

WYDAJREZES ZARZĄDU  
*Zdzisław Kobierski*  
Zdzisław Kobierski

PREZES ZARZĄDU  
*Cezary Thaczuk*  
Cezary Thaczuk

Zatwierdził:  
Minister Gospodarki  
MINISTER

z ud. *Ilona Antoniewicz*  
Ilona Antoniewicz - KIK  
PODSEKRETARZ STANU

Zarząd Specjalnej Strefy Ekonomicznej  
„Starachowice” S.A.

Starachowice, dnia 2. MARCA 2015 r.

Warszawa, dnia 15 MARCIA 2015 r.

## Regulamin Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice”

Na podstawie art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. Nr 42, poz. 274, z późn. zm.) wydaje się niniejszy regulamin obowiązujący na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice”.

### Rozdział I Postanowienia ogólne

#### § 1

Regulamin określa sposób wykonywania zarządu Specjalną Strefą Ekonomiczną „Starachowice”, zwaną dalej „Strefą”, przez Specjalną Strefę Ekonomiczną „Starachowice” S.A. z siedzibą w Starachowicach, zwaną dalej „Zarządzającym”.

### Rozdział II Uprawnienia i obowiązki Zarządzającego

#### § 2

1. Zarządzający w ramach wykonywania zarządu Strefą realizuje zadania polegające w szczególności na:
  - a) prowadzeniu przetargów lub rokowań celem ustalenia przedsiębiorców, którzy uzyskają zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Strefy,
  - b) udzielaniu w imieniu ministra właściwego do spraw gospodarki zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Strefy oraz wykonywaniu bieżącej kontroli działalności przedsiębiorców, którzy otrzymali zezwolenie, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2009 r. w sprawie powierzenia Specjalnej Strefie Ekonomicznej „Starachowice” S.A. udzielania zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice” oraz wykonywania kontroli realizacji warunków zezwolenia (Dz.U. Nr 112, poz. 931),
  - c) sporządzaniu ministrowi właściwemu do spraw gospodarki opinii w sprawie cofnięcia lub zmiany zezwolenia wydanego przedsiębiorcy,
  - d) gromadzeniu informacji dotyczących przedsiębiorców, prowadzących działalność na terenie Strefy,
  - e) zbywaniu na rzecz przedsiębiorców prawa własności nieruchomości oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów Zarządzającego, położonych na terenie Strefy, jeżeli jest to zgodne z celami ustanowienia Strefy oraz z polityką rozwoju Strefy,
  - f) nabywaniu prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, w przypadkach określonych w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych,
  - g) nabywaniu prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, w wykonaniu prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 20

października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych, w celu dalszego ich zbycia przedsiębiorcom,

- h) przygotowywaniu nieruchomości do sprzedaży oraz organizowaniu i przeprowadzaniu na zlecenie podmiotów, o których mowa w art. 5 ust. 3 i art. 8 ust. 4 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych, przetargu na zbycie nieruchomości stanowiących własność tych podmiotów,
  - i) tworzeniu warunków racjonalnego gospodarowania urządzeniami infrastruktury gospodarczej i technicznej,
  - j) budowaniu, w miarę posiadanych środków, obiektów budowlanych na potrzeby przedsiębiorców oraz budowaniu lub udziale w budowie niezbędnej infrastruktury technicznej na nieruchomościach pozostających własnością Zarządzającego lub będących w jego użytkowaniu wieczystym.
2. Na podstawie odrębnie zawartych umów Zarządzający może prowadzić przetargi na zbycie, oddanie w użytkowanie wieczyste lub wydzierżawienie nieruchomości położonych na terenie Strefy, a niestanowiących własności Zarządzającego. Za czynności te Zarządzający pobiera prowizję.

### § 3

Gromadzenie informacji, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. d ma na celu w szczególności:

- a) aktualizację danych dotyczących gruntów (nr geodezyjne, powierzchnia działek),
- b) prowadzenie obsługi informacyjnej Strefy,
- c) tworzenie bazy danych o przedsiębiorcach działających na terenie Strefy na podstawie udzielonego zezwolenia, zawierającej w szczególności informacje o wielkości inwestycji i zatrudnienia, niezbędnej do sporządzenia kwartalnych informacji o funkcjonowaniu Strefy zgodnie z rozporządzeniem, o którym mowa w § 2 ust. 1 lit. b,
- d) ustalanie i pobieranie wszelkich należności z tytułu kosztów ponoszonych przez Zarządzającego, o których mowa w § 9 i 10 regulaminu.

