

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine” broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), Zakona o poticanju razvoja malog gospodarstva („Narodne novine” broj 29/02, 63/07, 53/12, 56/13 i 121/16), Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture („Narodne novine” broj 93/13, 114/13, 41/14 i 57/18) i članka 47. stavka 3. točke 31. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara broj: 4/09, 7/11, 4/12, 7/13, 7/15, 1/18, 2/18 - pročišćeni tekst i 7/19 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), gradonačelnik Grada Vukovara donosi

PRAVILNIK

o uvjetima i načinu korištenja poslovnih prostora i usluga Poslovno-inovacijskog centra „BIC Vukovar“

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Pravilnikom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnih prostora u Poslovno-inovacijskom centru „BIC Vukovar“ (u daljnjem tekstu BIC-Vukovar), izgrađen na katastarskoj čestici broj 395/68 k. o. Vukovar, Gospodarska zona 15, Vukovar, a koji se sastoji od 4 centra smještena u 2 poslovne zgrade. U poslovnoj zgradi bivše „tiskare Borovo“ smješten je Poduzetnički inkubator, a u bivšoj zgradi „Poly“ smještena su 3 centra i to: Proizvodni centar, Centar inovativnog poduzetništva (CIP) i Edukacijski centar.

Ovim Pravilnikom se također utvrđuju usluge BIC-Vukovar kao i druga pitanja od važnosti za korištenje poslovnih prostora u BIC-Vukovar.

Za sve što nije uređeno ovim Pravilnikom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima.

Članak 2.

Pod korištenjem usluga BIC-Vukovar razumijevaju se naročito:

- administrativno – poslovne usluge,
- usluge poslovnog savjetovanja,
- usluge pružanja pomoći u izradi poslovnog plana,
- usluge pružanja pomoći u pronalaženju izvora financiranja za pokretanje i razvoj poslovanja,
- usluge pružanja edukacije iz područja rasta i razvoja poduzetništva,
- druge usluge prema uočenim potrebama stanara.

Članak 3.

Popis poslovnih prostora i otvorenih radnih prostora u BIC-Vukovar utvrđen je ovim Pravilnikom, a eventualne izmjene istih utvrđuje Gradonačelnik Grada Vukovara (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Članak 4.

Poslove u svezi s davanjem na korištenje poslovnih prostora i pružanje usluga poduzetnicima obavlja Provođitelj programa.

U svrhu uređivanja međusobnih prava i obveza iz stavka 1. ovoga članka, Grad i Provođitelj programa sklapaju ugovor.

Ugovor iz stavka 2. ovoga članka u ime Grada sklapa Gradonačelnik.

II. KORIŠTENJE PODUZETNIČKOG INKUBATORA

Članak 5.

Pred-inkubacija

Poduzetnički inkubator raspolaže sa Pred-inkubacijskim prostorom opremljenim sa 10 radnih stanica. Svaka radna stanica sastoji se od računala, radnog stola i stolice. Pred-inkubacijski prostor koristiti će se kao dijeljeni prostor, čiju infrastrukturu poduzetnici početnici koriste besplatno. Ideja ovog prostora je da se mladim kreativnim ljudima, koji nemaju mogućnost platiti najam poslovnog prostora u poduzetničkom inkubatoru, a imaju inovativne ideje, ponudi 10 radnih stranica, besplatni internet, korištenje printera i dva uredska ormarića te da im se omogući da u pozitivnoj radnoj atmosferi razmjenjuju ideje i dođu do uspješnih poslovnih rješenja, koji će u perspektivi uz pomoć mentora pretvoriti u poslovni plan.

Inkubacija

Poduzetnički inkubator raspolaže s 11 zasebnih poslovnih prostora kako slijedi:

Oznaka prostora	Površina (m2)
Lokal br. 1	56,55
Lokal br. 2	56,55
Lokal br. 3	56,55
Lokal br. 4	56,55
Lokal br. 5	43,50
Lokal br. 6	58,58
Lokal br. 7	48,14
Lokal br. 8	69,48
Lokal br. 9	69,48
Lokal br. 10	58,58
Lokal br. 11	33,70

U svakom poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti iz članka 6. Ovog Pravilnika. Svaki poslovni prostor opremljen je sa 3 uredska ormara, radnim stolom i uredskom stolicom.

