

На основу Члана 2. Уговора о оснивању и Члана 2. и 22. Статута Бизнис инкубатор центра доо Ужице, Скупштина друштва доноси:

П Р А В И Л Н И К

о критеријумима и начину остваривања права на коришћење простора и услуга инкубатора, као и правима и обавезама станара Бизнис инкубатор центра доо Ужице

Члан 1.

Овим Правилником утврђују се критеријуми за улазак предузетника у Бизнис инкубатор, услови коришћења пословног простора и услуга особља Бизнис инкубатора, односно међусобна права и обвезе између Бизнис инкубатора и станара.

Члан 2.

Основни циљ рада и деловања Бизнис инкубатор центра је помоћ при увођењу у пословање предузећа у првим најкритичнијим годинама њиховог пословања, што као крајни резултат треба имати стварање успешних предузетника и запошљавање незапослених лица.

Члан 3.

Бизнис инкубатор центар своје пословање води у производно-пословном простору Бизнис инкубатор центра доо Ужице, са седиштем Драгачевска бб Севојно у Индустријској зони »Л« Севојно, прилагођеном за потребе пословања предузетника у Бизнис инкубатор центру.

Члан 4.

Предузетници своје право на улазак у Бизнис инкубатор остварују на основу расписаног Јавног конкурса, отвореног трајно до попуњавања свих просторија у Бизнис инкубатору. На основу Захтева за пријем у Бизнис инкубатор, посебно именована Комисија за пријем станара сачињена Одлуком Скупштине, бира предузетника који може стећи статус „станара“ Бизнис инкубатор центра. Статус станара стиче се на основу потписивања Уговора о пословној сарадњи. Уговор са предузетником према предлогу Скупштине потписује директор Инкубатора.

Члан 5.

Пријаве предузетника, односно потенцијалних станара Бизнис инкубатора примају се у просторијама управе Бизнис инкубатор центра. У истим просторијама могу се добити све потребне информације везане за погодности које нуди Бизнис инкубатор, као и права и обвезе будућих станара инкубатора.

Члан 6.

За улазак у Бизнис инкубатор конкурисати могу предузетници-почетници, који послују мање од 3 године и предузетници у фази раста и развоја, (одобрено Одлуком Скупштине 258-228/11 од 30.12.2011), са седиштем на територији града Ужица, чија делатност спада у:

1. ПРОИЗВОДЊА ТЕКСТИЛА
2. ПРОИЗВОДЊА ОДЕЋЕ
3. ПРЕРАДА КОЖЕ И ПРОИЗВОДА ОД КОЖЕ И СРОДНИХ ПРОИЗВОДА
4. ПРЕРАДА ДРВА И ПРОИЗВОДА ОД ДРВА И ПЛУТА, УНИВЕРСА, МЕДИЈАПАНА...
5. ПРОИЗВОДЊА СУВЕНИРА И ДРУГИХ УКРАСНИХ ПРЕДМЕТА
6. ПРОИЗВОДЊА ПАПИРА И ПРОИЗВОДА ОД ПАПИРА
7. УСЛУЖНЕ И ИНТЕЛЕКТУАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
8. ПРОИЗВОДЊА ХЕМИКАЛИЈА И ХЕМИСКИХ ПРОИЗВОДА
9. ПРОИЗВОДЊА ПРОИЗВОДА ОД ГУМЕ И ПЛАСТИКЕ
10. ПРОИЗВОДЊА ОСТАЛИХ НЕМЕТАЛНИХ МИНЕРАЛНИХ ПРОИЗВОДА
11. ПРОИЗВОДЊА ГОТОВИХ МЕТАЛНИХ ПРОИЗВОДА ЛИВЕЊЕМ
12. ПРОИЗВОДЊА РАЧУНАЛА ТЕ ЕЛЕКТРОНИЧКИХ И ОПТИЧКИХ КОМПОНЕНТИ
13. ПРОИЗВОДЊА ЕЛЕКТРИЧНЕ ОПРЕМЕ
14. ПРОИЗВОДЊА НАМЈЕШТАЈА
15. ОСТАЛА ПРЕРАЂИВАЧКА ИНДУСТРИЈА
16. ПОПРАВАК И ИНСТАЛИРАЊЕ МАШИНА И ОПРЕМЕ
17. ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО, ОСИМ ТРГОВИНЕ МОТОРНИМ ВОЗИЛИМА И МОТОЦИКЛИМА
18. ПОСЛОВАЊЕ НЕКРЕТНИНАМА
19. УПРАВЉАЧКЕ ДЕЛАТНОСТИ, САВЕТОВАЊЕ У ВЕЗИ С УПРАВЉАЊЕМ
20. АРХИТЕКТОНСКЕ ДЕЛАТНОСТИ И ИНЖЕЊЕРСТВО;
21. ТЕХНИЧКО ИСПИТИВАЊЕ И АНАЛИЗА
22. ЗНАНСТВЕНО ИСТРАЖИВАЊЕ И РАЗВОЈ
23. МАРКЕТИНГ (РЕКЛАМА И ПРОПАГАНДА) И ИСТРАЖИВАЊЕ ТРЖИШТА
24. ОСТАЛЕ СТРУЧНЕ, ЗАНАТСКЕ И ТЕХНИЧКЕ ДЕЛАТНОСТИ
25. ПОПРАВКА РАЧУНАРА И ПРЕДМЕТА ЗА ЛИЧНУ УПОТРЕБУ И ДОМАЋИНСТВО
26. ОСТАЛЕ ЛИЧНЕ УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Члан 7.

