnego stanowiącego załącznik numer 1 do Regulaminu. W przypadkach uzasadnionych Operator ma prawo żądać dołączenia do wniosku aplikacyjnego opinii o innowacyjności planowanego przedsięwzięcia sporządzonej przez niezależną organizację.

3.4. Każdy wniosek aplikacyjny wraz z załącznikami podlega w pierwszej kolejności ocenie formalnej a następnie ocenie merytorycznej przez Operatora. Ostateczną decyzję w sprawie wniosku aplikacyjnego podejmuje Operator. W przypadku negatywnej oceny merytorycznej wniosku sporządzana jest ona na piśmie i przekazywana do wiadomości wnioskodawcy.

3.5. W razie konieczności Operator wzywa wnioskodawcę, we wskazanym terminie, do uzupełnienia braków formalnych wniosku aplikacyjnego. Termin uzupełnienia braków formalnych wskazywany jest przez Operatora indywidualnie, co do każdego wniosku aplikacyjnego i uzależniony jest od ich rodzaju.

3.6. W razie nieuzupełnienia przez wnioskodawcę braków formalnych wniosku aplikacyjnego we wskazanym terminie Operator w każdym przypadku wydaje decyzję o odmowie przyjęcia do Parku.

3.7. Podstawę oceny merytorycznej stanowią między innymi: profil działalności, innowacyjność, wiarygodność, potencjał i perspektywy rozwojowe przedsięwzięcia, powiązania ze środowiskiem naukowym oraz doświadczenie i gotowość współpracy z innymi inwestorami Parku.

3.8. Decyzję o przyjęciu do Parku podejmuje Operator za zgodą Prezydenta Miasta Tarnobrzega. Operator informuje składającego wniosek o przyjęciu lub odrzuceniu wniosku. Umowa określająca zasady prowadzenia działalności w Parku powinna być zawarta w terminie do 30 dni od dnia poinformowania o przyjęciu wniosku. W przypadku nie zawarcia takiej umowy w wymaganym terminie wniosek traci ważność.

3.9. W przypadku opisanym w pkt. 3.6 i 3.8 Regulaminu, wnioskodawca ma prawo złożyć ponowny wniosek aplikacyjny.

3.10. Zgoda na prowadzenie działalności na terenie Parku jest uzależniona od wolnych powierzchni. W przypadku ich braku, tworzona będzie lista rezerwowych inwestorów w kolejności napływania wniosków aplikacyjnych.

4. Wykluczenia ze wsparcia TPP-T

Pomoc nie może być:

- 4.1. udzielana na działalność związaną z wywozem do państw członkowskich Unii Europejskiej lub państw trzecich, jeżeli pomoc ta jest bezpośrednio związana z ilością wywożonych produktów, tworzeniem i prowadzeniem sieci dystrybucyjnej lub innymi wydatkami bieżącymi związanymi z prowadzeniem działalności wywozowej,
- 4.2. udzielana na działalność gospodarczą w zakresie towarowego transportu drogowego i na nabycie pojazdów przeznaczonych do takiego transportu,
- 4.3. uwarunkowana pierwszeństwem korzystania z towarów krajowych w stosunku do towarów przywożonych z zagranicy,
- 4.4. udzielana ani wypłacana przedsiębiorcom znajdującym się w trudnej sytuacji ekonomicznej, czyli spełniającym kryteria określone w pkt 9—11 komunikatu Komisji Wytoczne wspólnotowe dotyczące pomocy państwa w celu ratowania i restrukturyzacji zagrożonych przedsiębiorstw (Dz. Urz. UE C 244 z 01.10.2004, str. 2, z późn. zm.).