Coworking

Pred-inkubacijski prostor (opremljen sa 10 radnih stanica koje se sastoje od računala, radnog stola i stolice) koristi se i kao coworking prostor namijenjen nezavisnim profesionalcima koji povremeno imaju potrebu za opremljenim radnim prostorom.

Članak 6.

Pravo na korištenje poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora imaju poduzetnici koji zadovoljavaju sljedeće uvjete:

a) *Kandidat za pred-inkubaciju treba biti isključivo fizička osoba koja:*

- nema registriran bilo kakav poslovni subjekt,
- nema vlasničke udjele u drugim poslovnim subjektima,
- ima inovativnu poslovnu ideju.

b) *Kandidat za inkubaciju treba biti poslovni subjekt koji:*

- ima status poduzetnika početnika i/ili inovatora,
- ima sjedište / prebivalište na području Grada Vukovara,

- obavlja jednu ili više sljedećih djelatnosti:
 - djelatnost iz područja visoke tehnologije, elektronike, informacijskih i komunikacijskih tehnologija (ICT), zelenih tehnologija i održivog razvoja,
 - usluge u području arhitekture, dizajna, različitih oblika medijske komunikacije, promidžbe, izdavaštva, kreativne industrije, digitalne grafike, multimedije i slično,
 - proizvodnja koja ne generira štetne utjecaje,
 - ostale uslužne djelatnosti,
 - pakiranje proizvoda.

Iznimno, u Poduzetnički inkubator može biti primljena udruga čija djelatnost je usmjerena na razvoj gospodarstva (gospodarsko interesno udruženje, klaster i slično).

Iznimno, a u cilju racionalnog korištenja poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora, zahtjev poduzetnika koji ne zadovoljava uvjete iz ovog članka može se prihvatiti ukoliko Poduzetnički inkubator raspolaže slobodnim prostorom za koji poduzetnici nisu iskazali interes u redovnom postupku prijema.

Odluku o prijemu donosi Provođitelj programa.

Iznimno više korisnika može dijeliti zajednički prostor u slučaju da svi zadovolje uvjete za korištenje poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora. Na Javni poziv podnose zajedničku prijavu.

U slučaju da njihova prijava bude prihvaćena, sa svakim poduzetnikom zaključiti će se Ugovor iz članka 19. ovog Pravilnika za korištenje odgovarajuće površine tog poslovnog prostora.

U slučaju da poduzetnik koji zadovoljava uvjete za ulazak u Poduzetnički inkubator podnese zahtjev za konkretni poslovni prostor, unatoč tome što isti površinom premašuje njegove potrebe, s istim se može zaključiti Ugovor iz članka 19. ovog Pravilnika za cijelu površinu tog poslovnog prostora. Međutim, ukoliko se tijekom korištenja tog prostora prijavi poduzetnik koji zadovoljava uvjete iz ovog članka, a koji je zainteresiran za dijeljenje tog poslovnog prostora s postojećim korisnikom, uz prethodnu pisanu suglasnost postojećeg korisnika, zainteresiranom poduzetniku se može dopustiti dijeljenje korištenja poslovnog prostora, te će se s njim zaključiti Ugovor iz članka 19. ovog Pravilnika za korištenje odgovarajuće površine tog poslovnog prostora, a s postojećim korisnikom će se zaključiti dodatak Ugovoru kojim će se modificirati uvjeti korištenja poslovnog prostora u budućem razdoblju.

c) Kandidat za virtualni inkubator može biti poslovni subjekt koji nema potrebe za korištenjem fizičkog prostora u inkubatoru te ima potrebu registrirati sjedište i/ili koristiti sve ostale usluge koje inkubator pruža.

d) Korisnik coworking prostora može biti fizička ili pravna osoba bez obzira na status ili sjedište.

Članak 7.

