

Menni vagy maradni?
Az irodabérlés íratlan szabályai
(amiket eddig senki nem mert elárulni)



VAGY



?

Irodaválasztás kisvállalkozóként: nehézség a köbön

Mit lehet tenni?

Menni vagy maradni?

Az irodabérlés íratlan szabályai
(amiket eddig senki nem mert elárulni)

Irodaválasztás kisvállalkozóként - nehézség a köbön Van megoldás?

Irodacsere?

Ha szeretnéd az irodádat lecserélni, nehéz helyzetben vagy:

- meg kell hoznod azt a döntést, hogy elhagyd az eddigi jól megszokott környezetet, új helyszínen, más infrastruktúrával kell folytatnod a munkát - lehetőség szerint zökkenőmentesen.

Új iroda kezdőként?

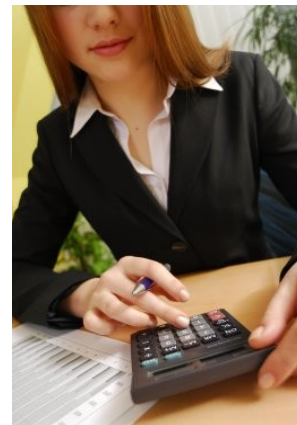
De akkor sem egyszerűbb a helyzeted, ha kezdő vállalkozóként szeretnél beköltözni életed első saját irodájába: a bérleti költségek, a rezszi alaposan megtépezhetják egy kezdő vállalkozás még bizonytalanul csordogáló bevételi forrásait.

Milyen szempontokat kell figyelembe vened, amikor irodát választasz?

Az ár a legfontosabb?

Az emberek többsége azt mondaná ilyenkor, hogy az ár a legfontosabb, ne legyen túl drága a helyiségbérlés, hogy ne okozzon nagy gondot a havi rendszeres költségek kifizetése.

Ezzel azonban az a baj, hogy az olcsóság oltárán fel kell áldoznod bizonyos szolgáltatásokat: ha csak az ár a fő szempont az irodabérlésnél, akkor lehetséges, hogy le kell mondanod bizonyos infrastrukturális szolgáltatásokról, magasabb lesz a rezszi, nem megfelelő lesz az iroda helyszíne, és nem tudod szükség szerint bővíteni majd az irodát, ha arra mégis szükség lenne.



Lakást irodának?

Számos kezdő vállalkozás választja éppen ezért azt a megoldást, hogy egy lakást bérel ki irodának és ott dolgozik, ez azonban komoly kompromisszumokkal jár: a ház lakóinak is el kell fogadniuk, hogy itt egy munkahely működik, korlátozottak a fejlesztési lehetőségek (például, ha egyedi fűtést, gyorsabb internetkapcsolatot szeretnél, vagy ha a régi ház elektromos vezetékei nem bírják el a gépek miatt megnövekedett energiaigényt) és valahányszor szükséged van plusz egy helyiségre, azt külső helyszínen magas áron kell bérelned.

Menni vagy maradni?

Az irodabérlés íratlan szabályai
(amiket eddig senki nem mert elárulni)

Ráadásul a rezsiköltségeid és a bérleti díjad is magasabb lehet csak azért, mert te cégeként költöztél be a házba (a bérbeadók pontosan tudják, hogy ha irodaként adnak bérbe egy lakást, akkor azt drágábban lehet adni, de ha mást nem is, akkor az ÁFÁT biztosan ráteszik még az árra).

Biztonság Fontos szempont még a biztonság. Egy irodában értékes munkaeszközök találhatóak, számítógépek, monitorok, nyomtatók, rajta értékes és gyakran pótolhatatlan adatokkal. Egy lakóházban nagy kihívás ezen értékek védelme, hiszen köztudott, hogy léteznek kifejezetten a cégekre, irodákra, boltokra specializálódott bűnözők. Számukra egy lakóházban található iroda, amely nappal nyitva tart, éjjel zárva van, egyértelműen jó célpont. A ház lakói általában közönyösen (ha nem ellenségesen) viselkednek a bentlakó cégek iránt, kevésbé figyelnek rájuk oda, nem kezelik őket egyenrangú lakótársaként, ezért biztonsági berendezések garmadával kell felszerelni az irodát, hogy megnehezítsd a bűnözők dolgát, ez pedig további egyszeri és rendszeres költségekkel jár.