5. Zasady prowadzenia działalności przez inwestorów w Strefie Technologii i Strefie Przemysłowej

- 5.1. Zarówno poziom stosowanych preferencji jak i czas ich trwania mogą być indywidualnie stosowane przez Operatora za zgodą Prezydenta Miasta Tarnobrzega w umowach z inwestorami strategicznymi parku.
- 5.2. Wysokość zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej dla powierzchni Inkubatora i Hali Przemysłowej ustalana jest przez Operatora na podstawie realnych kosztów eksploatacyjnych obiektu w poprzednim roku. Operator ma prawo do jej zmiany w każdym roku obowiązywania umowy uwzględniając zmiany cen mediów i zmiany kosztów utrzymania obiektu w poprzednim roku kalendarzowym.
- 5.3. Zmiana stawek najmu i opłaty eksploatacyjnej nie stanowi zmiany Regulaminu.
- 5.4. Korzystanie z usług Inkubatora lub Hali Produkcyjnej przez inwestorów odbywa się na preferencyjnych warunkach i stanowi dla nich pomoc publiczną de minimis. Wartość tej pomocy stanowi różnicę między ceną rynkową oferowanej usługi a faktyczną kwotą do zapłaty.
- 5.5. Operator wystawia zaświadczenia o udzielonej pomocy de minimis inwestorom, którzy z niej skorzystali w ramach umowy o najem powierzchni w Tarnobrzesckim Parku Przemysłowo-Technologicznym.
- 5.6. Jeżeli inwestor przekroczy dopuszczalny limit otrzymanej pomocy de minimis lub też okres korzystania z usług jest dłuższy niż 4 lata, to dalsze świadczenie usług może odbywać się tylko w oparciu o stawki rynkowe.
- 5.7. Inwestorzy Parku zobowiązani są do składania corocznych sprawozdań ze swojej działalności w terminie do końca stycznia roku następnego. Sprawozdania będą podlegać ocenie przez Operatora. Ocena dotyczyć będzie zgodności działalności pod względem deklarowanych zamierzeń zawartych w dokumentach przyjęcia do Parku oraz faktycznej działalności inwestora. Ocena negatywna działalności inwestora może mieć wpływ na dalsze funkcjonowanie na terenie TPP-T aż do wykluczenia z listy inwestorów Parku i rozwiązania wiążących umów włącznie.
- 5.8. Operator zastrzega sobie prawo do wykorzystania informacji o inwestorach (z wyjątkiem tych, które stanowią tajemnicę handlową) w swoich materiałach informacyjno-promocyjnych a także na potrzeby zadań wykonywanych przez Operatora.
- 5.9. Warunki opuszczenia Inkubatora lub Hali Produkcyjnej przez inwestora określa umowa najmu.

6. Przekształcenia firmy Najemcy

6.1. W przypadku przekształceń podmiotowych i własnościowych po stronie Najemcy, pomieszczenia dotychczas wynajmowane mogą być wynajęte nowemu podmiotowi gospodarczemu, powstałemu w wyniku tych przekształceń lub podmiotowi przejmującemu podmiot, który był Najemcą tylko wraz z przejęciem wszystkich zobowiązań poprzedniego Najemcy w stosunku do Wynajmującego.

6.2. Najemca o przekształceniach zawiadamia pisemnie Operatora co najmniej na 7 dni przed terminem tych przekształceń. Najemca zdaje najmowane pomieszczenia protokołem zdawczo-odbiorczym i jego umowa najmu ulega rozwiązaniu w trybie porozumienia stron. Nowy lub przekształcony podmiot zobowiązany jest podpisać Umowę najmu w tym samym terminie, przejmując wszystkie zobowiązania poprzedniego Najemcy w stosunku do Wynajmującego.

6.3. Ustalenia określone powyżej mają odpowiednie zastosowanie również w wypadku łączenia się lub podziału dotychczasowego Najemcy/Najemców i dotyczą każdego podmiotu powstałego w wyniku połączenia, podziału lub biorącego udział w tym łączeniu lub podziale.

6.4. Tworzenie nowych podmiotów gospodarczych przez Najemcę z siedzibą w Parku na najmowanej przez nich powierzchni bez pisemnej zgody Wynajmującego jest zabronione. W wypadku zaistnienia takiej sytuacji i wyrażeniu zgody przez Wynajmującego, nowy podmiot może działać tylko w wolnych pomieszczeniach po podpisaniu Umowy najmu.

Uprawnienia i obowiązki firm prowadzących działalność w TPP-T

7. Uprawnienia inwestorów

7.1. Inwestor ma prawo do korzystania z urządzeń, wyposażenia i infrastruktury towarzyszącej Parku w najmowanych lokalach użytkowych zgodnie z ich przeznaczeniem.

7.2. Inwestor ma prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnych Parku, udostępnionych do użytkowania przez wszystkich inwestorów na równych prawach i zgodnie z ich przeznaczeniem.

7.3. Inwestor ma prawo do korzystania z dróg dojazdowych i miejsc parkingowych w Parku, udostępnionych do użytkowania przez wszystkich inwestorów na równych prawach i zgodnie z ich przeznaczeniem.

7.4. Inwestor uzyskuje dostęp do najmowanych pomieszczeń w Parku przez całą dobę na zasadach określonych w wiążącej go umowie.

7.5. Inwestor przyjęty do TPP-T deklaruje gotowość do wzajemnej wymiany informacji i doświadczeń oraz współpracy.

7.6. Inwestor ma prawo do powoływania się na przynależność do TPP-T, jednak nie ma prawa zaciągać żadnych zobowiązań w imieniu TPP-T.