## Rozdział III

### Korzystanie z mediów i innych elementów infrastruktury

#### § 4

1. Przedsiębiorcy uzyskują dostęp do mediów, takich jak: energia elektryczna, gaz ziemny, woda i ogrzewanie, usługi telekomunikacyjne oraz do urządzeń odprowadzających ścieki, wody opadowe, odpady przemysłowe i komunalne, a także do innych elementów infrastruktury na warunkach określonych umowami z dostawcami.
2. Umowy o uzyskanie dostępu do opisanych w ust. 1 mediów mogą być uzależnione od zbudowania, stosownie do lokalizacji inwestycji, odpowiedniej infrastruktury. Umowy o odprowadzanie ścieków, wód opadowych, odpadów przemysłowych i komunalnych mogą być uzależnione od zbudowania na podstawie pozwoleń wodno-prawnych oczyszczalni takich ścieków lub innych odpowiednich urządzeń.
3. Wykonanie przyłączy do infrastruktury odbywa się na koszt zainteresowanego przedsiębiorcy, chyba że umowa pomiędzy dostawcą a przedsiębiorcą stanowi inaczej.

#### § 5

Projekt rozbudowy infrastruktury oraz koncepcje zagospodarowania terenu, w tym projekty architektoniczne obiektów budowlanych, w których prowadzona będzie działalność gospodarcza, przedstawiane są przez inwestora Zarządzającemu do uzgodnienia.

## Rozdział IV Ochrona środowiska naturalnego i terenu Strefy

### § 6

1. Zarządzający na wniosek organów administracji publicznej może wydawać opinie na temat wniosków przedsiębiorców o wydanie decyzji o dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
2. Przedsiębiorca działający w Strefie, który otrzymał decyzję o dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, jest zobowiązany do przedstawienia tej decyzji Zarządzającemu.

### § 7

1. Każdorazowy właściciel, użytkownik wieczysty lub dzierżawca gruntu na terenie Strefy, na którym położone są drogi, place, ciągi piesze i zieleńce jest odpowiedzialny za utrzymanie ich we właściwym stanie.
2. Ochrona i zabezpieczenie terenów i obiektów położonych na terenie Strefy leży w gestii ich właścicieli, użytkowników wieczystych lub posiadaczy zależnych.

### § 8

W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy lub użytkowania wieczystego gruntu położonego na terenie Strefy, przedsiębiorca kończący działalność gospodarczą na terenie Strefy jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych w wyniku prowadzenia jego działalności i rekultywacji gruntu, w zakresie określonym odrębnymi przepisami. Obowiązek ten dotyczy każdorazowego właściciela nieruchomości położonej na terenie Strefy.

## Rozdział V Koszty związane z administrowaniem Strefą i utrzymaniem jej infrastruktury

### § 9

1. Przedsiębiorcy posiadający we władaniu nieruchomości położone na terenie Strefy zobowiązani są uczestniczyć w kosztach ponoszonych przez Zarządzającego lub przez podmioty, którym Zarządzający zlecił świadczenie usług związanych z administrowaniem Strefą.
2. Zasady partycypacji w kosztach, o których mowa w ust. 1 określa Zarządzający, uwzględniając wielkość zajmowanego przez przedsiębiorcę terenu, rodzaj prowadzonej działalności, wielkość zatrudnienia, obrotów i natężenia ruchu towarowego i przedstawia je w specyfikacji istotnych warunków przetargu lub rokowań, o której mowa w § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 15 listopada 2004 r. w sprawie przetargów i rokowań oraz kryteriów oceny zamierzeń co do przedsięwzięć gospodarczych, które mają być podjęte przez przedsiębiorców na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice” (Dz. U. Nr 254, poz. 2547, z późn. zm.).

