

**METODOLOGIA de atribuire a spațiilor în clădirea
INCUBATORULUI DE AFACERI ÎN PRODUCȚIE
realizată prin proiectul “Increasing the economic
competitiveness in the rural areas of Hajdu Bihar -
Bihar Euroregion - Business Incubators”, cod
HURO/1101/011/2.1.1**

1. Prezentare Generală

Incubatorul de afaceri în producție este realizat prin intermediul proiectului “Increasing the economic competitiveness in the rural areas of Hajdu Bihar - Bihar Euroregion - Business Incubators” care a fost finanțat prin intermediul programului Transfrontalier România-Ungaria 2007-2013. Incubatorul de afaceri face parte din categoria bunurilor aparținând domeniului privat al Comunei Țețchea.

Viziune: Consolidarea economiei locale și regionale, astfel încât aceasta să facă față forțelor concurențiale și competiției internaționale.

Misiune: Sprijinirea IMM-urilor productive și din domeniul serviciilor capabile să utilizeze în mod eficient resursele existente. Scopul incubatorului va fi cel de generare de locuri de munca și de creștere a competitivității prin susținerea dezvoltării afacerilor viabile.

Obiective specifice:

- sprijinirea antreprenorilor prin facilitarea accesului la infrastructura de afaceri;

- atragerea de noi investitori si surse de finanțare pentru dezvoltarea activităților economice;
- generarea de noi locuri de munca
- creșterea probabilității de succes a firmelor nou înființate în primii ani (perioada critică);
- crearea unor mecanisme si instrumente de impulsione a activităților de producție si servicii performante
- încurajarea relațiilor de cooperare intre întreprinderi si administrația publica locala;
- acordarea de asistenta tehnica si instruirea potențialilor întreprinzători in perioada premergătoare incubării.

Tarifele solicitate pentru utilizarea spațiilor din incubatorul de afaceri sunt următoarele:

- spațiul productiv - taxa de administrare lunară de 1,5 EUR/mp
- spațiul de birouri – taxa de administrare lunară de 3 EUR/mp

Cheltuielile cu utilitățile aferente spațiilor utilizate: atât cele comune cât și a celor în folosință exclusivă revin firmelor incubate. Spațiile de birouri vor fi dotate și echipate cu aparatura achiziționată în cadrul proiectului de finanțare.

2. Tipul de activități încurajate pentru localizarea în incubatorul de afaceri sunt:

- a) în hală - industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf sau pe domeniile de specializare deja dezvoltate pe plan local;

- b) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al incubatorului, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, **în spațiul de birouri**, se pot desfășura o serie de servicii conexe: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

- c)firmele care vor fi localizate în incubatorul de afaceri își vor desfășura activitatea pe o perioadă de minim 3 ani în condițiile inițiale

ATENȚIE! Activitățile se vor desfășura asigurându-se măsurile de protecție a mediului.

3. Serviciile oferite firmelor găzduite sunt prezentate în continuare:

A. Punerea la dispoziție a unor spații pentru desfășurarea activității

B. Asigurarea accesului la utilități:

- ♣ Energie electrică

 - contor individual pentru fiecare locatar pentru consum specific activității;

- ♣ Internet (se va oferi în cazul solicitărilor prin modificare a contractului de incubare)

- ♣ Apă și canal (contract individual)

- ♣ Servicii de curățenie a spațiilor (se va oferi în cazul solicitărilor prin modificare a contractului de incubare);

- ♣ Încălzire (contract individual)

C. Servicii de secretariat (se va oferi în cazul solicitărilor prin modificare a contractului de incubare):

- ♣ Organizare evenimente;

- ♣ Curierat;

- ♣ Recepție și direcționare clienți.

D. Servicii de recrutare personal (se va oferi în cazul solicitărilor prin modificare a contractului de incubare)

- ♣ Postarea de anunțuri pe pagina web a infrastructurii de afaceri;

- ♣ Organizarea de sesiuni de practică pe baza colaborării cu companii de profil, sesiuni în cadrul cărora firmele găzduite vor avea contact direct cu reprezentanți ai ofertei pe piața forței de muncă.

E. Organizarea de cursuri de formare profesională (se va oferi în cazul solicitărilor prin modificare a contractului de incubare)

F. Servicii de consultanță (se va oferi în cazul solicitărilor prin modificare a contractului de incubare)

- ♣ 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 Țețchea, ci vor fi externalizate.

