

DZIERŻONIOWSKI INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

Zasady Funkcjonowania i Regulamin Działania

I. PRYZYNAWANIE LOKALI NA PREFERENCYJNYCH WARUNKACH

1. MISJA

Misją Dzierżoniowskiego Inkubatora Przedsiębiorczości (DIP) jest stworzenie przyjaznego klimatu do podejmowania działalności gospodarczej przez osoby bezrobotne oraz przez mikro, małe i średnie przedsiębiorstwa, nie tylko z Dzierżoniowa, ale również z powiatu dzierżoniowskiego. Misja DIP jest zbieżna z misją Dzierżoniowa, która jest zawarta w Strategii Zrównoważonego Rozwoju Lokalnego, oraz ze Strategią Powiatu Dzierżoniowskiego i Strategią Województwa Dolnośląskiego.

DIP misję swoją zrealizuje poprzez:

- 1.1 wspieranie sektora małych i średnich przedsiębiorstw,
- 1.2 aktywizację zawodową bezrobotnych,
- 1.3 wspomaganie ożywienia gospodarczego regionu.

2. LOKALIZACJA

Dzierżoniowski Inkubator Przedsiębiorczości zlokalizowany jest na terenie byłego zakładu DIORA S.A., na II p. w budynku nr 23, położonym przy ul. Świdnickiej 38 w Dzierżoniowie. Ogólna powierzchnia DIP wynosi 1 882 m².

3. CEL DZIAŁANIA

Celem działania Dzierżoniowskiego Inkubatora Przedsiębiorczości jest stworzenie dogodnych warunków rozwoju dla nowo powstających oraz działających przedsiębiorstw, które stawiają na własny rozwój, lecz z powodu trudnych warunków we wstępnej fazie działalności, nie mogą samodzielnie tego dokonać.

Przyjęte do realizacji cele, DIP wykonuje w oparciu o następujące formy działalności:

- 3.1. zapewnienie na preferencyjnych warunkach lokali użytkowych na działalność gospodarczą;
- 3.2. objęcie podmiotów gospodarczych z DIP-u zwolnieniem z podatku od nieruchomości w ramach Programu De Minimis;
- 3.3. organizowanie przez Centrum Aktywizacji Społecznej w Dzierżoniowie profesjonalnego doradztwa w zakresie podejmowania działalności gospodarczej na własny rachunek,

- 3.4. organizowanie szkoleń dla firm funkcjonujących w DIP,
- 3.5. pomoc dla podmiotów gospodarczych DIP-u w pozyskiwaniu korzystnych kredytów inwestycyjnych oraz ułatwianie dostępu do źródeł finansowania inwestycji poprzez udzielanie poręczenia przez Fundusz Poręczeń Kredytowych Powiatu Dzierżoniowskiego,
- 3.6. pomoc dla podmiotów gospodarczych DIP-u w organizowaniu reklamy, promocji, udziału w Dzierżoniowskich Prezentacjach,
- 3.7. prowadzenie po kosztach własnych, w zależności od potrzeb firm działających w DIP, usług w zakresie:
- a) utrzymywania części wspólnych obiektu,
 - b) 24h ochrony części wspólnych obiektu,
 - c) obsługi księgowej prowadzonej przez wyspecjalizowaną firmę funkcjonującą w DIP, w zależności od potrzeb przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w DIP.

4. KLIENCI DZIERŻONIOWSKIEGO INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I KRYTERIA PRZYDZIAŁU LOKALI

4.1. Klientami Dzierżoniowskiego Inkubatora Przedsiębiorczości mogą być:

- a) przedsiębiorcy z powiatu dzierżoniowskiego prowadzący działalność gospodarczą, które zatrudnią osoby bezrobotne z terenu miasta Dzierżoniowa.
- b) osoby bezrobotne z terenu miasta Dzierżoniowa lub powiatu dzierżoniowskiego, gotowe podjąć działalność gospodarczą na własny rachunek,

4.2. Dopuszczalna działalność w DIP-ie to przede wszystkim działalność nieuciążliwa i nieszkodliwa dla środowiska i innych przedsiębiorców w następujących branżach:

- produkcyjna,
- rzemieślnicza,
- usługowa,
- biurowa.