Prednost pri dodjeli raspoloživog prostora Poduzetničkog inkubatora imaju poduzetnici prema sljedećim kriterijima:

1. proizvodi / usluge koje kandidat namjerava proizvoditi / pružati predstavljaju tehnološko poboljšanje i napredak u odnosu na druga poznata rješenja,
2. obavljanje proizvodne djelatnosti,
3. obavljanje djelatnosti vezane za ICT sektor

III. KORIŠTENJE POSLOVNIH PROSTORA U ZGRADI „POLY“

U bivšoj zgradi „Poly“ smještena su 3 centra i to: Proizvodni centar, Centar inovativnog poduzetništva (CIP) i Edukacijski centar.

Članak 8.

Proizvodni centar

Proizvodni centar se nalazi u prizemlju zgrade „Poly“ i sastoji se od 11 poslovnih prostora koji u naravi predstavljaju 7 velikih i 4 manje proizvodne hale:

OZNAKA PROSTORA		POVRŠINA (m ²)	NAMJENA PROSTORA
36	PP1	880,33	Proizvodnja bez štetnog utjecaja na okoliš
37	PP2	939,30	
38	PP3	905,13	
39	PP4	1416,34	
40	PP5	800,47	
41	PP6	681,96	
42	PP7	784,00	
25	PP8	200,25	
24	PP9	159,49	
15	PP10	302,88	
14	PP11	211,11	

Članak 9.

Centar inovativnog poduzetništva

Centar inovativnog poduzetništva (CIP) nalazi se na 1. katu zgrade „Poly“ i sastoji se od 15 poslovnih prostora, kako slijedi:

OZNAKA PROSTORA		POVRŠINA (m ²)	NAMJENA PROSTORA
7	PP12	36,78	Djelatnost iz područja visoke tehnologije, elektronike, informacijskih i komunikacijskih tehnologija (ICT), zelenih tehnologija i održivog razvoja, kreativne usluge u području arhitekture, dizajna, različitih oblika medijske komunikacije, promidžbe, izdavaštva, kreativne industrije, digitalne grafike, multimedije i ostale uslužne djelatnosti vezane za proizvodnju i slično, uredski prostor za
8	PP13	36,31	
9	PP14	36,31	
10	PP15	35,77	
11	PP16	36,24	
12	PP17	36,34	
13	PP18	36,19	
14	PP19	75,29	
21	PP20	38,62	
22	PP21	36,77	
23	PP22	36,22	
24	PP23	36,53	
28	PP24	19,41	

29	PP25	23,61	poduzetnike iz Proizvodnog centra
30	PP26	37,91	

Svaki poslovni prostor u Centru inovativnog poduzetništva opremljen je sa 3 uredska ormara, radnim stolom, uredskom stolicom te dvije konferencijske stolice.

Članak 10.

Proizvodni centar (PC)

Pravo na dodjelu poslovnih prostora u zakup u Proizvodnom centru imaju poduzetnici koji zadovoljavaju sljedeće uvjete:

- obavljaju ili pokreću proizvodnu djelatnost koja nema štetnog utjecaja na okoliš niti ometa rad drugih poduzetnika koji su već u zakupu
- povećavaju zaposlenost na području Grada Vukovara
- imaju osigurana sredstva za početak proizvodnje
- nemaju dospjelih neplaćenih obveza s osnove javnih davanja i solventne su

Iznimno, a u cilju racionalnog korištenja poslovnih prostora, slobodni poslovni prostori u Proizvodnom centru se mogu dati u zakup i poduzetnicima koji ne udovoljavaju navedenim uvjetima, po tržišnoj cijeni na rok do 5 godina uz mogućnost daljnjeg višekratnog produženja ugovornog odnosa na isti rok. Pod istim uvjetima se dodjeljuju i poslovni prostori u Centru inovativnog poduzetništva potrebnih poduzetniku iz Proizvodnog centra.

Članak 11.