G. Servicii de contabilitate (se va oferi în cazul solicitărilor prin modificare a contractului de incubare)

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

Asemenea serviciilor de consultanță, serviciile de contabilitate nu vor fi prestate în mod direct de către Primăria Țețchea, ci vor fi externalizate.

4. Obligațiile beneficiarilor

- a) înființarea a cel puțin 20 locuri de muncă în primul an și menținerea pe întreaga perioadă de derulare a contractului a acestui număr, pentru firmele care își vor desfășura activitatea (vor fi incubate) în hala de producție, și au un număr de cel puțin 2 locuri de muncă pentru firmele care vor fi incubate în spațiile de birouri;
- b) instituirea tuturor măsurilor necesare, precum și perfectarea tuturor diligențelor menite să sporească performanțele economice ale Beneficiarului, materializate prin creșterea sau menținerea cifrei de afaceri per an fiscal;
- c) îndeplinirea tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, taxelor și datoriilor către bugetul de stat și/ sau bugetele locale;
- d) obligația de a prezenta Consiliului Local îndeplinirea angajamentelor asumate după terminarea perioadei de 3 ani.
- e) să achite taxa de administrare aferentă spațiului alocat în cadrul Incubatorului, în cuantumul și condițiile stabilite prin contractul de incubare;
- f) să folosească imobilul, spațiile comune ale acestuia, precum și bunurile mobile, dotările și utilitățile puse la dispoziție de către Administrator, după destinația firească, ca un posesor de bună-credință, putând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- g) să nu modifice spațiul și bunurile în folosință fără acceptul prealabil al Administratorului; de asemenea, beneficiarul nu va revendica despăgubiri pentru investițiile asupra Imobilului, făcute până la data rezilierii sau expirării Contractului;
- h) să plătească despăgubiri în cazul în care exploatarea Imobilului, a spațiilor comune ale acestuia, precum și a bunurilor mobile, dotările și utilitățile aferente, apar pagube sau defecțiuni tehnice din culpa proprie;
- i) să predea Imobilul împreună cu toate bunurile mobile, dotările și utilitățile acestuia, la data rezilierii sau expirării Contractului, în starea în

care au fost recepționate conform procesului verbal de predare-primire încheiat de Părți la data predării. Beneficiarul nu poate cere rambursarea cheltuielilor făcute de el sau deducerea acestora din costul taxei de administrare, pentru îmbunătățiri aduse spațiilor individuale închiriate făcute chiar și cu acordul scris al Administratorului. Beneficiarul consimte că toate aceste investiții sunt făcute din resurse proprii vor trece de drept în patrimonial Incubatorului la data încetării contractului;

- j) să se respecte regulamentul de ordine interioară a Incubatorului;
- k) să permită necondiționat accesul Administratorului în spațiul pus la dispoziție și la documentele contabile, la cererea prealabilă a acestuia;
- l) să pună în aplicare toate măsurile legale aplicabile pentru prevenirea și stingerea incendiilor, protecția mediului, norme sanitare, etc. Obținerea tuturor autorizațiilor de funcționare pentru activitățile desfășurate în Imobil vor fi în exclusivitate în sarcina Beneficiarului.
- m) În cazul în care Beneficiarul nu respectă una din obligațiile asumate prin prezentul regulament de incubare, Administratorul are dreptul, dar nu și obligația, de a aduce la cunoștința acestuia, în scris, această încălcare; într-un interval de 3 (trei) zile de la notificare, Beneficiarul are obligația de a se conforma cu solicitările Administratorului.
- n) Beneficiarul nu va avea dreptul de a subînchiria tot sau parte din Imobil sau să îl folosească pentru un contract de asociere în participațiune. Derogări în acest sens se pot obține numai la recomandarea administratorului și cu aprobarea Consiliului Local Țețchea.

