

METODOLOGIA

de închiriere a spațiilor în clădirea INCUBOXX realizată prin proiectul „Infrastructură Regională de Afaceri și Inovare în Sectorul IT&C”, cod SMIS 34472

Art. 1. Prezentare Generala

1) Viziune:

Consolidarea unui sector IT&C la nivel regional capabil sa facă față forțelor concurențiale și competiției internaționale.

2) Misiune:

Sprijinirea IMM-urilor inovative din domeniul IT&C capabile să utilizeze în mod eficient resursele existente.

Scopul incubatorului va fi cel de generare de locuri de munca si de crestere a competitivitatii prin sustinerea dezvoltarii afacerilor viabile.

3) Obiective specifice:

- sprijinirea antreprenorilor prin facilitarea accesului la infrastructura de afaceri la preturi sub media pietei;
- atragerea de noi investitori si surse de finantare pentru dezvoltarea activitatilor economice; generarea de noi locuri de munca (în administrarea infrastructurii, dar mai ales in cadrul firmelor găzduite);
- creșterea probabilității de succes a firmelor nou înființate în primii ani (perioada critică);
- crearea unor mecanisme si instrumente de impulsione a activitatilor de cercetare tehnologica inovativa si accelerarea vitezei de implementare a noilor tehnologii prin incurajarea relatiilor de cooperare intre institutii de educatie si cercetare si intreprinderi;
- promovarea afacerilor incubate pe plan national si international;
- acordarea de asistenta tehnica si instruirea potentialilor intreprinzatori in perioada premergatoare incubarii.

Serviciile oferite firmelor găzduite sunt prezentate în continuare:

A. Închirierea de spații pentru desfășurarea activității

B. Asigurarea accesului la utilități:

- Energie electrică – contor individual pentru fiecare locatar;
- Internet + telefonie + TV – contract individual;
- Apă și canal – sub forma grupurilor sanitare comune;

- Servicii de curățenie a spațiilor comune;
- Climatizare - disponibil pentru toți locatarii clădirii, fără contorizare individuală.

C. Servicii de secretariat:

- Organizare acces săli de ședință;
- Curierat;
- Recepție și direcționare clienți.

Din punctul de vedere al serviciilor de secretariat, atât firmele aflate în etapa de incubare, cât și firmele aflate în etapa de consolidare vor fi deservite de recepția de la parterul clădirii.

D. Servicii de recrutare personal

- Postarea de anunțuri pe pagina web a infrastructurii de afaceri;
- Organizarea de sesiuni de practică pe baza colaborării cu universitățile de profil, sesiuni în cadrul cărora firmele gazduite vor avea contact direct cu studenții (reprezentanți a ofertei pe piața forței de muncă).

E. Organizarea de cursuri de formare profesională

F. Acces la expoziții și conferințe în domeniul IT&C organizate în cadrul infrastructurii de afaceri, dar și în exterior

G. Servicii de consultanță

- Consultanță juridică în negocierea contractelor cu clienții, furnizorii sau subcontractanții, modificări în ceea ce privește obiectul de activitate, modificări ale structurii participării la formarea capitalului social, etc.
- Consultanță financiară și de management: organizarea fluxurilor interne, negocierea contractelor cu partenerii sociali, sprijinirea accesării de credite bancare sau fonduri nerambursabile, etc.

Serviciile de consultanță nu vor fi prestate în mod direct de către Primăria Municipiului Timișoara, ci vor fi externalizate. În acest scop, o firmă de consultanță va fi găzduită la parterul clădirii, în zona administrativă.

H. Servicii de contabilitate

- Contabilitate primară;
- Contabilitate de gestiune;
- Contabilitate financiară.

Asemenea serviciile de consultanță, serviciile de contabilitate nu vor fi prestate în mod direct de către Municipiului Timișoara, ci vor fi externalizate. În acest scop, o firmă de contabilitate va fi găzduită la parterul clădirii, în zona administrativă.

I. Servicii de analiză a pieței, marketing și vânzări, networking

J. Servicii de alimentație – prestate la parterul clădirii de către o firmă de profil

K. Preincubare și training antreprenorial:

2. Criterii de eligibilitate

Criteriile de eligibilitate, în vederea admiterii întreprinderilor, sunt:

1. Pentru antreprenorii/firmele aflate în perioada de preincubare:

- Solicitare scrisă adresată Directorului INCUBOXX (Calea Circumvalațiunii, nr. 2-4)
- Perioada maximă de preincubare este de 2 luni.