Karbantartás Az irodát karban is kell tartani, szükséges a heti szintű takarítás, a nagytakarítás, időszakosan a felújítási munkálatok, amelyeknek lakás esetén javarészt szintén a bérlőnek kell állnia. Ha valami elromlik, tönkremegy, akkor szintúgy, mint a saját lakóingatlanodnál, neked kell intézkedned, szerelőt hívnod, megjavíttatnod.

Parkolás Ha az irodád egy lakóházban van, gyakran nem megoldott a parkolás, az ügyfeleidnek számolniuk kell a környék parkolási nehézségeivel, a fizetős parkolókkal. Te és a munkatársaid számára is nehézségeket okozhat a parkolás, különösen, ha munkaidőben egész nap a ház előtt szeretnétek állni és a környéken fizető parkoló rendszer működik. Ilyenkor 2-3 autóra tudtok rendszeres parkolási engedélyt szerezni, de az ügyfeiteknek és a további munkatársaknak fizetnie kell a parkolásért.



Akkor költözzek irodaházba?

A lakás-irodával szemben ideális környezetet nyújthatnak az irodaházak:

- itt adott az infrastruktúra, szükség szerint tudsz újabb technológiai lehetőségek igénybevenni, fejleszteni,
- az irodaházakban megoldott a takarítás és rendszeresen történnek karbantartások, felújítások, ha valami elromlik, akkor technikai személyzet áll rendelkezésedre,
- az irodaházban megoldott a teljes épületkomplexum őrzése, csak belépőkártyával lehet belépni, éjjel-nappali portaszolgálat és riasztórendszer őrzi értékes munkaeszközeid biztonságát,

Menni vagy maradni?

Az irodabérlés íratlan szabályai
(amiket eddig senki nem mert elárulni)

- céged növekedésével párhuzamosan egyre nagyobb területet bérelhetsz ki, így nem kell azonnal költözködésben gondolkodnod, ha további munkatársakra van szükséged,
- ha néhanapján plusz teremigényed lép fel, tárgyalóra van szükséged vagy tréninget tartanál, nem kell külső helyszínt keresned és termet bérelned emiatt, hiszen ez házon belül is megoldható,
- saját és munkatársaid autói az irodaház ingyenes parkolójában állhatnak, szintúgy az ügyfelek és akkor sincsen gond, ha nagyobb rendezvényt, találkozót szervezel és emiatt több vendéged érkezik a szokásosnál.

Csakhogyan az irodaházakat nem kisvállalkozásoknak találták ki...

Van azonban az irodaházaknak néhány hátránya is, amit irodaválasztáskor mérlegelned kell (mi ezeket is eláruljuk):

Csak nagyoknak? Habár az irodaházak bérleti díját négyzetméterre számítva adják meg, a legtöbb új irodaházban csak nagy méretű, legalább 100 négyzetméteres irodákat adnak bérbbe, általában a közepes- és nagyvállalkozásokra számítanak bérlőként.

Az irodaházak többségében akkor lehet kisebb irodát bérelni, ha a nagy területek leválasztása után maradt még „felesleges” helyiség.

Akkor menjünk régi irodaházba! Az olcsóbb és kisebb alapterületű irodákat is magukban foglaló irodaházak többsége a külvárosban található, régi épületből átalakított iroda, számos infrastrukturális hátránnyal (gyakori, hogy elavultak az elektromos vezetékek, a régi szigetelések és nem megfelelő fűtési rendszer miatt magasak a rezsiköltségek, bizonytalanok a számítógépes szolgáltatások, pl. nem megfelelő az internethálózat). Gyakran ezekben a régi irodaházakban a bérleti díj csupán egy alapdíjat foglal magában, ezért csak magát a helyiséget használhatod, de a további szolgáltatásokat nem tartalmazza az ár (takarítás, karbantartás, technikai háttér, biztonsági megoldások)



Fix költségek Az irodaházban mindig fix árat fizetsz a bérleti díjért, akkor is, ha nem vetted igénybe a szolgáltatásokat, ha két hétig szabadságon voltál és nem mentél be az irodába.