7.7. Wszelkie informacje dotyczące inwestorów, będące w posiadaniu pracowników Operatora są objęte tajemnicą handlową.

8. Zasady współpracy obowiązujące Inwestorów

8.1. Inwestor zobowiązuje się bezwzględnie przestrzegać przepisów i zasad bhp oraz przepisów przeciwpożarowych.

8.2. Inwestor utrzymuje najmowaną powierzchnię biurową oraz jej otoczenie w należyтым porządku.

8.3. Inwestor zobowiązuje się do korzystania z sieci Internet w taki sposób, by nie zakłócać pracy pozostałym inwestorom Parku, zwłaszcza jeżeli chodzi o ilość wykorzystywanego transferu i wielkości przesyłanych plików. W uzasadnionych przypadkach konieczności przeciążenia sieci inwestor będzie podejmował takie działania poza głównymi godzinami pracy.

8.4. Inwestor nie może powodować nadmiernych zakłóceń i wibracji, nieprzyjemnych lub uciążliwych zapachów lub trujących wyziewów, nie może używać także jakichkolwiek elektrycznych, elektronicznych lub innych urządzeń, które emitują nadmierny hałas lub są niebezpieczne dla innych inwestorów albo zakłócają działanie innych przyrządów i urządzeń oraz odbiorników radiowo-telewizyjnych w Parku lub jego otoczeniu i bez pisemnej zgody Operatora nie zainstaluje żadnego urządzenia nadawczego czy anteny.

- 8.5. Inwestor zobowiązuje się korzystać z elektryczności, ogrzewania oraz wody w sposób zapewniający jak najmniejszą uciążliwość dla środowiska.
- 8.6. Inwestor zobowiązuje się do pełnej współpracy z Operatorem w celu zapewnienia jak najbardziej efektywnego funkcjonowania sieci grzewczej, elektrycznej i wodnej a w szczególności nie będzie samodzielnie regulował urządzeń kontrolnych tych systemów.
- 8.7. Inwestor zobowiązuje się nie instalować żadnych dodatkowych zamków i zabezpieczeń na drzwiach do najmowanej powierzchni bez zgody Operatora wyrażonej na piśmie. Wszystkie nie zatwierdzone przez Operatora instalacje mogą być przez niego usunięte z przywróceniem do stanu poprzedniego na wyłączny koszt Inwestora.
- 8.8. Po zakończeniu najmu, inwestor zwróci wszystkie posiadane komplety kluczy Operatorowi oraz przekaże wszelkie wyposażenie przyjęte od Operatora w ramach umowy najmu co zostanie stwierdzone na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisane w dniu zawarcia umowy najmu i w dniu jej rozwiązania.
- 8.9. Inwestor jest odpowiedzialny za zamykanie na klucz drzwi do najmowanych pomieszczeń oraz za zabezpieczenie innych dróg bezpośredniego do nich dostępu.
- 8.10. Inwestor nie będzie instalował lub używał żadnych maszyn i urządzeń, które nie są bezpośrednio związane z prowadzoną przez niego działalnością na powierzchni wynajętej, bez uprzedniej zgody Operatora, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- 8.11. Inwestor, jego klienci, osoby zaproszone i goście nie mogą korzystać z chodników, wejść, wind, klatek schodowych i innych miejsc wewnątrz i w sąsiedztwie budynków w sposób utrudniający bądź uniemożliwiający swobodne i normalne korzystanie z nich przez pozostałych inwestorów.
- 8.12. Inwestor nie może umieszczać jakichkolwiek obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie okien lub szklanych drzwi łączących się z częścią wspólną lub zewnętrzną, które wyglądają nieestetycznie i natychmiast usunie takowe na żądanie Operatora.
- 8.13. Inwestor powinien przestrzegać przepisów prawa oraz unormowań lokalnych a także przepisów i instrukcji budowlanych i nie będzie używał bezpośrednio, czy pośrednio powierzchni wynajmowanej niezgodnie z nimi lub w sposób mogący powodować zagrożenie dla osób lub prawa własności.
- 8.14. Inwestor ma obowiązek współpracy z innymi inwestorami jak również z Operatorem we wszystkich działaniach dotyczących bezpieczeństwa Parku.
- 8.15. Inwestor nie może przyłączać żadnych aparatów i urządzeń do sieci wodociągowej, bez uprzedniego otrzymania zgody Operatora udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- 8.16. Jakikolwiek szkody powstałe przy przenoszeniu czy montażu mebli, sprzętu i wyposażenia inwestora na terenie Parku będą usunięte na jego wyłączny koszt.
- 8.17. Operator ma prawo określić i zlecić maksymalne obciążenie i prawidłowe położenie wszelkiego ciężkiego sprzętu i urządzeń, które mają być umieszczone w budynkach i odmówić umieszczenia tych, które w jego opinii mogą spowodować zniszczenie podłóg czy konstrukcji budynku.
- 8.18. Parkingi znajdujące się na terenie Parku są ogólnodostępne i bezpłatne, mogą być odpłatnie zastrzeżone dla inwestorów na podstawie osobnej umowy i są miejscami parkingowymi niestrzeżonymi.
- 8.19. Zabronione jest parkowanie pojazdów poza miejscami do tego wyraźnie przeznaczonymi.
- 8.20. W przypadku, gdy Operator Parku zezwoli jednemu lub większej liczbie inwestorów na odstąpienie od stosowania wewnętrznych przepisów, nie oznacza to prawa odstąpienia od ich stosowania przez innych inwestorów.