2. Pentru firmele aflate în perioada de incubare:

A. Pentru spații de lucru individuale și fără dotări

- Sediul social al chiriașului va fi unic, fără alte puncte de lucru și va fi locat în structură;
- Numărul maxim de angajați este de 9;
- Obligativitatea de a menține numărul de angajați cu care intră în infrastructură și de a mai angaja minim două persoane în perioada de incubare;
- Să dețină minim un cod CAEN activ, aferent activităților IT, definite la capitolul 3. *Activități eligibile;*
- Perioada maximă de incubare este de 3 ani.

B. Pentru spații de lucru comune și complet dotate

- Sediul social al chiriașului nu va fi locat în structură;
- Numărul maxim de angajați este de 2;
- Să dețină minim un cod CAEN activ, aferent activităților IT, definite la capitolul 3. *Activități eligibile;*
- Perioada maximă de incubare este de 3 ani.

3. Firme aflate în perioada de consolidare:

- Sediul social al chiriașului va fi unic și locat în structură;
- Numărul maxim de angajați este 49;
- Obligativitatea de a menține numărul de angajați cu care intră în infrastructură și de a mai angaja minim 4 persoane, în primii 2 ani și minim 8 persoane în primii 4 ani de la intrarea în infrastructura de afaceri pentru fiecare spațiu închiriat, în perioada de consolidare;
- Să dețină minim un cod CAEN activ, aferent activităților IT, definite la capitolul 3. *Activități eligibile.*
- Cifra de afaceri de maxim 600.000 euro/an;
- Numărul maxim de birouri/firmă – 3 birouri;
- Perioada maximă de consolidare este de 5 ani. În cazul în care cifra de afaceri depășește 600.000 euro, perioada de consolidare se va încheia. După 5 ani, la solicitarea firmelor aflate în perioada de

consolidare, durata se prelungește, cu aprobarea Municipiului Timișoara, prin Directorul INCUBOXX, dar chiria percepută poate fi la prețul pieței.

3. Activități eligibile

Beneficiarii de bază ai infrastructurii de afaceri sunt firme care activează în domeniul IT&C. Activitățile desfășurate de acestea au fost grupate în 10 categorii (clasificarea se constituie într-o posibilă abordare a segmentării pieței firmelor găzduite).

1. Consultanță IT

Serviciul de consultanță IT este un serviciu de asistență logistică oferit în scopul întreținerii, optimizării și dezvoltării sistemului informatic din companie:

- Consultanță pentru achiziționarea de echipamente noi;
- Consultanță pentru extinderea și optimizarea infrastructurii de networking;
- Consultanță pentru modernizarea sistemului informatic pentru adaptarea acestuia la cerințele momentului actual;
- Consultanță pentru achiziționarea și utilizarea legală a produselor software de orice tip (aplicații, produse multimedia, etc);
- Consultanță IT privind implementarea unui sistem-cadru de securitate mult mai solid;
- Consultanță IT a managementului informației;
- Standardizarea procedurilor de backup al informației;
- Acordarea de asistență în angajarea personalului IT;
- Consultanță IT pentru implementarea de sisteme de protecție împotriva acțiunilor de spamming și viruși.

2. Asistență tehnică, mentenanță IT

a) Asistență tehnică calculatoare, mentenanță calculatoare:

- Verificare antivirus;
- Utilizarea spațiului pe disk;
- Defragmentare hardisk;
- Remediere probleme hardware si software;
- Verificare softuri instalate;
- Verificare log-uri;
- Instalare sisteme de operare;
- Instalare programe informatice.

b) Asistență tehnică rețele de calculatoare, mentenanță rețele de calculatoare:

- Verificare switchuri, routere;
- Verificare cablare;
- Verificare ip-uri alocate;
- Verificare printere;
- Verificare reguli firewall;

- Verificare log-uri firewall;
- Update firewall calculatoare;
- Verificare UPS-uri.

c) Asistență tehnică servere, mentenanță servere:

- Verificare funcționalitate servicii instalate (Web, Mail, Firewall, Routare, DHCP, DNS, FileServer, Active Directory);
- Verificare log-uri servere;
- Instalare update-uri și servicepack-uri necesare;
- Verificare permisiuni fișiere;
- Verificare funcționalitate aplicații instalate;
- Verificare redundanță;
- Verificare backup-uri.