Egyszemélyes iroda? Ameddig kezdő vállalkozó vagy és egymagad dolgozol, legfeljebb egy asszisztenssel, addig túlságosan költséges egymagadnak irodát fenntartani - ennyi erővel otthon is dolgozhatnál...

Menni vagy maradni?

Az irodabérlés íratlan szabályai
(amiket eddig senki nem mert elárulni)

Milyen lenne AZ ideális iroda?

Rugalmas

Miért fizetnél ki havi százezer Forintot bérleti díjra és rezsire, ha csak havi 10 órát szeretnél az irodában tölteni?

Miért vállalnád a költözéssel járó nehézségeket, mikor már kinőtted az eddigi irodádat?

Miért kellene akkora irodát bérelned, amiben elfér egy saját tárgyaló és tréningterem, amikor elég ezeket akkor igénybe vened, amikor szükséged van rá?



Modern

Manapság a vállalkozások többségének biztonságos, modern, jól karbantartott számítógépes hálózatra van szüksége a munkájához. Ahhoz azonban, hogy ezt biztosítsd nem csak a szükséges eszközöket és szolgáltatót kell megtalálnod, hanem egy szakembert is, aki rendszeresen karbantartja és felügyeli a céged legfontosabb adatait tároló rendszereket. Miért ne oldhatná meg mindezt helyetted az irodaház?

Kényelmes (ez most talán közhelynek tűnik, de figyelj csak:)

A vállalkozás életében az iroda csak egy dolog. Szükséged van számos szakemberre is, akik neked dolgoznak: könyvelő, ügyvéd, adótanácsadó, asszisztens, bérszámfejtő, HR szakember, informatikus, marketing tanácsadó. Egy induló (de még egy több éve talpon levő) kisvállalkozás számára ennyi embert felvenni képtelenség - mint ahogyan alvállalkozóként is csak akkor vesznek igénybe ilyen szolgáltatásokat, ha feltétlenül szükséges.

Pedig ahhoz, hogy hatékonyan működjön a cég, legyenek vásárlói, megfelelően működjön, és optimális mértékű adót fizessen, a számára leginkább megfelelő munkatársakkal dolgozzon és a cégvezető figyelmét ne az adminisztrációs terhek,

Menni vagy maradni?

Az irodabérlés íratlan szabályai
(amiket eddig senki nem mert elárulni)

hanem a cég irányítása és fejlesztése kösse le. Ehhez pedig olyan tanácsadókra és megbízható szakemberekre van szükség, akik támogatják őt ebben a munkában.

Ha már alkalmazottként nem tud egy kisvállalkozás ennyi embert foglalkoztatni, miért ne venné igénybe a szolgáltatásaikat alvállalkozóként? Lehetőleg úgy, hogy ne kelljen egyik szakembertől a másikig szaladgálni a város egyik pontjáról a másikra, hanem minden szolgáltatás egy helyen legyen.

Titkárság és asszisztencia

Kezdő vállalkozóként nagy problémákat okozhat az első alkalmazott felvétele, aki többnyire egy ügyintéző szokott lenni. Kell valaki, aki felveszi az irodában a telefonokat, átveszi a postát, elintézi az ügyintéznivalókat, fogadja az ügyfeleket. De meg kell fizetned az ő bérét és járulékait is és kérdés, hogy vajon ki tudod-e tölteni feladatokkal a teljes munkaidejét. Miért ne lehetne, hogy a titkárságot az irodaház részeként kapod meg és elintézik helyetted a rutinfeladatokat, megszabadítanak az adminisztráció egy részétől, mindezt az irodaház szolgáltatásainak részeként?



Vajon létezik olyan megoldás, ami a kisebb cégek számára is biztosítja az ideális munkakörnyezet kényelmét?

Menni vagy maradni? Az irodabérlés íratlan szabályai (amiket eddig senki nem mert elárulni)

Válságban irodát bérelni? Nem kéne inkább kivárni? Miért pont most keress irodát?

Hogyan használjuk ki bérlőként az irodaházak piacán mutatkozó túlkínálatot?
Érdemes-e az alacsony árak miatt nyakunkba venni egy költözést?