9. Prawa i obowiązki Operatora

9.1. Tarnobrzeski Park Przemysłowo-Technologiczny jest zarządzany przez Operatora. Operatorem TPP-T jest Konsorcjum firm:

Tarnobrzeskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. z siedzibą: ul. Dąbrowskiej 15, 39-400 Tarnobrzeg, zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000072889, nr NIP: 8670007072, nr REGON 830169541 – Lidera Konsorcjum

oraz

Stowarzyszenia Wschodni Sojusz Motoryzacyjny z siedzibą: al. Warszawska 227B, 39-400 Tarnobrzeg, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000551293, nr NIP: 8672240080, nr REGON 361205828 – Partnera Konsorcjum. Nadzór nad działalnością Operatora prowadzi Prezydent Miasta Tarnobrzega.

9.2. Osobą odpowiedzialną za działalność Operatora jest Dyrektor TPP-T.

9.3. Operator ma prawo do reprezentowania i promowania firm – inwestorów Parku, jednak nie ma prawa prowadzenia rozmów o charakterze handlowym i dokonywania ustaleń merytorycznych w ich imieniu.

9.4. Na każdorazowe żądanie Operatora inwestor jest zobowiązany przekazywać informacje o prowadzonej przez niego działalności w wymaganej formie i zakresie.

10. Zasady bezpieczeństwa przeciwpożarowego

10.1. Inwestor ponosi bezpośrednią odpowiedzialność za stan zabezpieczenia przeciwpożarowego najmowanych powierzchni oraz za zapewnienie przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych w tym:

- a) zapewnienie, by sprzęt pożarniczy, ratowniczy i środki gaśnicze, które otrzymał przy podpisaniu umowy był w pełnej sprawności technicznej i dostępny do użytku,
- b) zapewnienie osobom przebywającym w pomieszczeniach bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji na wypadek pożaru lub innego miejscowego zagrożenia,
- c) ustalenie sposobów postępowania na wypadek pożaru lub innego miejscowego zagrożenia.

10.2. Inwestor zobowiązany jest zapoznać wszystkich pracowników z przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, instrukcją bezpieczeństwa pożarowego, rozmieszczeniem podręcznego sprzętu gaśniczego, urządzeń przeciwpożarowych i zasadami jego użycia, sygnałami alarmowymi, drogami i środkami do ewakuacji oraz zasadami jej prowadzenia.

10.3. Zapoznanie, o którym stanowi ustęp powyżej winno zostać potwierdzone pisemnym oświadczeniem inwestora i przekazane Operatorowi.

10.4. Do obowiązków inwestora należy zobowiązanie swoich pracowników do udziału w instruktażu z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz poddawać się określonym sprawdzianom wiedzy w tym przedmiocie:

- a) wykonywania pracy w sposób zgodny z przepisami, instrukcjami i zasadami bezpieczeństwa pożarowego oraz przestrzegania wydawanych w tym zakresie zarządzeń i wskazówek przełożonych,
- b) dbania o należyty stan techniczny powierzonych urządzeń, aparatur, narzędzi i sprzętu oraz do przestrzegania zasad i warunków bezpiecznej ich eksploatacji,
- c) dbania o ład i porządek w miejscu pracy,
- d) powiadamiania niezwłocznie przełożonych o zauważonych w miejscu pracy zagrożeniach stanu bezpieczeństwa pożarowego.

10.5. Inwestor zobowiązany jest niezwłocznie informować Operatora o każdej sytuacji, która może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego.

11. Postanowienia końcowe

11.1. W przypadku wystąpienia niezgodności pomiędzy Regulaminem, a umową zawartą z inwestorem pierwszeństwo ma umowa.

11.2. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 13 marca 2020 roku.