Centar inovativnog poduzetništva (CIP)

Pravo na dodjelu poslovnih prostora u zakup u Centru inovativnog poduzetništva imaju poduzetnici koji zadovoljavaju sljedeće uvjete:

- obavljaju ili pokreću djelatnost iz područja visoke tehnologije, elektronike, informacijskih i komunikacijskih tehnologija (ICT), zelenih tehnologija i održivog razvoja, kreativnih usluga u području arhitekture, dizajna, različitih oblika medijske komunikacije, promidžbe, izdavaštva, kreativne industrije, digitalne grafike, multimedije ili ostalih uslužnih djelatnosti vezanih za proizvodnju
- povećavaju zaposlenost na području Grada Vukovara

Poslovni prostor u Centru inovativnog poduzetništva se može dodijeliti i poduzetniku iz Proizvodnog centra, poduzetniku početniku - inovatoru koji iz objektivnih razloga ne može biti smješten u Poduzetničkom inkubatoru Vukovar odnosno poduzetniku s potencijalom rasta.

Iznimno, a u cilju racionalnog korištenja poslovnih prostora, slobodni poslovni prostori u Centru inovativnog poduzetništva se mogu dati u zakup i poduzetnicima koji ne udovoljavaju navedenim uvjetima, po tržišnoj cijeni na rok do 1 godine uz mogućnost daljnjeg višekratnog produženja ugovornog odnosa na isti rok .

Članak 12.

Proizvodni centar (PC) i Centar inovativnog poduzetništva (CIP)

Prilikom odabira poduzetnika uzimaju se u obzir sljedeći kriteriji:

1. broj novozaposlenih na području Grada Vukovara, vrijednost ulaganja i očekivana korist za Grad Vukovar od obavljanja djelatnosti,
2. predmet poslovanja predstavlja tehnološko poboljšanje i napredak u odnosu na druga poznata rješenja,
3. obavljanje proizvodne djelatnosti koja nije dovoljno zastupljena ili je od posebnog interesa za Grad Vukovar,
4. obavljanje djelatnosti vezane za ICT sektor,
5. obavljanje djelatnosti ima izvoznu orijentaciju ili supstituciju uvoza.
6. prvenstvo poduzetnika kojem će se dodijeliti u zakup poslovni prostor u Proizvodnom centru na 1 (jedan) poslovni prostor i u Centru inovativnog poduzetništva

Sa poduzetnicima koji ne ispunjavaju uvjete dodjele poslovnih prostora izjednačeni su poduzetnici za koje se iz ponude zna da neće ispunjavati uvjete zakupa i/ili uvjete prava na subvencioniranu zakupninu.

IV. NEDOZVOLJENE DJELATNOSTI

Članak 13.

Poslovni prostori u Poslovno-inovacijskom centru „BIC Vukovar“ ne mogu koristiti Poduzetnici:

- koji su trenutno u stečaju ili postupku likvidacije,
- koji se bave samo trgovinom i/ili ugostiteljstvom s pretežitim točenjem alkohola,
- sportske kladionice i automat klubovi,
- koji se bave pripremom, proizvodnjom distribucijom i prodajom oružja, alkoholnih pića ili duhanskih proizvoda,
- koji se bave tehnologijama koje zagađuju okoliš,
- koji bi svojom djelatnošću (bukom i slično) remetili poslovanje ostalih poduzetnika u Poduzetničkom inkubatoru,
- čija je djelatnost protivna zakonu, posebnim propisima i moralu društva ili čija djelatnost ruši ugled Grada Vukovara,
- koji žele koristiti subvencioniranu cijenu zakupa poslovnog prostora a tijekom razdoblja od tri fiskalne godine imaju dodijeljene potpore veće od 200.000 EUR-a.,
- kao niti poduzetnici u teškoćama definirani Odlukom o objavljivanju pravila državnim potporama za sanaciju i restrukturiranje (NN 20/07 i 119/11).

V. POSTUPAK DODJELE POSLOVNIH PROSTORA U BIC-VUKOVAR

Članak 14.

Za iskazivanje interesa za korištenje poslovnog prostora u Poslovno-inovacijskom centru „BIC Vukovar“, Provoditelj programa objavljuje Javni poziv u „Vukovarskim novinama“ i web stranicama: www.vgz.hr, www.bic-vukovar.hr i www.vukovar.hr.