4.3. Kryteriami decydującymi o przyjęciu do inkubatora, oprócz powyższych są:

- posiadanie realnego planu rozwoju przyszłego, lub aktualnie prowadzonego przedsięwzięcia,
- bycie mikro, małym lub średnim przedsiębiorcą,
- zapewnienie zatrudnienia dla osób bezrobotnych stale zamieszkujących na terenie miasta Dzierżoniowa, jeżeli Wnioskodawcą jest przedsiębiorcą,

- nie posiadanie własnego lokalu użytkowego do prowadzenia działalności gospodarczej,
- przyjęcie warunków, które są wymagane przez Regulamin Inkubatora,
- bycie gotowym do współpracy z podmiotami działającymi na terenie inkubatora.

5. ZARZĄDZANIE

5.1. Dzierżoniowski Inkubator Przedsiębiorczości, w imieniu Gminy Miejskiej Dzierżoniów, jest zarządzany przez Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych, 58-200 Dzierżoniów, ul. Bielawska 15, tel. 74 646 46 02

5.2. Za koordynowanie działalności Dzierżoniowskiego Inkubatora Przedsiębiorczości odpowiedzialny jest naczelnik Wydziału Rozwoju Gospodarczego, tel. 74 645 08 19

5.3. Za przydział lokali użytkowych w Dzierżoniowskim Inkubatorze Przedsiębiorczości odpowiedzialna jest Komisja ds. przydziału lokali w DIP i DCB, powołana Zarządzeniem Burmistrza Dzierżoniowa.

6. PROCEDURA PRZYJĘCIA DO DZIERŻONIOWSKIEGO INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

6.1. Nabór użytkowników do Dzierżoniowskiego Inkubatora Przedsiębiorczości oraz przydział lokali dokonywany jest przez Komisję ds. przydziału lokali użytkowych w DIP i DCB, powołaną przez Burmistrza Dzierżoniowa. Rodzaj wymaganych dokumentów do wniosku uzależniony jest od statusu prawnego.

6.1.1. Jeżeli Wnioskodawca, ubiegający się o przydział lokalu użytkowego w DIP-ie, jest osobą bezrobotną zamierzającą rozpocząć własną działalność gospodarczą, zobowiązany jest do złożenia następujących dokumentów:

- 1) wniosek o przydział lokalu, który stanowi załącznik nr 1 do Zasad Funkcjonowania i Regulaminu Działania DIP;
- 2) szczegółowy opis planowanego przedsięwzięcia, według załączonego wzoru, stanowiący załącznik nr 2 do Zasad Funkcjonowania i Regulaminu Działania DIP;
- 3) zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy stwierdzające status osoby bezrobotnej;

Osoba bezrobotna, której zostanie przyznany przez Komisję ds. przydziału lokalu, lokal użytkowy w Dzierżoniowskim Inkubatorze Przedsiębiorczości, jest zobowiązana w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia przyznania lokalu, zarejestrować działalność gospodarczą. Dokument poświadczający zarejestrowanie działalności gospodarczej jest podstawą do zawarcia umowy najmu na przyznany lokal użytkowy w DIP-ie. Po zarejestrowaniu działalności gospodarczej, Wnioskodawca zobowiązany jest do uzupełnienia wniosku o wpis do ewidencji działalności gospodarczej lub Krajowego Rejestru Sądowego.

W przypadku istotnych przyczyn niemożliwości zarejestrowania działalności gospodarczej

w wyznaczonym terminie, Wnioskodawca winien złożyć pisemne oświadczenie o możliwym terminie dokonania wpisu wraz z podaniem istotnych powodów wydłużenia tego terminu.