În vederea monitorizării și evaluării contractului de incubare, beneficiarul este obligat să întocmească și să transmit Administratorului următoarele rapoarte:

- a) rapoarte trimestriale referitoare la activitatea desfășurată, precum și stadiul de realizare a obiectivelor prevăzut de planul de afaceri prezentat în faza de selecție. Aceste rapoarte vor fi transmise Administratorului cel mai târziu în a zecea zi lucrătoare a lunii următoare a trimestrului raportat;
- b) rapoarte trimestriale cu privire la situația forței de muncă angajate prezentate împreună cu extrase din Revisal

b) rapoarte anuale referitoare la întreaga activitate din anul fiscal curent și situația financiară a Beneficiarului, însoțite de documente justificative. Aceste rapoarte vor fi trimise Administratorului cel mai târziu în a zecea zi lucrătoare a lunii următoare anului raportat;

5. Criterii de eligibilitate

Pot depune cereri de incubare investitori constituiți în baza legilor civile sau comerciale în vigoare. Aceștia vor face dovada că nu sunt în una din următoarele situații:

- a. în stare de faliment;
- b. reorganizare judiciară;
- c. insolvență;
- d. și-au suspendat activitatea de afaceri sau se găsesc în orice altă situație analoagă cu cele descrise mai sus, în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;
- e. sunt pe cale de a deveni subiect al procedurilor de declarare a falimentului, de lichidare judiciară, reorganizare judiciară; insolvență; în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;
- f. administratorii lor au fost condamnați pentru un delict de comportament profesional printr-o sentință rămasă definitivă;

6. Procedură

Procedura care se va aplica în vederea încheierii unui contract de incubare la solicitarea investitorilor este următoarea:

- a. Orice investitor interesat va depune la sediul Primăriei Țețchea în perioada menționată în anunțul afișat la sediul Primăriei Țețchea, toate actele și documentele solicitate.
- b. La deschiderea ofertelor, după verificarea existenței unui dosar complet, comisia de evaluare (Comisia) va stabili ofertantul câștigător și va anunța prin fax rezultatul procedurii în termen de 15 zile. Componența Comisiei este stabilită prin dispoziția Primarului Comunei Țețchea.
- c. Contractul/contractele va/vor fi atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a valorilor declarate conform priorităților de mai jos.

În situația în care 2 sau mai mulți investitori dobândesc același punctaj vor fi convocați și li se va solicita negocieze oferta inițială din punct de vedere a numărului locurilor de muncă.

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin verificarea următoarelor criterii în ordinea de mai jos:

- Numărul locurilor de muncă la care se angajează să le creeze în prezentul punct de lucru
- Numărul de angajați din comuna Țețchea
- Salariul mediu la care se angajează să-l ofere
- Investiția la care se angajează

7. Acte necesare

Dosarele se depun la sediul Primăriei Țețchea, în timpul programului de lucru și trebuie să conțină obligatoriu:

1. Cerere de incubare;
2. Plan de afaceri
3. Angajament de realizare a locurilor de muncă
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.
9. Certificat de atestare fiscală.

8. Rolul și responsabilitățile administrării Incubatorului

Administrarea incubatorului de afaceri se va face de către Primăria Comunei Țețchea.

Persoana desemnată cu atribuții de administrare și gestionare a Incubatorului are următoarele responsabilități și atribuții:

- a) va fi responsabilă pentru aspectele operaționale și de conducere ale Incubatorului de Afaceri.
- b) răspunde de semnarea contractelor de incubare cu beneficiarii Programului;
- c) organizează promovarea locală și regională a incubatorului
- d) prestează potențialilor beneficiari ai Programului servicii de asistență în procesul de pre-incubare;
- e) convoacă comisia de selecție a beneficiarilor programului de incubare în caz de nevoie;
- f) asigură utilizarea optimă și în conformitate cu scopul Programului a spațiilor și a mijloacelor fixe aflate în dotarea Incubatorului;
- g) asigură încheierea unui contract de asigurare a clădirii, a cărei contravaloare va fi repartizată pe parcursul anului în taxa de administrare percepută firmelor incubate;
- h) elaborează trimestrial rapoarte privind stadiul de realizare a contractelor de incubare și rapoarte financiare cu privire la plata taxei de administrare pe care le înaintează Primarului Comunei Țețchea;
- i) elaborează anual un raport de activitate privind stadiul de realizare a contractelor de incubare și un raport financiar cu privire la plata taxei de administrare pe care îl înaintează Consiliului Local al Comunei Țețchea;

- j) asigură monitorizarea activității beneficiarilor pe toată perioada contractului;
- k) verifică existența/corectitudinea documentelor justificative prezentate de către firmele incubate pentru justificarea activității acestora și informează Primarul Comunei Țețchea asupra oricăror aspecte neconforme sesizate în legătură cu justificarea activității beneficiarilor