Minimalni rok do kojeg je otvoren Javni poziv iznosi 15 dana.

U slučaju da se na Javni poziv ne prijavi poduzetnik koji temeljem ovog Pravilnika može ostvariti pravo na korištenje poslovnog prostora u Poslovno-inovacijskom centru „BIC Vukovar“, Javni poziv ostaje otvoren sve do popunjenja. U slučaju da se oslobodi zauzeti poslovni prostor uvjetovan istekom ili raskidom ugovora, ponovljeni Javni poziv će se objaviti u roku od 15 dana za taj slobodni poslovni prostor.

Članak 15.

Javni poziv mora obvezno sadržavati:

- podatke o poslovnim prostorima koji su predmet javnog poziva
- uvjete za dodjelu poslovnih prostora u zakup iz ovog Pravilnika
- uvjete pod kojim se poslovni prostori daju u zakup iz ovog Pravilnika
- uvjete korištenja prostora iz ovog Pravilnika
- jediničnu cijenu i način plaćanja naknade za korištenje prostora iz ovog Pravilnika
- dokumentaciju koju je poduzetnik obavezan dostaviti uz Zahtjev za prijem u prostor u Poslovno-inovacijskom centru „BIC Vukovar“
- rok do kojeg je Javni poziv otvoren.

Članak 16.

Poduzetnik koji iskaže interes za korištenje poslovnih prostora obavezan je dostaviti sljedeću dokumentaciju propisanu Javnim pozivom:

a) Registrirana tvrtka:

- popunjen zahtjev za zakup poslovnih prostora (na propisanom obrascu)
- dokaz o registraciji (izvod/rješenje iz odgovarajućeg registra)
- skraćeni poslovni plan (na propisanom obrascu)
- potvrda porezne uprave o nepostojanju nepodmirenih dospjelih poreznih obveza ili potvrdu da je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza i da se podnositelj prijave pridržava rokova plaćanja (ne stariju od 30 dana)
- potvrda Grada o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza ili potvrdu da je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza i da se podnositelj prijave pridržava rokova plaćanja (ne stariju od 30 dana)
- izjavu o korištenim potporama male vrijednosti za prijavitelja i pojedinačno za svako povezano poduzeće koje čini jednog poduzetnika, ovjerene pečatom i potpisane od strane ovlaštene osobe za zastupanje
- izjavu da ukoliko njegov zahtjev za zakup bude prihvaćen, da će u rokovima iskazanim u zahtjevu za zakup započeti s obavljanjem djelatnosti i provesti nova zapošljavanja (na propisanom obrascu)
- dokaz o osiguranju sredstava za početak proizvodnje (za Proizvodni centar)
- dokaz o broju zaposlenih (potvrda -izdaje HZMO, ne starija od 30 dana)
- dokaze kojim se dokazuje broj zaposlenih na području Grada Vukovara
- BON- 2 (ne stariji od 30 dana)
- dodatna dokumentacija propisana od strane Provođitelja programa

Provođitelj programa može zatražiti i drugu dodatnu dokumentaciju prije donošenja odluke o dodjeli poslovnog prostora u zakup.

U slučaju da više poduzetnika podnosi zajedničku prijavu za isti poslovni prostor, osim navedene dokumentacije koju podnose svi poduzetnici, podnose i potpisanu međusobnu suglasnost o zajedničkom korištenju poslovnog prostora.

b) Poduzetnik početnik koji još nije obavio registraciju:

- popunjen zahtjev za prijem u Poduzetnički inkubator (na propisanom obrascu);
- skraćeni poslovni plan (na propisanom obrascu);
- potvrda porezne uprave o nepostojanju nepodmirenih dospjelih poreznih obveza ili potvrdu da je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza i da se podnositelj prijave pridržava rokova plaćanja (ne stariju od 30 dana),
- potvrda Grada o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza ili potvrdu da je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza i da se podnositelj prijave pridržava rokova plaćanja (ne stariju od 30 dana),
- izjavu da će u slučaju prihvaćanja njegovog zahtjeva za korištenje poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora registrirati poslovnu djelatnost u odgovarajućem registru u roku od 1 (jednog) mjeseca od primitka Odluke o odobrenju korištenja poslovnog prostora Poduzetničkog Inkubatora i da će, ukoliko njegov zahtjev za korištenjem poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora bude prihvaćen, u roku od 2 (dva) mjeseca od primitka Odluke o odobrenju korištenja poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora, započeti obavljati djelatnost u prostoru Poduzetničkog inkubatora (na propisanom obrascu),
- dodatna dokumentacija propisana od strane Provoditelja programa.

Članak 17.

Prijave s propisanom dokumentacijom dostavljaju se u roku navedenom u Javnom pozivu na adresu Provoditelja programa. Po isteku roka navedenog u Javnom pozivu, pristupa se procjeni i obradi prispjelih zahtjeva poduzetnika za prijem u BIC-Vukovar.

Prikupljanje i obradu prispjelih zahtjeva poduzetnika za prijem u BIC-Vukovar te donošenje pojedinačnih odluka o korištenju poslovnog prostora obavlja Povjerenstvo za prijem poduzetnika u BIC-Vukovar (dalje: Povjerenstvo).

Članak 18.

Prijave na poziv razmatra Povjerenstvo koje se sastoji od predsjednika i dva (2) člana.

Predsjednik Povjerenstva se imenuje iz reda predstavnika Provoditelja programa, a članovi Povjerenstva iz reda predstavnika Grada.

Predsjednika Povjerenstva imenuje uprava Provoditelja programa, a članove Povjerenstva imenuje Gradonačelnik.

Predsjednik i članovi Povjerenstva imenuju se na vrijeme od dvije (2) godine.

O radu na sjednici Povjerenstva vodi se zapisnik.

Odluku o davanju na korištenje usluga i poslovnog prostora donosi Povjerenstvo, ocjenom dostavljenih prijava na javni poziv.

Povjerenstvo donosi odluke sukladno kriterijima bodovanja.

Odluka Povjerenstva je konačna.

Članak 19.

Nakon donošenja Odluke o odobrenju korištenja poslovnog prostora Provoditelj programa zaključuje Ugovor s korisnikom kojim se uređuju međusobna prava i obveze vezane za korištenje prostora i drugih usluga u skladu s ovim Pravilnikom. Ugovor se sačinjava kao javnobilježnička isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu, a sve troškove solemnizacije ugovora snosi poduzetnik.

Uz ugovor o zakupu poduzetnik je obavezan priložiti bjanko zadužnicu koja pokriva iznos 3-mjesečne tržišne zakupnine.

- usluge pripreme i izrade prezentacija i slično,
- druge poslovne usluge prema potrebi poduzetnika
- druge usluge prema odluci Provoditelja programa.

VII. VISINA I NAČIN PLAĆANJA NAKNADE ZA KORIŠTENJE PROSTORA I USLUGA BIC-a VUKOVAR

Članak 22.

PODUZETNIČKI INKUBATOR

Pred-inkubacija

U pred-inkubaciji korisnici ne plaćaju zakup radne stanice za cijelo vrijeme trajanja razdoblja pred-inkubacije. Vrijeme trajanja pred-inkubacije iznosi maksimalno do 6 mjeseci.

Inkubacija

Zakupnina za poslovne prostore u Poduzetničkom inkubatoru iznosi 12,00 kn/m² mjesečno, Poslovni prostori daju se na subvencionirani zakup na razdoblje u trajanju od tri godine. Za prvih šest mjeseci korištenja prostora zakup ne plaća, a za drugih šest mjeseci plaća se 25% tržišne cijene. Za drugu godinu korištenja zakup se plaća 50% tržišne cijene, za treću godinu 75% tržišne cijene.

Na zahtjev zakupnika, ugovorni odnos nakon tri godine u Poduzetničkom inkubatoru, iznimno se može aneksom ugovora produžiti do tri godine zakupniku koji obavlja specijaliziranu deficitarnu djelatnost.