3. Recuperare date:

- Recuperare date de pe harduri de desktop sau laptop;
- Recuperare date card;
- Recuperare date stick USB, ARS;
- Recuperare date DVD/CD;
- Recuperare date de pe harduri externe;
- Recuperare date de pe hard-uri RAID;
- Recuperare date de pe IPOD;
- Recuperare date de pe SSD-uri;

4. Web design:

- Design și creație logo și banner-e publicitare;
- Construcție site static;
- Construcție site dinamic;
- Construcție magazin virtual;
- Construcție newsletter;
- Redesign site;
- Administrare site;
- Servicii pentru optimizarea site-ului pentru motoarele de căutare (tehnici SEO – Search Engine Optimization).

5. Înregistrare domenii și web hosting (găzduire Web)

6. Securitate IT

- Securizare Email: filtrarea mesajelor SPAM și detecție viruși;
- Securizare Web: filtrarea conținutului Web;
- Securizare Servere: audituri de securitate și aplicarea continuă a patch-urilor de securitate;
- Securizare rețea informatică: audituri de securitate, testarea vulnerabilității;

- Securizare informații: pachet cuprinzător de tehnologii pentru a preveni scurgerea de informații din companie;
- Securizare calculatoare: antivirus, antispyware și tehnologii de navigare pe Internet în siguranță;
- Securizare fizică: prevenirea accesului neautorizat.

7. Virtualizare

- Virtualizare servere;
- Virtualizare calculatoare;
- Virtualizare aplicații.

8. Depanare calculatoare

- Depanare și configurare software și hardware;
- Diagnosticare IT;
- Curățare și întreținere componente IT;
- Înlocuire componente defecte;
- Achiziții componente de schimb.

9. Proiectare rețele de calculatoare

- Alegerea și achiziția echipamentelor necesare pentru proiectarea unei rețele de calculatoare;
- Instalarea, configurarea și montarea componentelor IT necesare pentru proiectarea unei rețele de calculatoare.

10. Crearea unor programe informatice specializate

- Programe informatice special concepute pentru agenții comerciali (ex: programe software de gestiune financiar-contabilă, managementul documentelor, analiză economico-financiară, Enterprise Resource Planning, managementul relațiilor cu clienții, etc.);
- Programe informatice pentru telefoanele mobile;
- Programe informatice pentru administrația publică;
- Programe informatice pentru instituții de învățământ;
- Programe informatice pentru mașinile industriale;
- Programe informatice pentru electronice și electrocasnice;
- Programe informatice pentru Internet (e-mail, partajare fișiere, editor HTML, browser Web, etc.);
- Software engineering (bugtracker, compiler, debugger, Integrated Development Environment, revision control, generator de documentație, software pentru instalare, software pentru dezinstalare);
- Multimedia (editor audio, software pentru grafică computerizată 3D, software pentru editare grafică de tip „bitmap”, software pentru editare grafică vectorială, software pentru redare multimedia, software pentru editare video, etc.);

- Securitate (antivirus, firewall, criptare, password cracking/recovery/auditing);
- Prelucrarea datelor (sisteme pentru baze de date, software pentru backup, software pentru arhivarea fișierelor, etc.);
- Motoare pentru jocuri.

4. Acte necesare

Dosarele se depun la Primăria Municipiului Timișoara, la Serviciul de Relaționare Directă cu Cetățenii (cam 12), în timpul programului de lucru și trebuie să conțină obligatoriu. Pentru antreprenorii/firmele aflate în perioada de preincubare se depun la sediul INCUBOXX (Calea Circumvalațiunii, nr. 2-4):

1. Pentru antreprenorii/firmele aflate în perioada de preincubare:

1. Cerere către Directorul INCUBOXX;
2. Angajament de elaborare și depunere a dosarului pentru incubare sau consolidare (Anexa 4).

2. Pentru firmele în perioada de incubare:

1. Cerere tip (Anexa 1);
2. Plan de afacere (Anexa 2A);
3. Angajament de realizare a locurilor de muncă (Anexa 3A pentru spații de lucru individuale și fără dotări; pentru spațiile comune și complet dotate nu se completează);
4. Copie după cartea de identitate a administratorului;
5. Copie după certificatul de înregistrare la ONRC;
6. Certificat constatator în termen de valabilitate;
7. Acte doveditoare privind numărul de angajați (contracte de muncă, tabel Revisal), dacă există;
8. Ultimul bilanț contabil, dacă există.