A jelenlegi ingatlanpiaci tendenciák a bérlőknek kedveznek, hiszen az irodaházak egyre alacsonyabb árakon kínálják irodáikat. Ennek hatására az tapasztalható, hogy a kisebb, 200-1500 m²-t bérlők gyakrabban döntenek a költözés mellett, annak minden kényelmetlenségét felvállalva. Az előrejelzések szerint 2010-ben még kb. 170.000 m²-el bővülni fog a kínálat, amely tovább erősíti a bérlők előnyös helyzetét.

A költözés mellett azonban nem csupán a költséghatékonyság szól. A széles kínálatból könnyen tudunk akár olyan irodát is választani, amely az előzőhöz képest minőségi ugrást jelent, a meglévő irodához hasonló (a tapasztalatok szerint inkább alacsonyabb) áron, ugyanakkor szélesebb szolgáltatáspallettával, kedvezőbb adottságokkal, modernebb felszereltséggel, jobb megközelíthetőséggel rendelkezők közül válogathatunk. A költözés az előnyös szerződések mellett frissítően hathat kapcsolatrendszerünkre, megítélésünkre mind partnereink, mind munkatársaink körében. Érdemes tehát szétnézni a piacon, hiszen kincsekre bukkanhatunk. Ilyen - gyakran eldugott - kincseknek számítanak a vállalkozói inkubátorházak is.

Mit jelent a „vállalkozói vagy üzleti inkubátorház” kifejezés?

Az inkubátor egy támogató eszköz, mely segíti a fennmaradást és a fejlődést (akár kisgyermekről, akár növényekről, vagy bármely élőlényről legyen szó). Az üzleti inkubátorház egy olyan támogatási lehetőség, mely szolgáltatásaival az életképes vállalkozások fejlesztését szolgálja. Tehát nem csupán irodabérlést, hanem vállalkozásfejlesztő szakmai szolgáltatással kombinált helyiségbérlést jelent.

Ki az „inkubált vállalkozó”?

Annak a társas vállalkozásnak (cégformától függetlenül) a tulajdonosai, vagy az az egyéni vállalkozó, aki a vállalkozói inkubátorház szolgáltatásait igénybe veszi. Azok a vállalkozások, akik ott tartósan helyiséget bérelnek és szakmai szolgáltatásokat vesznek igénybe, vagy tagjai a virtuális inkubátorháznak.

Biztonságban a céged

Az ötlet eredetileg Angliából és az USA-ból származik, de már hazánkban is elterjedt. Egy inkubátorház azzal ad többletet egy hagyományos irodaházzal szemben, hogy védő, támogató környezetet biztosít az inkubáltak számára, azáltal, hogy helyet, infrastruktúrát, szakmai szolgáltatásokat, szakértői hálózatot, forrásteremtési szolgáltatást nyújt számukra egy helyen, a piacon elérhető feltételeknél jóval kedvezőbben. Emellett az inkubátorház előnye az is, hogy

Menni vagy maradni?

Az irodabérlés íratlan szabályai
(amiket eddig senki nem mert elárulni)

hálózati kapcsolatban könnyebb megoldásokat, vagy akár vevőket, beszállítókat, partnereket találni, valamint a sok együttműködő és kreatív vállalkozás azonos közegben ösztönzi egymást.

Napjainkban már elérhetőek az inkubátorház által nyújtott előnyök azok számára is, akik nem fizikailag kívánnak beköltözni a házba, csak eseti jelleggel vagy virtuálisan szeretnének csatlakozni az üzleti hálózathoz. Az internet adta lehetőséggel számukra is hozzáférhetőek a profi tanácsadók, a közös tudástár, a partnerkapcsolatok.

Mit nyújt egy inkubátorház a vállalkozásoknak?

A vállalkozói inkubátor ház induló vagy kezdeti életszakaszban lévő kis- és középvállalkozásoknak nyújt dinamikus, a vállalkozó igényeihez szabott segítséget, erőforrást a megerősödéshez. Az inkubátorház célcsoportját első sorban az innovációval, környezetvédelemmel, informatikával foglalkozó, vagy műszaki területen működő vállalkozások jelentik.

Szolgáltatást nyújthat a Te vállalkozásodnak is ahhoz, hogy eredményesebben működhessen, hatékonyabban teljesítsen, növelje árbevételét, bővítse piacait, csökkentse költségeit, és forrást teremtsen tevékenységéhez.