### § 10

Koszty związane z administrowaniem Strefą obejmują:

- a) prowadzenie obsługi informacyjnej, strony internetowej [www.sse.com.pl](http://www.sse.com.pl), tworzenie bazy danych,
- b) przekazywanie przedsiębiorcom informacji potrzebnych do należytego wykonywania warunków zawartych w wydanych zezwoleniach na prowadzenie działalności gospodarczej w Strefie,

- c) promocję przedsiębiorców działających w Strefie na targach, seminariach, konferencjach i spotkaniach, w których bierze udział Zarządzający, w przygotowywanych przez niego publikacjach i materiałach reklamowych,
- d) utrzymywanie infrastruktury Strefy w należyтым stanie technicznym,
- e) inne czynności wynikające z ogólnej obsługi administracyjnej Strefy.

#### § 11

Koszty określone w § 10 nie obejmują kosztów ekspertyz, wycen, analiz i innej dokumentacji, powstałej w związku z indywidualnymi potrzebami przedsiębiorców działających na terenie Strefy.

#### § 12

Należności z tytułu kosztów określonych w § 10 pobierane są z góry w ustalonych terminach, na podstawie odrębnej umowy.

### **Rozdział VI Postanowienia końcowe**

#### § 13

Traci moc Regulamin Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice” zatwierdzony przez Ministra Gospodarki w dniu 23 marca 1998 roku.

#### § 14

Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Ministra Gospodarki.

SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA  
"Starachowice" S.A.  
27-200 Starachowice  
ul. Radomska 29

## **ZASADY ADMINISTROWANIA TERENAMI I OBIEKTAMI SSE "STARACHOWICE"**

Na podstawie art. 6 oraz art. 8 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych oraz § 1. ust. 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 września 1997 r. w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Ekonomicznej "STARACHOWICE" i postanowień Regulaminu Specjalnej Strefy Ekonomicznej "STARACHOWICE" ustala się zasady administrowania terenami i obiektami, obowiązujące na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej "STARACHOWICE".

### **Art. 1.**

1. Zasady określają zakres i sposób administrowania terenami i obiektami Specjalnej Strefy Ekonomicznej "STARACHOWICE" zwanej dalej "Strefą" jak również zakres i sposób świadczenia usług i odnoszą się do działalności prowadzonej w tym zakresie przez Specjalną Strefę Ekonomiczną "STARACHOWICE" S.A., zwaną dalej "Zarządzającym".
2. Przez tereny i obiekty Strefy należy rozumieć:
  - a) tereny i obiekty, których właścicielem jest Zarządzający,
  - b) tereny i obiekty znajdujące się w obszarze Strefy, których właścicielem są inne niż Zarządzający podmioty gospodarcze działające na terenie Strefy.
3. W celu prawidłowego zarządzania strefą Zarządzający dokona inwentaryzacji i wyceny terenów i obiektów stanowiących majątek Strefy.

### **Art. 2.**

Zarządzający prowadzi prace administracyjne w Strefie, których zakres obejmuje:

1. Zarządzanie informacją:
  - 1) prowadzenie ewidencji przedsiębiorców, prowadzących działalność na terenie Strefy oraz jej aktualizacja,
  - 2) udzielanie informacji o terenach i obiektach Strefy oraz procedurach ubiegania się o zezwolenie na działalność w Strefie,
  - 3) udzielanie informacji geodezyjnych, mających służyć potencjalnym Inwestorom do odjęcia decyzji o działalności w Strefie,
  - 4) prowadzenie i aktualizacja planów sytuacyjnych Strefy, w tym:

- ⇒ podziałów geodezyjnych,
  - ⇒ księzek obiektów budowlanych,
  - ⇒ ewidencji i charakterystyki majątku znajdującego się w Strefie,
  - ⇒ dokumentacji eksploatacyjno-remontowej majątku,
- 5) prowadzenie zbiorów danych i systemu informacyjnego ułatwiających Inwestorom wybór odpowiednich partnerów w zakresie realizacji inwestycji prowadzonych na terenie Strefy oraz ułatwiających kontakty gospodarcze na terenie Starachowic i regionu,
  - 6) udzielanie informacji o podmiotach władających infrastrukturą oraz świadczenie Inwestorom wszelkiej pomocy celem uzyskania przez nich dostępu do mediów,
  - 7) udzielanie informacji o warunkach i trybie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz współdziałanie z Inwestorem w procesie postępowania administracyjnego w tym zakresie,
  - 8) udzielanie informacji o podmiotach mogących świadczyć usługi na rzecz inwestujących w Strefie w oparciu o prowadzony "bank informacji",

