

## **DZIERŻONIOWSKIE CENTRUM BIZNESU**

### **Zasady Funkcjonowania i Regulamin Działania**

#### **I. MISJA**

Misją Dzierżoniowskiego Centrum Biznesu (DCB) 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 DCB jest zbieżna z misją Dzierżoniowa, która jest zawarta w Strategii Zrównoważonego Rozwoju Lokalnego, oraz ze Strategią Powiatu Dzierżoniowskiego i Strategią Województwa Dolnośląskiego.

DCB misję swoją realizuje poprzez:

- 1) wspieranie sektora małych i średnich przedsiębiorstw,
- 2) aktywizację zawodową bezrobotnych,
- 3) wspomaganie ożywienia gospodarczego regionu.

#### **II. LOKALIZACJA**

Dzierżoniowskie Centrum Biznesu zlokalizowane jest na II p. w budynku położonym przy Rynek 36, które dysponuje 8 lokalami użytkowymi przeznaczonymi na prowadzenie działalności gospodarczej.

#### **III. CEL DZIAŁANIA**

Celem działania Dzierżoniowskiego Centrum Biznesu 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.

#### **IV. KLIENCI DZIERŻONIOWSKIEGO CENTRUM BIZNESU I KRYTERIA PRZYDZIAŁU LOKALI**

4.1. Klientami Dzierżoniowskiego Centrum Biznesu mogą być:

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

4.2. Dopuszczalna działalność w DCB to prowadzenie biurowej działalności gospodarczej.

4.3. Kryteriami decydującymi o przyjęciu do Dzierżoniowskiego Centrum Biznesu są:

- a) posiadanie realnego planu rozwoju przyszłego, lub aktualnie prowadzonego przedsięwzięcia,
- b) bycie mikro, małym lub średnim przedsiębiorcą,
- c) zapewnienie zatrudnienia dla osób bezrobotnych stale zamieszkujących na terenie miasta Dzierżoniowa lub powiatu dzierżoniowskiego, jeżeli Wnioskodawcą jest przedsiębiorca,
- d) nie posiadanie własnego lokalu użytkowego do prowadzenia działalności gospodarczej,
- e) przyjęcie warunków określonych w Regulaminie DCB-u,
- f) bycie gotowym do współpracy z podmiotami działającymi na terenie DCB.

#### **V. ZARZĄDZANIE**

5.1. Dzierżoniowskie Centrum Biznesu, w imieniu Gminy Miejskiej Dzierżoniów, jest zarządzane przez Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych, 58-200 Dzierżoniów, ul. Bielawska 15, tel. 74 646 46 02

5.2. Za koordynowanie działalności Dzierżoniowskiego Centrum Biznesu odpowiedzialny jest Wydział Rozwoju Miasta, Zespół ds. Przedsiębiorczości i Pomocy Publicznej, tel. 74 645 08 19

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

## **VI. PROCEDURA PRZYJĘCIA DO DZIERŻONIOWSKIEGO CENTRUM BIZNESU**

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

6.1.1. Jeżeli Wnioskodawca, ubiegający się o przydział lokalu użytkowego w DCB, 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 DCB;
- 2) szczegółowy opis planowanego przedsięwzięcia, według załączonego wzoru, stanowiący załącznik nr 2 do Zasad Funkcjonowania i Regulaminu Działania DCB;
- 3) zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy stwierdzające status osoby bezrobotnej.

Osoba bezrobotna, której zostanie przyznany przez Komisję ds. przydziału lokalu, lokal użytkowy w Dzierżoniowskim Centrum Biznesu, 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 DCB.

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 DCB, jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą, wówczas jest zobowiązany do złożenia niżej wymienionych dokumentów:

- 1) wniosek o przydział lokalu w DCB, który stanowi załącznik nr 1 do Zasad Funkcjonowania i Regulaminu Działania DCB;
- 2) szczegółowy opis planowanego przedsięwzięcia, według załączonego wzoru, stanowiący załącznik nr 2 do Zasad Funkcjonowania i Regulaminu Działania DCB;
- 3) zaświadczenia o nie zaleganiu płatności do ZUS i Urzędu Skarbowego;
- 4) zobowiązanie o zatrudnieniu min. jednej osoby bezrobotnej, stale zamieszkującej na terenie miasta Dzierżoniowa lub powiatu dzierżoniowskiego, 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;
- 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.

## **VII. PROCEDURA ROZPATRYWANIA WNIOSKÓW O PRZYDZIAŁ LOKALU W DZIERŻONIOWSKIM CENTRUM BIZNESU**

7.1. Lokal w DCB jest przydzielany na wniosek zainteresowanego.

7.2. Wnioski o przydział lokalu w DCB, 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](http://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 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 zostanie złożony 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 przypadku, gdy wpłynie więcej niż 1 wniosek od przedsiębiorców zatrudniających osoby bezrobotne z terenu miasta Dzierżoniowa o wyborze decydować będzie deklarowany i utrzymany przez okres trwania najmu, wyższy poziom zatrudnienia osób bezrobotnych z terenu miasta Dzierżoniowa.

7.10 W przypadku, gdy wpłynie więcej niż 1 wniosek od przedsiębiorców zatrudniających osoby bezrobotne z terenu powiatu dzierżoniowskiego o wyborze decydować będzie deklarowany i utrzymany przez okres trwania najmu, wyższy poziom zatrudnienia osób bezrobotnych z terenu powiatu dzierżoniowskiego.

7.11. 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.

