

PRAVILNIK O NAČINU KORIŠĆENJA POSLOVNOG PROSTORA

MISIJE I CILJEVI POSLOVNOG INKUBATORA

Misija:

Podržavati razvoj malog i srednjeg preduzetništva kroz osiguravanje poslovnog prostora i pružanje poslovnih i drugih usluga u najkritičnijim fazama razvoja preduzeća i na taj način učestvovati u privrednom razvoju područja i smanjenju nezaposlenosti u regiji.

Ciljevi:

- učestvovati u privrednom razvoju regije
- promovirati lokalno preduzetništvo i pomoći u razvoju novih preduzeća
- povećati broj preduzeća koja opstaju na tržištu
- smanjiti vjerovatnost propasti start-up preduzeća
- smanjiti vrijeme potrebno za osnivanje i rast preduzeća i učiniti ove procese troškovno efikasnijim
- pružanje poslovnih, tehničkih, obrazovnih i drugih usluga klijentima inkubatora i malim i srednjim preduzetnicima u regiji

CIJENE:

Cijene korištenja prostora u poslovnom inkubatoru:

4 eura po m² za preduzetnike početnike

6 eura po m² za registrovana start-up preduzeća

8 eura po m² je tržišna cijena prostora i naplaćuje se od preduzeća koja trebaju da napuste inkubator i da ustupe prostor novo-osnovanom preduzeću.

30 eura na mjesečnom nivou za freelancere i za usluge korišćenja virtuelnog inkubatora

Cilj ove aktivnosti je pružiti usluge „stanarima inkubatora“ u kritičnom periodu njihovog poslovanja a to je nekoliko prvih godina nakon registracije. Osim podrške kroz subvencioniranu cijenu poslovnog prostora stanari inkubatora dobijaju dodatnu podršku u vidu:

Besplatne registracije preduzeća

Besplatnog korištenja zajedničkih prostorija, konferencijskih i sala za sastanke

Besplatni Internet

Neograničeno korišćenje kuhinje

Mogućnost pronalaska poslovnih partnera

Online edukacije

OPERATIVNE POLITIKE I PROCEDURE KORIŠĆENJA POSLOVNOG INKUBATORA U BARU

Svi korisnici poslovnog inkubatora moraju se pridržavati operativnih politika i procedura, a uprava poslovnog inkubatora je ovlašćena vršiti potrebne izmjene ukoliko se pokaže potreba za njima. Operativna pravila sastoje se od šest grupa:

1. **Fizički kapaciteti:** uključuje korišćenje parking prostora, upotrebu prostora za utovar/istovar, skladištenje, pristup zgradi, odnošenje otpada
2. **Politike korišćenja prostora:** korišćenje prostora po noći, zaštita od požara, korišćenje raznih tehničkih uređaja (frižideri, grijalice i sl.)
3. **Usluge inkubatora:** osnovna pravila korišćenja zajedničkih kapaciteta i usluga, kao što je prostor za sastanke, iznajmljivanje namještaja, usluge komunikacije (pošta,

paketi), usluge domara zgrade. Korisnici ne smiju preprodavati usluge poslovnog inkubatora.

4. **Mjere sigurnosti:** u slučaju opasnosti, evakuisanje zgrade, prva pomoć, ...
5. **Način zapošljavanja:** preko Zavoda za zapošljavanje, uz mjesečno izvještavanje poslovnom inkubatoru o promjenama u broju zaposlenih
6. **Promjene:** korisnici znaju da uprava poslovnog inkubatora ima pravo mijenjati politike i procedure ukoliko se za to ukaže potreba.

OTPAD

Svaki korisnik je odgovoran za odlaganje vlastitog otpada. Sve smeće mora biti u zatvorenim vrećama ili kontejnerima i propisno smješteno izvan zelenih površina.

Za sve otpade koji zahtijevaju dodatne troškove odvoza biće terećeni korisnici koji su odgovorni za taj otpad. Pražnjenje kanti za smeće i sl. na način drugačiji od propisanog strogo je zabranjen i smatraće se prekršajem ugovora o zakupu.