3. Acte necesare firme consolidate:

1. Cerere tip (Anexa 1);
2. Plan de afacere (Anexa 2B);
3. Angajament de realizare a locurilor de muncă (Anexa 3B);
4. Copie după cartea de identitate a administratorului;
5. Copie după certificatul de înregistrare la ONRC;
6. Certificat constatator în termen de valabilitate;
7. Acte doveditoare privind numărul de angajați (contracte de muncă, tabel Revisal);
8. Ultimul bilanț contabil.

5. Evaluarea dosarelor

Dosarele depuse se analizează și se evaluează continuu de către echipa de management a INCUBOXX, formată din Director, Administrator și Responsabil Marketing. Termenul pentru transmiterea răspunsului în urma procesului de evaluare este de maxim 30 de zile, iar rezoluția se comunică în scris.

În cazul în care va exista un număr insuficient de birouri raportat la numărul cererilor depuse, vor avea prioritate:

1. Pentru firmele aflate în perioada de incubare, ordinea priorităților va fi:

1. absolvenți ai facultăților de profil, cei cu vârsta maximă de 35 ani, care doresc să înființeze o firmă și în care în baza unui plan de afaceri dovedesc că au o afacere viabilă;
2. profesori ai facultăților de profil, cei cu vârsta maximă de 35 ani, care doresc să înființeze o firmă și în care în baza unui plan de afaceri dovedesc că au o afacere viabilă;
3. microîntreprinderi înființate cu cel mult 2 ani înainte de data depunerii cererii de intrare în structura de afaceri;
4. firmele care își asumă că vor angaja numărul cel mai mare de persoane pe perioada incubării.

Departajarea se va face și în funcție de prevederile Planul de afaceri și celelalte documente depuse la dosar, de către echipa de management a INCUBOXX.

2. Pentru firmele aflate în perioada de consolidare:

Departajarea se va face și în funcție de prevederile Planul de afaceri și celelalte documente depuse la dosar, de către echipa de management a INCUBOXX, iar prioritate vor avea firmele care își asumă că vor angaja numărul cel mai mare de persoane pe perioada incubării.

6. Alegerea birourilor

Numărul maxim de birouri care poate fi închiriat este:

1. Pentru firmele aflate în perioada de incubare: 1 birou

2. Pentru firmele aflate în perioada de consolidare: 3 birouri

Birourile se vor distribui la alegerea chiriașilor, după semnarea contractelor de închiriere, în ordinea acceptării dosarelor, cu aprobarea echipei de management a INCUBOXX.

Nu există posibilitatea de a rezerva un birou.

Birourile nu sunt mobilate, astfel chiriașii au sarcina mobilării acestuia. De asemenea utilitățile, abonamentele de telefonie, internet și TV nu sunt incluse în prețul de închiriere, și vor fi menționate în contractul de închiriere.

Spațiul destinat pre-incubării va fi utilizat pentru perioade scurte de timp de către firmele/antreprenorii care își pregătesc planurile de afaceri (în vederea intrării în etapa de incubare), cu aprobarea Directorului INCUBOXX.

7. Avantajele firmelor din cadrul INCUBOXX

1. Firmele aflate în perioada de incubare, au gratuitate la:

- cursurile de perfecționare, conferințele, evenimentele, expozițiile organizate de către INCUBOXX;
 - au prioritate la închirierea sălilor de ședințe (cu rezervare la secretariat);
 - echipamentele aflate pe etajul firmei în perioada de incubare;
 - închirierea sălilor de seminar, expoziții și conferințe.
2. Firmele aflate în perioada de consolidare, au:
- gratuitate la sălile de ședințe (cu rezervare la secretariat);
 - 50% reducere la cursurile de perfecționare, conferințele, evenimentele, expozițiile organizate de către INCUBOXX;
 - 50 % reducere la închirierea sălilor de seminar, expoziții și conferințe.
 - Firmele aflate în INCUBOXX pot accesa spațiile închiriate oricând în afara orelor de lucru.