Предност имају предузетници почетници с квалитетним програмом дефицитарних делатности у Граду Ужицу, иноватори који се желе бавити производњом своје признате иновације, као и предузетници који ће запослити већи број лица, али под условом да испуњавају и остале услове из овог Правилника.

Члан 8.

Права станара у Бизнис инкубатору су:

1. коришћење производног пословног простора уз одговарајућу за то прописану накнаду, на рок од 4 године с могућношћу продужења уговора у случајевима да не постоји заинтересованост нових станара за изнајмљивање простора у инкубатору, те је могуће продужење закупа према одлуци Скупштине друштва,
2. обављање делатности према властитом програму предузетника,
3. потпуну тајност информација о предузетнику,
4. стручну помоћ особља инкубатора при увођењу предузетника у пословање,
5. ослобађање од плаћања комуналних накнада,
6. комуналне услуге по субвенционисаним ценама,
7. бесплатан интернет „влан“
8. коришћење заједничких просторија,
9. стручно-саветодавну помоћ пружену од стране особља инкубатора.

Члан 9.

Обвезе станара инкубатора су да:

1. пословање ускладе са Законом о раду,
2. обављање своје делатности ускладе са Законом о безбедности и здрављу на раду,
3. обављање своје делатности ускладе са Законом о заштити од пожара,
4. прибаве потребне сертификате и лиценце за обављање своје делатности,
5. обављање уговорене делатности у простору инкубатор,
6. не издају трећем лицу закупљени производно-пословни простор,
7. редовно плаћање закупнине производно-пословног простора,
8. редовно плаћање закупнине канцеларијског простора,
9. редовно плаћање енергената (струје:измерене,утрошене и обрачунате и гаса),
10. редовно плаћање заједничких трошкова,(вода,смеће,одржавање,средства за хигијену, средства за одржавање просторија...)
11. редовито плаћање услуге чувања простора и опреме,
12. одржавање дела партера испред закупљеног производно-пословног простора,
13. толеранција и разумевање са осталим станарима,
14. очување пословног имиџа Бизнис инкубатор центра.

Члан 10.

Станари Бизнис инкубатора имају могућност користити услуге Бизнис инкубатора без накнаде и то:

- кориштење паркирних места у дворишту Бизнис инкубатора
- кориштење сале за састанке, до 6 h месечно,7 дана унапред најављеним термином,
- представљање на Интернет страници Бизнис инкубатора,
- административне услуге запослених, до 2 сата месечно.

Члана 11.

Субвенционисани закуп производно-пословног простора у Бизнис инкубатору одређује се следећим ценовником:

Производни простор: прва и друга година пословања - 0,80€/m², трећа година пословања - 1,40€/m², четврта година пословања - 2,00€/m²,

Канцеларијски простор: прва и друга година пословања - 1,20€/m², трећа година пословања - 1,50€/m², четврта година пословања - 2,00€/m².

Надокнада на месечном нивоу за одржавање закупљеног простора у производном делу износи 10€.

Надохнада на месечном нивоу за одржавање закупљеног канцеларијског простора износи 15€.

Члана 12.

Паритет цена закупа за производни простор до поништења Одлуке Скупштине друштва број 258-228/11 од 30.12.2011, примењиваће се на основу Одлуке.