## 2. Obsługę Inwestorów:

- 1) powołanie przetargów lub rokowań celem ustalenia Inwestorów, którzy uzyskają zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Strefy. Przebieg procedury wyboru Inwestora i udzielania zezwoleń przedstawia załącznik do niniejszych zasad.
- 2) udzielanie w imieniu Ministra Gospodarki zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Strefy,
- 3) wydawanie opinii dla Ministra Gospodarki o podmiotach ubiegających się o zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Strefy, w przypadkach przewidzianych w art.17 ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych,
- 4) prowadzenie rejestru udzielonych zezwoleń na działalność gospodarczą na terenie Strefy,
- 5) wykonywanie bieżącej kontroli działalności podmiotów, które otrzymały zezwolenie w zakresie jej zgodności z uzyskanym zezwoleniem,
- 6) analizowanie i akceptowanie przedstawianych przez Inwestorów do akceptacji projektów zagospodarowania infrastruktury, koncepcji zagospodarowania terenu oraz projektów architektonicznych obiektów budowlanych w których prowadzona będzie działalność gospodarcza,
- 7) opiniowanie wniosków Inwestorów do organów administracji państwowej o wydanie decyzji o dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 8) udzielanie zezwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części na terenie Strefy,
- 9) przygotowywanie, zawieranie i nadzorowanie realizacji umów, określających zasady wzajemnego współdziałania podmiotów działających na terenie Strefy (służebności gruntowe).

## 3. Zarządzanie majątkiem:

- 1) zbywanie bądź wdzierżawianie terenów i obiektów zgodnie z "Planem Rozwoju Strefy",
- 2) realizowanie prawa pierwokupu w zakresie prawa własności i użytkowania wieczystego położonych na obszarze Strefy nieruchomości,
- 3) realizowanie prac inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych związanych z majątkiem Strefy,
- 4) ubezpieczanie majątku Strefy,
- 5) zorganizowanie systemu ochrony terenu Strefy,
- 6) ustalanie zasad i nadzorowanie ruchu towarowo-osobowego na terenie Strefy,
- 7) utrzymanie dróg i ciągów komunikacyjnych oraz oświetlenia terenu - przeznaczonych do

- ogólnego lub publicznego użytkowania na terenie Strefy,
- 8) utrzymanie bram, przejść, placów, zieleńców oraz obiektów i urządzeń przeznaczonych do ogólnego lub publicznego użytkowania na terenie Strefy,
  - 9) naliczanie i fakturowanie kosztów związanych z administrowaniem Strefą oraz utrzymaniem jej ogólnej infrastruktury.

### Art. 3.

1. Zarządzający może świadczyć usługi:

- 1) na rzecz Inwestorów - w zakresie geodezyjnego przygotowania terenu, sporządzania map terenu, wydzielania działek i dróg dojazdowych (do lokalizacji objętej rokowaniem lub przetargiem), likwidacji zbędnych mediów bądź budowli, etc.,
- 2) w zakresie wykonywania ekspertyz, wycen, analiz, dokumentacji wykonawczej i aktualizacji map terenu w związku z indywidualnymi potrzebami przedsiębiorców działających na terenie Strefy lub ubiegających się o zezwolenie na taką działalność,
- 3) poprzez prowadzenie działalności agencyjnej, pomocniczej bądź pośrednictwa w zakresie pomocy dla Inwestorów działających w Strefie na wykonanie określonych robót czy usług,
- 4) konsultingowe, usługi w zakresie promocji, marketingu i reklamy podmiotom, które za pośrednictwem Zarządzającego chcą uzyskać zlecenia na prowadzenie obsługi inwestycyjnej przedsiębiorców podejmujących działalność w Strefie.

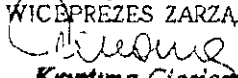
### Art. 4.

Niniejsze zasady wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą SSE "STARACHOWICE" S.A.