Kezdő vállalkozásoknak, akik nem szeretnének azonnal túl nagy terheket vállukra venni, rugalmas, az igényekhez alkalmazkodó konstrukciókat, az alkalmilag is bérlehető irodától, a cégtábla elhelyezésén keresztül, akár a titkárnői szolgáltatásokig.

Szabadúszóknak, akik egyszerre több helyen dolgoznak, de szükségük van egy helyre, ahol felveszik a telefonjaikat, fogadják a leveleiket és adott esetben dolgozni is be tudnak térni a virtuális irodát kínálja, amely ideális olyan **vidéki vállalkozók** számára is, akik szeretnének képviselőt a fővárosban is, és egy helyet, ahol Budapesten járva be tudnak térni dolgozni, tárgyalni.

Növekvő, fejlődni akaró cégeknek modern, kényelmes, fullextrás irodai megoldásokat és igény esetén szakszerű támogatást, tanácsadást a forrásteremtéstől a HR szolgáltatásokig.

A **fiataloknak** egy kötetlen, lendületes, modern környezetet és barátságos, nyitott légkört.

Menni vagy maradni?

Az irodabérlés íratlan szabályai
(amiket eddig senki nem mert elárulni)

Egy jól kialakított inkubátorházban (mint amilyen a MOHA Ház is) többféle rugalmas szolgáltatáscsomag közül választhatsz:



KLASSZIKUS IRODABÉRLET

Kedvezményes áron bérelhetsz kiváló műszaki színvonalon kivitelezett - minőségi irodahelyiségeket, üresen, igény szerinti méretekben.

NYITOTT IRODÁK

Rugalmas feltételekkel berendezett, felszerelt irodákat bérelhetsz azonnali költözéssel, amelyeket projekt jelleggel tudsz használni egy bizonyos időtartamban. Vagy nyitott irodaként akár egy munkaállomást is bérelhetsz. Ha pedig mégis nagyobb térre van szükséged, lehetőséget kapsz több száz négyzetméter alkalmi bérlésére is.

VIRTUÁLIS IRODÁK

Kezdő, illetve budapesti elérhetőséget is igénylő vidéki székhelyű vállalkozások számára lehet érdekes a virtuális irodák elérhetősége, ahol változó igényeikre szabott szolgáltatásokat lehet igénybe venni, akár távolból is, amelyek a következők lehetnek: cím használata, cégbejegyzés, postaszolgáltatás, telefonszolgáltatás, közös helyiségek igénybe vétele, irodahasználat.

Kompromisszumok nélkül

Egy inkubátorházban nem kell kompromisszumokat kötnöd a szolgáltatások, a minőség és az ár között, sőt még a költségeket is testre szabhatod:

- Felszerelt, bútorozott irodába költözhetsz be
- Tárgyaló- és konferenciatermeket bérelhetsz, illetve vehetsz igénybe bérleti csomagod részeként
- Közös ügyfélszolgálat és titkárság segíti munkádat
- Magas szintű technológia és informatikai háttértámogatás áll rendelkezésedre (közös használatú szoftverek, szerverterem, beléptető rendszer, biztonsági berendezések)
- Alacsony rezszi, egyedi fogyasztásmérés révén tudod kézbentartani költségeidet
- Esetileg bérelhető eszközöket használhatsz, így nem kell beszerezned egy-egy drága eszközt csak azért, mert alkalmilag szükséged van rá (pl. projektort, fénymásolót)

Menni vagy maradni?

Az irodabérlés íratlan szabályai
(amiket eddig senki nem mert elárulni)

- Közös használatú, felszerelt teakonyhák állnak rendelkezésedre
- Az épületen belül étterem és kávézó teszi kényelmesebbé az ebédszüneteket
- Könyvtár, friss szakmai és helyi sajtó áll segít tájékozottnak maradnod
- Eszközeid biztonságáról 24 órás biztonsági szolgálat gondoskodik
- Azonnali műszaki támogatás és képzett személyzet foglalkozik a karbantartási feladatokkal és nyújt segítséget üzemzavarok esetén

Az inkubátorház nem csak irodaház

Az inkubátorházak nem közönséges irodaházak: nem csak a helyiségbérletet és a szükséges szolgáltatásokat biztosítják, hanem érdekük, hogy a vállalkozásod fejlődjön és hosszú távon is fennmaradjon - és ezért tesznek is. Szakértők, tanácsadók, vállalkozói képzések segítenek benne, hogy a céged hosszú távon is életképes legyen és fejlődjön.