6.1.2. Jeżeli Wnioskodawca, ubiegający się o przydział lokalu użytkowego w DIP, jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą, wówczas jest zobowiązany do złożenia niżej wymienionych dokumentów:

- 1) wniosek o przydział lokalu, który stanowi załącznik nr 1 do Zasad Funkcjonowania i Regulaminu Działania DIP-u;
- 2) szczegółowy opis planowanego przedsięwzięcia, według załączonego wzoru, stanowiący załącznik nr 2 do Zasad Funkcjonowania i Regulaminu Działania DIP;
- 3) zaświadczenia o nie zaleganiu płatności do ZUS-u i Urzędu Skarbowego;
- 4) zobowiązanie o zatrudnieniu min. jednej osoby bezrobotnej, stale zamieszkującej na terenie miasta Dzierżoniowa, wraz z utrzymaniem tego zatrudnienia przez okres związania umową najmu.

Po przyznaniu lokalu przez Komisję, Wnioskodawca przed podpisaniem umowy najmu dodatkowo winien złożyć:

- 1) zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy stwierdzające status osoby bezrobotnej, która będzie zatrudniona w przedsiębiorstwie;
- 2) umowę o pracę z osobą zatrudnioną.

6.2. Lokal jest przyznawany dla Wnioskodawcy przez Komisję ds. przydziału lokali użytkowych w DIP i DCB na podstawie sporządzonego i podpisanego protokołu.

6.2.1. Za przygotowanie protokołu odpowiedzialny jest sekretarz Komisji.

6.2.2. Jeden egzemplarz protokołu jest przekazywany do DZBM, na podstawie którego jest sporządzana umowa najmu.

7. PROCEDURA ROZPATRYWANIA WNIOSKÓW O PRZYDZIAŁ LOKALU W DZIERŻONIOWSKIM INKUBATORZE PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

7.1. Lokal w DIP-ie jest przydzielany na wniosek zainteresowanego.

7.2. Wnioski o przydział lokalu w DIP, osoby zainteresowane pobierają i składają w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta w Dzierżoniowie, Rynek 1. Wnioski są również dostępne na stronie internetowej www.dzierzoniow.pl Zakładka: Gospodarka, Podzakładka : lokale dla przedsiębiorców

7.3. Wniosek zostaje rozpatrzony przez Komisję nie później niż do 14 dni od daty złożenia kompletnego wniosku przez osobę zainteresowaną.

7.4. Jeżeli złożony wniosek będzie zawierał braki formalne, wnioskodawca jest zobowiązany

do jego uzupełnienia.

- 7.5. Komisja w razie jakichkolwiek wątpliwości ma prawo żądać od zainteresowanego dodatkowych dokumentów umożliwiających podjęcie decyzji.
- 7.6. W przypadku, gdy wpłynie więcej niż 1 wniosek na ten sam lokal, wówczas pierwszeństwo mają osoby bezrobotne zamierzające rozpocząć działalność gospodarczą.
- 7.7 W przypadku złożenia wniosku przez osobę bezrobotną z miasta Dzierżoniowa będzie ona miała pierwszeństwo otrzymania lokalu, przed osobą bezrobotną z powiatu dzierżoniowskiego.
- 7.8. W przypadku przedsiębiorców, gdy zostanie złożony więcej niż 1 wniosek na ten sam lokal, o wyborze decydować będzie deklarowany i utrzymany przez okres trwania najmu, wyższy poziom zatrudnienia osób bezrobotnych z terenu miasta Dzierżoniowa.
- 7.9. W ciągu 7 dni od dnia posiedzenia Komisji, Wnioskodawca zostanie pisemnie poinformowany o przyznaniu bądź odmowie przyznania lokalu. Po otrzymaniu pisemnej informacji o przyznaniu lokalu, Wnioskodawca winien zgłosić się do Zarządcy (DZBM, ul. Bielawska 15, parter, pokój nr 4) w celu zawarcia umowy najmu.
- 7.10 Umowa najmu, o której mowa w ust. 7.9., określa w szczególności: metraż przyznanego lokalu, zasady wynajmu, terminy i warunki płatności, warunki rozwiązania umowy.