7.12. Umowa najmu, o której mowa w ust. 7.11., określa w szczególności: metraż przyznanego lokalu, zasady wynajmu, terminy i warunki płatności, warunki rozwiązania umowy.

## **VIII. ZAKRES POMOCY DLA PODMIOTÓW FUNKCJONUJĄCYCH W DZIERŻONIOWSKIM CENTRUM BIZNESU**

8.1. zapewnienie na preferencyjnych warunkach miejsca na prowadzenie działalności gospodarczej typu biurowego,

8.2. objęcie podmiotów gospodarczych z DCB-u zwolnieniem z podatku od nieruchomości w ramach Programu De Minimis,

8.3. organizowanie przez Centrum Aktywizacji Społecznej profesjonalnego doradztwa w zakresie podejmowania działalności gospodarczej na własny rachunek,

8.4. pomoc dla przedsiębiorców DCB w organizowaniu reklamy, promocji, udziału w targach w Dzierżoniowskich Prezentacjach.

8.5. kursy i szkolenia podnoszące wiedzę ekonomiczną i kwalifikacje zawodowe,

8.6. 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,

8.7. promocja, reklama oraz pomoc w organizacji udziału w Dzierżoniowskich Prezentacjach.

## **IX. REGULAMIN DZIERŻONIOWSKIEGO CENTRUM BIZNESU**

9.1. Wstępując do DCB, podmioty gospodarcze zobowiązują się zgodnie współpracować ze sobą dla osiągnięcia jak najlepszych wyników gospodarczych. Podmioty w Dzierżoniowskim Centrum Biznesu, prowadzące konkurencyjną wobec siebie działalność gospodarczą, mają obowiązek przestrzegać reguł uczciwej konkurencji.

9.2. Podmioty prowadzące działalność gospodarczą w Dzierżoniowskim Centrum Biznesu zobowiązane są stosować się do uwag i zaleceń zarządcy i koordynatora Centrum.

9.3. Pracownicy podmiotów gospodarczych, zarządcy oraz koordynator Inkubatora zobowiązani są do przestrzegania wewnętrznych tajemnic, których ujawnienie przyniosłoby szkodę tym podmiotom, oraz szanują ich wolę nieujawniania indywidualnie zastrzeżonych informacji i danych.

9.4. Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach DCB oraz na jego terenie jest obowiązkiem wszystkich podmiotów.

9.5. Pomieszczenie udostępnione na prowadzenie działalności gospodarczej dla przedsiębiorcy nie może być podnajmowane i używane osobom trzecim.

9.6. Wszyscy prowadzący działalność gospodarczą w DCB oraz ich pracownicy są zobowiązani do przestrzegania zasad p.poż oraz bhp.

9.7. Stawka czynszu najmu netto za korzystanie z pomieszczeń w DCB jest ruchoma i wzrasta w następujący sposób:

- w pierwszym roku - wynosi 5% obowiązującej stawki ,
- w drugim roku - wynosi 40% obowiązującej stawki,
- w trzecim roku - wynosi 70% obowiązującej stawki.

9.8. Okres inkubacji trwa 3 lata, o ile nie wystąpiła w międzyczasie podstawa do jego skrócenia, wynikająca z naruszenia któregoś z punktów niniejszego regulaminu. Po tym kresie podmioty gospodarcze dobrowolnie opuszczają Centrum. Przed opuszczeniem podmiot musi uregulować wszystkie bieżące i zaległe zobowiązania materialne i niematerialne pod rygorem wszczęcia sądowego postępowania egzekucyjnego.

9.9. Po zakończonym 3-letnim okresie inkubacji danego podmiotu gospodarczego, na wniosek przedsiębiorcy, Komisja d/s przydziału lokali, może wyrazić zgodę, na przedłużenie umowy najmu na zasadach pełnej odpłatności za:

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

Jednakże w przypadku braku wolnych lokali, pierwszeństwo będą miały osoby bezrobotne stale zamieszkujące na terenie powiatu dzierzoniowskiego lub przedsiębiorcy z powiatu dzierzoniowskiego, którzy zatrudniają osoby bezrobotne stale zamieszkujące na terenie miasta Dzierżoniowa lub powiatu dzierzoniowskiego. W powyższym przypadku, Komisja może wypowiedzieć najemcy korzystającemu z powyższego lokalu na zasadach pełnej odpłatności, obowiązującą umowę najmu z miesięcznym wypowiedzeniem.

9.10. Szczegółowy sposób naliczania opłat za eksploatację wynajmowanego lokalu, określa, na podstawie umowy najmu, zarządca nieruchomości.

9.11. Każdy podmiot gospodarczy prowadzący działalność gospodarczą w DCB jest zobowiązany do terminowego regulowania należności. Po zakończonym okresie najmu Najemca zobowiązany jest do przekazania lokalu użytkowego dla zarządcy.

9.12. Obowiązkiem każdego podmiotu gospodarczego jest ubezpieczenie na własny koszt swojego mienia, znajdującego się w pomieszczeniach zajmowanych przez podmiot gospodarczy na terenie DCB.

9.13. Naruszenie któregokolwiek z punktów niniejszego regulaminu jest wystarczającym powodem do rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia z podmiotem gospodarczym, który się tego dopuści.

Regulamin obowiązuje od dnia 21 lutego 2018 roku.

Załączniki do Zasad Funkcjonowania i Regulaminu Działania DCB

Załącznik nr 1- Wniosek o przydzielenie lokalu,

Załącznik nr 2- Szczegółowy opis planowanego przedsięwzięcia.