8. Închirierea de spații pentru desfășurarea activității

- Etajul 4 este destinat găzduirii firmelor aflate în etapa de incubare. Aria construită desfășurată a nivelului este de 941,23 mp. Include 16 săli care pot fi închiriate către micro – întreprinderi (dintre care una all-inclusive), fiecare sală având o arie utilă de aprox. 35 mp. Suplimentar, a fost prevăzută la acest etaj o sală destinată serviciilor de preincubare.
- Etajul 3 este destinat de asemenea găzduirii firmelor aflate în etapa de incubare. Aria construită desfășurată a nivelului este de 924,17 mp. Include 14 săli (dintre care una all-inclusive) care pot fi închiriate către micro – întreprinderi, fiecare sală având o arie utilă de aprox. 35 mp.
- Etajul 2 va fi disponibil pentru găzduirea firmelor aflate în etapa de consolidare. Aria construită desfășurată a nivelului este de 941,23 mp. Include 12 săli care pot fi închiriate către întreprinderi mici, fiecare sală având o arie utilă de aprox. 50 mp. Pereții amovibili prevăzuți vor permite redimensionarea facilă a sălilor, în conformitate cu nevoile de spațiu ale fiecărei firme locatate.
- Etajul 1 este destinat de asemenea găzduirii firmelor aflate în etapa de consolidare. Aria construită desfășurată a nivelului este de 924,17 mp. Include 12 săli care pot fi închiriate către întreprinderi mici, fiecare sală având o arie utilă de aprox. 50 mp. Aria sălilor va putea fi redimensionată în conformitate cu nevoile de spațiu ale fiecărei firme locatate.
- Parterul va găzdui 3 firme cu profil diferit: o firmă care va exploata snak-bar-ul (50 de locuri), o firmă de consultanță juridică și de afaceri, respectiv o firma care va presta servicii de contabilitate.

Prețul de închiriere a spațiilor este:

- 1. pentru firmele aflate în perioada de incubare cu spații de lucru comune și complet dotate:**

- a) închirierea birourilor
 - 14 euro/lună/loc.
- b) închirierea sălilor de seminar, conferințe și a spațiului de expoziții
 - Gratuit.

2. pentru firmele aflate în perioada de incubare cu spații de lucru individuale și fără dotări:

- b) închirierea birourilor
 - Anul I = 3.5 euro/mp²;
 - Anul II = 4.0 euro/mp²;
 - Anul III = 5.0 euro/mp².
- b) închirierea sălilor de seminar, conferințe și a spațiului de expoziții
 - Gratuit.

2. pentru firmele aflate în perioada de consolidare:

- a) închirierea birourilor
 - Anul I = 5.0 euro/mp²
 - Anul II = 6.0 euro/mp²
 - Anul III = 7.0 euro/mp²
 - Anul IV = 8.0 euro/mp²
 - Anul V = 9.0 euro/mp²
- b) închirierea sălilor de seminar, conferințe și a spațiului de expoziții
 - 50% reducere față de prețul de închiriere a spațiilor pentru firmele din exteriorul INCUBOXX

Chiria este formată din prețul pe spațiu (lei/mp) la care se adaugă cheltuielile pe utilități. Excluzând antreprenorii/firmele aflate în perioada de preincubare și firmele din incubare aflate în spațiile comune complet dotate.

Firmele aflate în cadrul INCUBOXX nu pot da în folosință gratuit, sau subînchiria spațiile primite, altor firme din exterior.

Prețurile de închiriere a sălilor de seminar, conferințe a spațiului de expoziții pentru firmele din exteriorul INCUBOXX vor fi următoarele:

Tariful de închiriere al sălii de conferință (pentru 120 persoane) pentru exterior – 600 lei/zi;

Tariful de închiriere al sălii de conferință (pentru 70 persoane) pentru exterior – 500 lei/zi;

Tariful de închiriere al sălii de conferință (pentru 50 persoane) pentru exterior – 400 lei/zi;

Tariful de închiriere al sălilor de seminar (pentru 30 persoane) pentru exterior – 300 lei/zi;

Tariful de închiriere al spațiului de expoziție pentru exterior – 1.000 lei/zi;

Tariful per cursant pentru cursurile de perfecționare este stabilit în funcție de curs;

Tarif expozanți externi este stabilit în funcție de expoziție.

9. Condiții de menținere a spațiilor

Pentru a menține birourile primite în chirie în incinta INCUBOXX firmele trebuie să:

- respecte regulamentul de ordine interioară, elaborat de echipa de management a INCUBOXX;
 - să mențină numărul de locuri de muncă și să mai angajeze minim două persoane, în termen de 2 ani de la data semnării contractului de închiriere pentru firmele aflate în perioada de incubare individuale și fără dotări și minim 4 persoane în primii 2 ani și minim 8 persoane în primii 4 ani pentru firmele aflate în perioada de consolidare;
 - îndeplinească raportul de 1:2 – o femeie la doi bărbați în cadrul angajaților firmei, în termen de 2 ani de la data semnării contractului;
 - prezinte bianual un raport de activitate și bilanțul contabil.
- Aceste condiții vor fi incluse în contractul de închiriere.