8. ZAKRES POMOCY DLA PODMIOTÓW FUNKCJONUJĄCYCH W DZIERŻONIOWSKIM INKUBATORZE PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

- 8.1. Doradztwo w zakresie podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek prowadzone przez Centrum Aktywizacji Społecznej.
- 8.2. Kursy i szkolenia podnoszące wiedzę ekonomiczną i kwalifikacje zawodowe.
- 8.3. Doradztwo finansowe i inwestycyjne.
- 8.4. Pomoc w pozyskiwaniu preferencyjnych kredytów oraz pożyczek na rozwój i tworzenie nowych miejsc pracy, oraz udzielanie na nich poręczenia przez Fundusz Poręczeń Kredytowych Powiatu Dzierżoniowskiego.
- 8.5. Promocja, reklama oraz pomoc w organizacji udziału w Dzierżoniowskich Prezentacjach.

9. REGULAMIN DZIERŻONIOWSKIEGO INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

- 9.1. Wstępując do DIP-u, podmioty gospodarcze zobowiązują się zgodnie współpracować ze sobą dla osiągnięcia jak najlepszych wyników gospodarczych. Podmioty prowadzące w Inkubatorze konkurencyjną wobec siebie działalność gospodarczą, mają obowiązek przestrzegać reguł uczciwej konkurencji.
- 9.2. Podmioty prowadzące działalność gospodarczą w Dzierżoniowskim Inkubatorze Przedsiębiorczości zobowiązane są stosować się do uwag i zaleceń zarządcy oraz koordynatora Inkubatora.
- 9.3. Pracownicy inkubowanych podmiotów gospodarczych, zarządca oraz koordynator Inkubatora zobowiązani są do przestrzegania wewnętrznych tajemnic, których ujawnienie przyniosłoby szkodę tym podmiotom, oraz będą szanować ich wolę nie ujawniania indywidualnie zastrzeżonych informacji i danych.
- 9.4. Komisja Kwalifikacyjna, na pisemny wniosek przedsiębiorcy, może wyrazić zgodę na zmianę branży dotychczasowej działalności gospodarczej prowadzonej w DIP-ie.
- 9.5. Pomieszczenia udostępnione na prowadzenie działalności gospodarczej dla przedsiębiorcy nie mogą być podnajmowane i użyczane osobom trzecim.
- 9.6. Podmioty gospodarcze prowadzące działalność gospodarczą na terenie DIP-u, ich pracownicy i klienci zobowiązani są do przestrzegania przepisów ppoż. oraz bhp.
- 9.7. Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach DIP-u oraz na całym jego terenie jest obowiązkiem wszystkich inkubowanych podmiotów. W przypadku zlecenia utrzymania czystości i porządku w częściach wspólnych koszt sprzątnięcia jest rozliczany do ilości firm prowadzących działalność gospodarczą w DIP, a środki czystości proporcjonalnie do ilości osób zatrudnionych w danym przedsiębiorstwie.
- 9.8. Koszty związane z użytkowaniem pomieszczeń wspólnych, tj. toalet, natrysków, szatni, korytarza, sali śniadań jest pokrywany przez wszystkie podmioty funkcjonujące na terenie DIP. Sposób rozliczania jest następujący:
 - a) za zużycie energii elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych podmioty gospodarcze zostaną obciążone proporcjonalnie do łącznej powierzchni wynajmowanych lokali użytkowych przez przedsiębiorcę;
 - b) za zużycie wody i odprowadzane ścieki w pomieszczeniach wspólnych, podmioty gospodarcze zostaną obciążone proporcjonalnie do poziomu zatrudnienia w danym przedsiębiorstwie.
- 9.9. Koszt za ochronę obiektu, w równych częściach, pokrywają wszystkie podmioty prowadzące w nim działalność gospodarczą.
- 9.10. Stawka czynszu najmu netto za korzystanie z pomieszczeń w DIP -ie jest ruchoma i wzrasta w następujący sposób:

- w pierwszym roku – wynosi 5% obowiązującej stawki,
- w drugim roku – wynosi 20% obowiązującej stawki,
- w trzecim roku – wynosi 40% obowiązującej stawki,
- w czwartym roku – wynosi 60% obowiązującej stawki,
- w piątym roku – wynosi 80% obowiązującej stawki.