PRISTUPAČNOST/ZAŠTITA

Zaštitu u objektu s više korisnika je veoma teško ostvariti bez pune kooperativnosti korisnika. Poslovni inkubator zahtijeva da svaki korisnik i njegov zaposleni moraju učestvovati u ostvarivanju maksimalne sigurnosti poštujući pravila koja se odnose na sigurnost zgrade:

- (1) Vrata zgrade moraju biti zaključana sve vrijeme osim u vremenu 8:00 do 16:00 radnim danom. Vrata nikada ne smiju ostati otključana i nečuvana u bilo koje vrijeme, izvan navedenog.
- (2) Važno je da svaki korisnik provjeri sva vrata kako bi bio siguran da su zaključana, ukoliko napušta zgradu u vrijeme izvan normalnog radnog vremena i vikendom.
- (3) Svi radnici (instalateri telefona, električari, vodoinstalateri itd) koji nisu regularni zaposlenici u preduzećima u poslovnom inkubatoru moraju se prijaviti na recepciji kada počinju i završe posao. Ovo je zahtjev koji svako mora poštovati.

OZNAČAVANJE

Kao što je ugovoreno u zakupu, ni jedan znak se ne može postaviti ili izgraditi bez izričitog pristanka uprave poslovnog inkubatora. Nema izuzetaka. Ovo uključuje adresu kao i znake identifikacije. Svaki znak postavljen bez prethodnog odobrenja može rezultirati zaračunavanjem tom korisniku trošak uklanjanja.

IZGRADNJA/POBOLJŠANJA

Korisnici ne mogu vršiti nikakva poboljšanja, prepravke ili izmjene bez prethodnog odobrenja uprave poslovnog inkubatora. Ovo prvenstveno uključuje (iako nije ograničeno samo na to) sve zidove ili dijelove kancelarija: vodovodne instalacije, električne instalacije ili promjene ventilacije ili grijanja; prekrivanje poda ili zidova uključujući crteže itd. Uz to, korisnici ne mogu instalirati ili promijeniti bilo koju bravu u zgradi bez izričitog pisanog dopuštenja uprave poslovnog inkubatora. Korisnici moraju dostaviti upravi inkubatora ključeve svih brava postavljenih u poslovnom prostoru inkubatora.

BORAVAK U POSLOVNOM INKUBATORU

Radno vrijeme poslovnog inkubatora je od 8:00 do 20:00 sati od ponedjeljka do petka. Poslije 20:00 sati i subotom i nedjeljom moguće je boraviti uz pismenu saglasnost uprave poslovnog inkubatora i dodatno plaćanje svih davanja koje proizlaze iz ugovora o međusobnim odnosima ukoliko boravak izvan radnog vremena prelazi 10 sati mjesečno.

Boravak u poslovnom inkubatoru preko noći je zabranjen. Iz sigurnosnih i drugih razloga nikom nije dopušten boravak preko noći u poslovnom inkubatoru .

MALA DJECA

Dnevna briga za djecu nije dostupna u poslovnom inkubatoru. Stanari i njihovi radnici ne smiju imati nezaposlenu malu djecu u poslovnom inkubatoru, osim u kratkoj posjeti. Djeci bez nadzora nije dozvoljen pristup u bilo koji dio poslovnog inkubatora u bilo koje vrijeme.

FRIŽIDERI/GRIJAČA TIJELA ITD.

Hladnjaci, rešoi, mikrotalasne pećnice, tosteri... (osim aparata za kafu) strogo su zabranjeni. Kuvala i aparati za zagrijavanje nisu dozvoljeni iz sigurnosnih razloga. Hladnjaci se mogu instalirati samo uz prethodni pisani pristanak uprave inkubatora.

VATRENO ORUŽJE

Unošenje vatrenog oružja i bilo kojeg drugog oružja se ne dozvoljava ni pod kojim uslovima. Nema izuzetaka.

DOMAĆE ŽIVOTINJE

Domaće životinje nisu dozvoljene u poslovnom inkubatoru .