Члана 13.

Цена закупа се обрачунава по средњем курсу НБС на дан израде фактуре.

Цена је изражена у динарима и плаћање се врши на текући рачун Бизнис инкубатора.

У цену закупа приказаног у Члану 11. исказан је ПДВ.

Члана 14.

BITNO

Валута плаћања фактура је седам дана од дана фактурисања.

По истеку валуте обрачунава се затезна камата, која се кроз каматни лист потражује од станара.

Неплаћање закупнине, као и префактурисаних трошкова **за два претходна месеца може бити разлог раскида Уговора** са станаром Бизнис инкубатора, без права станара на било какав приговор.

Члан 15.

Станар може своје обавезе измирити и кроз компезацију, уколико су обе стране сагласне и ако је то обострани интерес.

Члан 16.

Станар Бизнис инкубатора по истеку рока од 4 године пружа се могућност продужења статуса станара, уколико су редовито измиривали све своје обвезе, уколико нема заинтересираних нових предузетника почетника, и уколико то одобри Комисија за пријем станара која уједно одређује и критеријуме новог циклуса.

Члан 17.

Енергент, (електрична енергија), станарима се фактурише на основу интерног обрачуна, који се израчунава на основу измерене, утрошене и обрачунате електричне енергије.

Измерена, (мерна), струја обрачунава се на основу ангажоване снаге помножено са коефицијентом који је тарифиран ценом ЕПС-а.

Обрачуната струја је такса прописана од стране ЕПС-а.

Утрошена струја израчунава се када број очитаних kw са броила обрачунамо применом једнакости: $A1 * \text{цена} + R1(A1/10) * \text{цена} + A2(A1/3,61) * \text{цена} + R2(A1/23,8) * \text{цена}$.

Све цене за обрачун су по параметрима ЕПС-а, за исказани обрачунати период.

Члана 18.

Енергент, (гас, односно грејање), станарима се фактурише на основу интерног обрачуна, који се израчунава на основу цене грејања за m^2 , које је прописано Одлуком Скупштине града Ужица.

Количина за обрачун је површина пословног простора уговорена Уговором о пословној сарадњи.

Члан 19.

На основу Члана 9. тачка 10. станари су у обавези да плаћају заједничке трошкове. Заједнички трошкови обухватају префактурисане уговорене обавезе за утрошену воду, изношење и депоновање смећа, за чишћење и одржавање, као и средства за хигијену.

Члан 20.

Вода станарима се фактурише на основу интерног обрачуна, који се израчунава на основу фактуре од ЈКП Водовод за обрачунати период. На сваког станара чија делатност није везана за потрошњу воде, распоређује се по $2m^3$ по цени исказаној на фактури ЈКП Водовод, увећано за Законом прописану таксу.

Станарима чија је производња директно повезана са утрошком воде, количина утрошене воде се обрачунава на основу готовог производа, односно радних сати помножено са протоком у сату. Поредићи укупну потрошњу са фактурисаном од стране ЈКП Водовод.

Члан 21.

Изношење и депоновање смећа станарима се фактурише на основу интерног обрачуна, који се израчунава на основу фактура ЈКП Биоктош и ЈКП Дубоку за обрачунати период.

Обрачун је заснован на уговорених m^2/k , (k =количина издатог простора по Уговору који подлеже инкубацији/са количином фактурисаног од стране ЈКП Биоктош)*цена, увећано за износ фактуре ЈКП Дубоко/бројем станара.

За канцеларијски простор и за комерцијалне уговоре фактурише се уговорена квадратура * цена.

Члан 22.

Чишћење и одржавање станарима се фактуришу на основу интерног обрачуна, који се израчунава на основу обрачуна зараде особе ангазоване од стране Бизнис инкубатора за послове спремачице у размери: $\frac{1}{3}$ вредности обрачуна зараде / број корисника (станара), као и средства за хигијену, то јест средства за одржавање заједничких просторија и средства за личну хигијену / са бројем корисника по уговору.

Члан 23.

Уговор о пословној сарадњи између Бизнис инкубатор центра доо Ужице и станара мора садржати права и обавезе обе стране наведене у овом правилнику.

Члан 24.

Овај правилник ступа на снагу даном усвајања од стране Скупштине Бизнис инкубатор центра доо Ужице.

Председник Скупштине
Милија Зарић_____