9.11. Stawki czynszu najmu określa Burmistrz Dzierżoniowa, zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miejską Dzierżoniowa.

9.12. Każdy podmiot gospodarczy prowadzący działalność gospodarczą w DIP-ie jest zobowiązany do terminowego regulowania należności. Po zakończonym okresie najmu Najemca zobowiązany jest do przekazania lokalu użytkowego dla Wynajmującego.

9.13. Okres inkubacji trwa 5 lat, o ile nie wystąpiła w międzyczasie podstawa do jego skrócenia, wynikająca z naruszenia któregoś z punktów niniejszego regulaminu. Po tym okresie podmioty gospodarcze dobrowolnie opuszczają Inkubator. Przed opuszczeniem podmiot musi uregulować wszystkie bieżące i zaległe zobowiązania materialne i niematerialne pod rygorem wszczęcia sądowego postępowania egzekucyjnego.

9.14. Po zakończonym 5-letnim okresie inkubacji danego podmiotu gospodarczego, na wniosek przedsiębiorcy, Komisja ds. przydziału lokali może wyrazić zgodę, pod warunkiem, że nie będzie chętnych na dany lokal, na przedłużenie umowy najmu na zasadach pełnej odpłatności za:

- czynsz – 100% obowiązującej stawki rynkowej
- za media techniczne – na dotychczasowych warunkach.

9.15. Każdy podmiot gospodarczy prowadzący działalność gospodarczą w DIP-ie jest zobowiązany do ubezpieczenia na własny koszt swojego mienia, znajdującego się w pomieszczeniach zajmowanych przez niego na terenie DIP-u.

9.16. Naruszenie któregokolwiek z punktów niniejszego regulaminu jest wystarczającym powodem do rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia, dotyczącej objęcia okresem inkubacji z podmiotem gospodarczym, który się tego dopuścił.

II. USŁUGA NAJMU „WIRTUALNEGO BIURA”

1. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1.1. Niniejszy Regulamin określa zasady korzystania z usług Wirtualnego Biura znajdującego się w lokalu Dzierżoniowskiego Inkubatora Przedsiębiorczości, przy ul. Świdnickiej 38 (budynek nr 23, II Piętro), 58-200 Dzierżoniów.

1.2. Właścicielem lokalu, o którym mowa w ust. 1, jest Gmina Miejska Dzierżoniów, Rynek 1, 58-200 Dzierżoniów, w imieniu której zarządza Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. (DZBM).

1.3. Zakres, szczegóły i warunki świadczenia usług Wirtualnego Biura zawarte są w niniejszym Regulaminie, dostępnym:

a) w Wydziale Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta w Dzierżoniowie, Rynek 1, 58-200 Dzierżoniów (parter, pok.4),

b) na stronie internetowej www.dzierzonow.pl w zakładce GOSPODARKA, podzakładka: Wirtualne Biuro.

c) w siedzibie Dzierżoniowskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o., ul. Bielawska 15, 58-200 Dzierżoniów.

1.4. Ilekcrc w Regulaminie jest mowa o:

a) Wynajmującym – oznacza to Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o., który występuje w imieniu Gminy Miejskiej Dzierżoniów

b) Najemcy- oznacza to osobę fizyczną lub osobę prawną, która korzysta z usług Biura Wirtualnego

c) Wirtualnym Biurze (WB)- należy rozumieć usługę polegającą na udostępnieniu podmiotom adresu w siedzibie Dzierżoniowskiego Inkubatora Przedsiębiorczości, na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej.

d) Formularzu zgłoszeniowym- należy rozumieć formularz, który należy złożyć aplikując o przyjęcie do Wirtualnego Biura.