PREPRODAJA USLUGA POSLOVNOG INKUBATORA

Korisnici ne mogu preprodavati ili nuditi na prodaju usluge dostupne u poslovnom inkubatoru. Ovo uključuje (ali ne ograničava se samo na) kafu, sokove, hranu, usluge fotokopiranja, poštanske usluge, kancelarijske i sekretarske usluge, odgovaranje na telefonske pozive, kompjuterske usluge itd. Poslovni inkubator u Baru je osnovan da pomaže novim (start-up) poduzećima i ne može pravilno funkcionisati ukoliko oni kojima pomaže koriste tu pomoć nanoseći štetu poslovnom inkubatoru.

USLUGE/PREDNOSTI

Kao dio zajedničkih napora poslovni inkubator nudi određene prednosti i snižene cijene usluga. Učestvovanje svih je neophodno kako bi se izbjegli konflikti i zadržali operativni troškovi na minimumu.

KONTROLA TEMPERATURE

U zgradi sa više korisnika nije moguće održavati unutrašnju temperaturu koja će svakoga zadovoljiti. Poslovni inkubator će učiniti svaki napor da održi temperaturu unutar prihvatljivih granica, određenih prema spoljnim vremenskim uslovima i kapacitetom sistema. Korisnici ne smiju podešavati termostate kako bi zadovoljili individualne ukuse. Ukoliko korisnik osjeća potrebu za podešavanjem temperature, treba to dogovoriti sa upravom inkubatora.

KONFERENCIJSKA PROSTORIJA

Konferencijska prostorija stoji na raspolaganju svakom korisniku. Vrijeme korišćenja treba se unaprijed zabilježiti na kalendaru. Osnovno je da ljudi provjere, prije korišćenja konferencijske sale, čak i kada je prazna, da li je neko zabilježio da će je koristiti. Svako je dužan očistiti konferencijsku salu nakon korišćenja. Sobu treba ostaviti onakvom kakvu bi je voljeli naći. Ukoliko je potrebno dodatno čišćenje, potrebno je kontaktirati upravu poslovnog inkubatora kako bi se to dogovorilo. Takođe, potrebno je ugasiti svjetlo nakon odlaska iz sale.

ODGOVARANJE NA TELEFONSKE POZIVE

Poslovni inkubator će preuzimati telefonske pozive za preduzetnike koji koriste dodatni paket usluga, i to one pozive koji dolaze na telefonske brojeve poslovnog inkubatora. Ova usluga je raspoloživa za vrijeme radnog vremena radnim danima.

Poslovni inkubator će preuzimati telefonske pozive identifikujući se kao poslovni inkubator. Kako bi bili što efikasniji, neophodno je da svaki korisnik informiše osoblje poslovnog inkubatora o svim svojim promjenama (naziv, osoblje...). Potpuna saradnja je veoma važna. Takođe, provjerite vlastite poruke kada se vratite u zgradu.

FOTOKOPIRNI APARAT

Fotokopiranje je predviđeno kao usluga koju daje poslovni inkubator, a definiše se posebnim paketom usluga ili na komercijalnoj osnovi.

REŽIJE

Svi korisnici učestvuju u režijskim troškovima. Stoga je veoma važno učiniti određene napore kako bi smanjili te troškove. Nepotrebno grijanje i ventilacija trebaju se izbjeći. Kvarovi i neefikasno korišćenje energije se trebaju prijaviti upravi poslovnog inkubatora. Saradnja je neophodna.

SIGURNOST

Sigurnost zgrade je odgovornost svih nas. Potrebno je da se svako odnosi prema sigurnosti poslovnog prostora poslovnog inkubatora s najvećim uvažavanjem. Bez pune saradnje svih, koncept poslovnog inkubatora neće funkcionisati.

OSOBLJE POSLOVNOG INKUBATORA

Zadatak osoblja poslovnog inkubatora je pomoć korisnicima. Ako korisnik želi neku posebnu uslugu od nekog zaposlenog u poslovnom inkubatoru tada je važno to prethodno dogovoriti sa upravom poslovnog inkubatora. Evidencija o korišćenju usluga i efikasnost osoblja poslovnog inkubator ne mogu se postići bez učestvovanja svih.