Tudtad, hogy a kisvállalkozások 90%-a az első 5 évben csődbe megy? Ahhoz, hogy ezt elkerüld nem elég a jó üzleti ötletben, a meglévő kapcsolatrendszereidben és a szorgalmas munkádban bíznod. A fennmaradáshoz és a fejlődéshez szükség lehet külső szakértők bevonására, akik ötleteket adnak, segítenek optimalizálni a költségeidet, az adódat, elkerülni a bírságokat, megtalálni a fejlesztési lehetőségeket és támogatni azokat.

Az inkubátorházak kiemelt feladatai közé tartozik, hogy segítsenek fejleszteni a vállalkozásodat. Ehhez a következő területeken nyújtanak segítséget:

- **Innovációs szolgáltatások** (Szerzői jogi és szabadalmi tanácsadás, ügyintézés, iparjogvédelmi tanácsadás, innovációs járulék felhasználása)
- **Finanszírozás** (Kockázati tőke közvetítés, hiteligénylés és banki adatszolgáltatás)
- **Pályázatkészítés** (Hazai és EU-s pályázatok figyelése, készítése, projektmenedzsment)
- **Termelés-szervezés** (Készletnyilvántartás, raktározás, munka- és tűzvédelmi szolgáltatások, környezetvédelmi termékdíj bevallások, ügyintézés, minőségbiztosítás (ISO 9001, ISO 14001) bevezetése)
- **Üzletfejlesztés** (Cégalapítás teljes körű lebonyolítása, cégvásárlás, egyesülés előtti cégátvilágítás, cég egyesülés-, szétválás koordinációja, végelszámolás teljes körű bonyolítása, teljes körű jogi tanácsadás a napi üzletmenet és a beruházási projektekre)
- **Marketing** (Teljes körű marketing tanácsadás, kedvezményes marketing akciók, piackutatás, rendezvények bonyolítása)
- **Könyvelés, adótanácsadás** (Adótanácsadás, adóoptimalizálás, optimális üzleti modell kialakítása, főkönyvi könyvelés és analitikus nyilvántartások vezetése,

Menni vagy maradni?

Az irodabérlés íratlan szabályai
(amiket eddig senki nem mert elárulni)

szabályzatok elkészítése, évközi és éves adóbevallások, statisztikák elkészítése, éves beszámoló elkészítése, adóhatóság előtti képviselet)

- **Bérszámfejtés, TB ügyintézés** (Munkaügyi tanácsadás a be- és kilépő munkavállalókkal kapcsolatban, dolgozók és tagok személyi adatainak naprakész nyilvántartása, be- és kilépő dolgozókkal kapcsolatos bejelentések, dokumentumok elkészítése, jelenléti ívek feldolgozása, bérszámfejtés, teljes körű analitika, szabadság nyilvántartás, táppénz ügyintézés)
- **Pénzügyi ellenőrzés** (Pénzügyi tervezés, terv- és tényadat eltérés vizsgálat, naprakész pénzügyi riportok, likviditásmenedzsment és kint-lévőség kezelés, vezetői információs rendszer cégre szabva)

Törvényszerű, hogy kisvállalkozóként be kell érned kényszermegoldásokkal, ha irodáról van szó?

Mi a MOHA Házban hisszük, hogy ez nem így van. A MOHA Ház valódi inkubátorház, az ideális irodaház kisvállalkozóknak, ahol nem kell kompromisszumot kötnöd a kényelmes, modern iroda, a jó elérhetőség és a sokoldalú szolgáltatások között.

Zugló központjában a Hungária körút és a Thököly út kereszteződésénél, autóval és tömegközlekedéssel egyaránt jól elérhető helyen biztosítunk kényelmes, modern irodát számodra elérhető áron.

Még vannak helyek a MOHA Házban!

Kérj árajánlatot (vagy időpontot egy terepszemlére) most

e-mailben: info@mohahaz.hu vagy telefonon: (+36-1) 323-10-11

Beköltözés szeptembertől!