2. OFERTA „WIRTUALNEGO BIURA”

2.1. Oferta Wirtualnego Biura jest skierowana w szczególności do mikro i małych firm oraz osób fizycznych, które zamierzają zarejestrować działalność gospodarczą.

2.2. Po zawarciu umowy, w ramach usługi Wirtualnego Biura, najemcy udostępnia się:

a) adres Dzierżoniowskiego Inkubatora Przedsiębiorczości na siedzibę Podmiotu w celu rejestracji podmiotu gospodarczego oraz adres korespondencyjny,

b) dostęp do „Sali Konferencyjnej” oraz do toalety.

2.3. Za odbiór korespondencji odpowiada Najemca.

1.3. ZASADY NAJMU „WIRTUALNEGO BIURA”

- 3.1. Najemcy zainteresowani wynajmem Wirtualnego Biura zobowiązani są do wypełnienia „formularza zgłoszeniowego Wirtualnego Biura” stanowiącego Załącznik nr 3 do Zasad Funkcjonowania oraz Regulaminu Działania DIP.
- 3.2. Wypełniony formularz zgłoszeniowy można złożyć osobiście w siedzibie wynajmującego, przesłać pocztą na adres:

Urząd Miasta, Rynek 1, 58 – 200 Dzierżoniów,
Biuro Obsługi Klienta, Stanowisko A – Informacja.

lub e-mailem: estraszak@um.dzierzoniow.pl
- 3.3 Umowa najmu „Wirtualnego Biura” może zostać zawarta maksymalnie na okres do 5 lat.

.I.4. WARUNKI I TERMINY PŁATNOŚCI

- 4.1. Koszt usługi najmu Wirtualnego Biura miesięcznie wynosi 20 zł netto + VAT i jest stawką obowiązującą do 31.12.2017r.
- 4.2. W ciągu 7 dni od dnia złożenia poprawnie wypełnionego formularza zgłoszenia Najemca zostanie pisemnie poinformowany o przyjęciu do Wirtualnego Biura. Po otrzymaniu pisemnej informacji o przyjęciu do Wirtualnego Biura, Wnioskodawca winien zgłosić się do Zarządcy (DZBM, ul. Bielawska 15, parter, pokój nr 4) w celu zawarcia umowy najmu.
- 4.3. Adres Wirtualnego Biura, o którym mowa w rozdziale II pkt.2 a) i b) będzie używany także przez inne osoby będące najemcami na podobnych zasadach.
- 4.4. Najemca jest zobowiązany do zamontowania zgodnie ze wskazaniem Zarządcy Budynku skrzynki pocztowej na korespondencję. Koszt zakupu i zamontowania skrzynki pocztowej leży po stronie Najemcy.
- 4.5. W przypadku organizacji spotkań biznesowych, rekrutacyjnych oraz szkoleń, Najemcę obowiązują zasady Regulaminu Biura Na Godziny.

.I.5. PRZEPISY PORZĄDKOWE

5.1. Wszyscy użytkownicy „Sali Konferencyjnej” Wirtualnego Biura zobowiązani są do:

- a) zachowania ciszy i spokoju,
- b) poszanowania osób i mienia,
- c) naprawy wszystkich szkód i zniszczeń powstałych z ich winy na własny koszt.

Regulamin obowiązuje od dnia 9 maja 2016 roku.

Załączniki do Zasad Funkcjonowania i Regulaminu Działania DIP:

Załącznik nr 1- Wniosek o przydzielenie lokalu,

Załącznik nr 2 - Szczegółowy opis planowanego przedsięwzięcia,

Załącznik nr 3 - „Wirtualne Biuro” Formularz zgłoszeniowy.