*Stwierdzam, że dokument jest poprawny i obowiązujący. Wobec tego, w sprawie SSE "Starachowice" jest zgodny z obowiązującym prawem.*

*Starachowice 10.04.98.*

*adv. Andrzej Jędrzejewski*  
**KANCELARIA ADWOKACKA**  
 27-200 STARACHOWICE  
 ul. Radomska 29, p. 102  
 tel. (0-47) 273-41-82

WICEPREZES ZARZĄDU  
  
 Krystyna Cieciora

SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA  
 "Starachowice" S.A.  
 27-200 Starachowice  
 ul. Radomska 29

PREZES ZARZĄDU  
  
 mgr inż. Jerzy Jaworski

STARACHOWICE, KWIECIEŃ 1998r.





## § 2.

1. Po uwzględnieniu przez **ZARZĄDZAJĄCEGO** wielkości zajmowanego przez **PRZEDSIĘBIORCĘ** terenu o powierzchni .....m<sup>2</sup>, opisanego jako działki nr: .....o pow. ....m<sup>2</sup>, .....o pow. ....m<sup>2</sup> położonego w .....przy ul....., na obszarze SSE „Starachowice” – *Podstrefa*....., partycypacja w kosztach określonych w § 1. umowy określona zostaje na zryczałtowaną kwotę, w wysokości .....zł za kwartał netto (słownie zł netto: .....) tj. **0,50 zł za/m<sup>2</sup> netto plus należny podatek VAT**. Bieg okresu kwartalnego rozpoczyna się od dnia obowiązywania umowy określonego w § 6.
2. Kwota wymieniona w pkt. 1 może ulec zmianom związanym ze zmianami powierzchni zajmowanej przez **PRZEDSIĘBIORCĘ** w strefie.
3. Zarządzający jest uprawniony do zmiany wysokości kwoty partycypacji w oparciu o wskaźnik inflacji ogłoszony przez GUS.
4. Zmiana wysokości kwoty partycypacji, dokonana w oparciu o § 2 ust.3 niniejszej umowy nie jest zmianą umowy i nie wymaga pisemnego aneksu. O wprowadzeniu nowej stawki **PRZEDSIĘBIORCA** powiadomiony zostanie z miesięcznym wyprzedzeniem.

## § 3.

**PRZEDSIĘBIORCA** oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT, posiada numer identyfikacyjny **NIP** .....oraz upoważnia SSE „Starachowice” S.A. do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

## § 4.

**PRZEDSIĘBIORCA** zobowiązuje się wpłacać uzgodnioną w § 2. kwotę nie później niż do 7-go dnia miesiąca bezpośrednio następującego po miesiącu kończącym kwartał na konto **ZARZĄDZAJĄCEGO**, na podstawie wystawionej faktury VAT:

**Bank Pekao S.A. I Oddział Starachowice**  
**Nr rachunku 6412402281111000031867025**

## § 5.

W razie wystąpienia opóźnienia przy zapłacie uzgodnionej kwoty **ZARZĄDZAJĄCY** naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

## § 6.

1. Umowa obowiązuje od dnia .....na okres posiadania we władaniu nieruchomości, położonej na terenie SSE „Starachowice”.

2. W przypadku ogłoszenia przez **PRZEDSIĘBIORCĘ** upadłości **ZARZĄDZAJĄCY** ma prawo jednostronnie rozwiązać niniejszą umowę.

§ 7.

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej w postaci aneksu.
2. Strony ustalają, że wszelkie pisma wysłane na adres podany w niniejszej umowie uważa się za skutecznie doręczone. O każdej zmianie adresu Strony obowiązane są informować się wzajemnie w formie pisemnej.

§ 8.

**PRZEDSIĘBIORCA** oświadcza, że został mu doręczony Regulamin Specjalnej Strefy Ekonomicznej "Starachowice", określający sposób zarządu strefą przez **ZARZĄDZAJĄCEGO** i zobowiązuje się do przestrzegania zasad powyższego regulaminu.

§ 9.

W sprawach nieuregulowanych umową obowiązywać będą przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 10.

Ewentualne spory wynikłe z wykonania niniejszej umowy, rozpatrywane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby **ZARZĄDZAJĄCEGO**.

§11.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**ZARZĄDZAJĄCY**

**PRZEDSIĘBIORCA**