IZVJEŠTAJI O ZAPOŠLJAVANJU

Svi korisnici moraju periodično dostaviti dokumente o broju i klasifikaciji novootvorenih poslova u njihovim preduzećima. Budući da je otvaranje novih radnih mjesta jedan od kriterija korišćenja usluga poslovnog inkubatora, ovo je jedna od ključnih obaveza korisnika.

ZAPOŠLJAVANJE NOVIH RADNIKA

Poslovni inkubator periodično prima različite donacije i kredite, koji mogu uključivati specifične uslove zapošljavanja i zahtijevati određene izvještaje. Svi korisnici će biti upoznati sa ovakvim zahtjevima i od njih će se tražiti pridržavanje i puna kooperacija u tome. Ukoliko toga ne bude, doći će do raskidanja ugovora o zakupu.

MJERE SIGURNOSTI

Pridržavanje određenih mjera sigurnosti je osnovno u zgradi sa više korisnika, kao što je poslovni inkubator. Svako treba upoznati sebe i svoje zaposlene sa procedurama poslovnog inkubatora.

- (1) Osiguranje: Ugovor o zakupu sadrži specifične uslove osiguranja. Oni se trebaju poštovati, a kopiju polise osiguranja potrebno je dostaviti upravi poslovnog inkubatora. Nepoštovanje ove tačke ozbiljno je kršenje obaveza iz ugovora o zajmu.
- (2) Aparati za gašenje požara: Korisnici su obavezni nabaviti aparate za gašenje požara za svaki prostor koji iznajmljuju. Poslovni inkubator osigurava aparate za zajedničke prostorije.
- (3) Izlaz u slučaju nužde: Svaki korisnik je dobio plan za evakuaciju u slučaju nužde, koji treba biti postavljen u iznajmljenom prostoru korisnika. Svi trebaju biti upoznati s ovim planom.
- (4) Prva pomoć: Sva preduzeća su odgovorna za vlastiti komplet opreme za prvu pomoć. Svi trebaju biti upoznati gdje se komplet nalazi, s njegovim sadržajem, te načinom korišćenja ove opreme.
- (5) Opasnosti: Bilo što se dogodi u poslovnom inkubatoru mora se odmah javiti upravi poslovnog inkubatora. Ukoliko je pozvano vozilo pomoći, uprava poslovnog inkubatora mora biti upoznata, kako bi pomogla pri dolasku vozila u poslovni inkubator.

SARADNJA

Međusobna saradnja i konstruktivna kritika je potrebna za osiguranje uspjeha poslovnog inkubatora. Poslovni inkubator i njegova uprava je tu da pomogne u jačanju vašeg posla. Ipak, svi moraju učestvovati i pridržavati se uslova rada i procedura poslovnog inkubatora kako bi se postigao svakodnevni uspješni preduzetnički duh.

Poslovni inkubator je mjesto kojim bi se svi trebali ponositi. To znači da se prema poslovnom inkubatoru treba odnositi onako kako bi se odnosili da ste vlasnik zgrade. Ako svi radimo zajedno, tako da držimo poslovni prostor poslovnog inkubatora urednim, čistim i ugodnim mjestom za rad, bićemo uspješni.

ŽALBE

U objektu sa više korisnika, nema sumnje da će doći do situacija kada neka specifična okolnost predstavlja problem za pojedinog korisnika. Sve žalbe trebaju se podnijeti upravi poslovnog inkubatora. Osoblje poslovnog inkubatora mora biti upoznato sa situacijom, ali molimo vas da ne izražavate nezadovoljstvo prema njima. U svakom slučaju, grubo ponašanje se neće tolerisati. Sve žalbe će se razmatrati i rješavati što hitnije i efikasnije.

DODATNI USLOVI/PROCEDURE

Operativni uslovi i procedure poslovnog inkubatora mogu se periodično mijenjati, ispravljati i dodavati kako je neophodno. Svi će biti obaviješteni i dobiti kopiju izmjena.

Svojom potpisom potvrđujem da sam pročitao, razumio i prihvatam ovaj Pravilnik.

U Baru, _____

(ime i prezime)