Opravdanost zahtjeva iz prethodnog stavka i odluku o produljenju ugovornog odnosa ocjenjuje i donosi Povjerenstvo.

Ukoliko zakupnik ostane nakon tri godine u Poduzetničkom inkubatoru plaća 100% tržišnu vrijednost zakupa.

Coworking

Za korištenje usluga coworking prostora Poduzetničkog inkubatora korisnici plaćaju dnevnu, tjednu ili mjesečnu naknadu prema važećem Cjeniku Provoditelja programa.

Usluge virtualnog inkubatora

Za korištenje usluga virtualnog inkubatora korisnici virtualnog inkubatora plaćaju mjesečnu naknadu od dana potpisivanja Ugovora prema važećem Cjeniku Provoditelja programa.

PROIZVODNI CENTAR (PC) I CENTAR INOVATIVNOG PODUZETNIŠTVA (CIP)

Poslovni prostori daju se u zakup na neodređeno vrijeme.

Poslovni prostor se daje u zakup u viđenom stanju.

Zakupnina za poslovne prostore u Proizvodnom centru iznosi 12,00 kn/m² mjesečno, a za poslovne prostore u Centru inovativnog poduzetništva iznosi 24,00 kn/m² mjesečno, i obračunava se od dana sklapanja ugovora o zakupu.

Iznos zakupnine je promjenjiv i usklađuje se s tržišnim kretanjima početkom svake godine (stopa inflacije, stopa porasta cijena na malo ili drugi objektivni ekonomski pokazatelj).

U osnovnu cijenu zakupa poslovnog prostora uključeno je korištenje čajne kuhinje, sanitarnih prostora, tuševa, sale za sastanke, besplatan uredski namještaj za jedno radno mjesto i klimatizacija (samo u Centru inovativnog poduzetništva) te usluge poslovnog savjetovanja, primanja i slanja faksa, primanja pošte, korištenje interneta, marketinško predstavljanje na internet stranici Poslovno-inovacijskog centra BIC-Vukovar, nadzor nad ulazom u objekt, pružanje informacija posjetiteljima, briga o sigurnosti prostora (video nadzor, protupožarna zaštita, protuprovalna zaštita, kontrola prolaza, evidencija radnog vremena), besplatno parkiranje za zaposlenike, poslovne partnere i posjetitelje tijekom radnog vremena Poslovno-inovacijskog centra BIC-Vukovar.

Poduzetniku nije dozvoljeno obavljanje druge djelatnosti od one koju je naveo u ponudi za zakup niti mu je dozvoljeno dati poslovni prostor u podnajam osim uz prethodnu pisanu suglasnost Grada Vukovara.

Radi racionalnijeg korištenja poslovnih prostora, a u slučaju izmijenjenih okolnosti, moguće je postojećeg zakupnika poslovnog prostora u BIC Vukovar sporazumno izmjestiti u drugi odgovarajući poslovni prostor u BIC Vukovar, bez provođenja Javnog natječaja, a što se regulira aneksom ugovora sukladno uvjetima zakupa iz ovog članka.

Članak 23.

Poduzetnici koji zaključe ugovor o zakupu poslovnog prostora, imaju pravo i na korištenje zajedničkih prostorija i instalacija BIC-Vukovar. Za redovno tehničko održavanje, čišćenje hodnika, zajedničkih prostorija i sanitarnih čvorova, zajedničku potrošnju električne energije, vode, grijanja zajedničkih prostorija, poduzetnicima se obračunava mjesečna naknada u iznosu od 3,80 kn/m² zakupljenog poslovnog prostora, računajući od dana sklapanja ugovora .

Iznos naknade je promjenjiv i usklađuje se s tržišnim kretanjima početkom svake godine (stopa inflacije, stopa porasta cijena na malo ili drugi objektivni ekonomski pokazatelj).

Za zakupljene poslovne prostore poduzetnici snose sve režijske troškove, i to: za toplinsku energiju, električnu energiju i potrošnju vode i plina, prema ispostavljenim računima pružatelja usluge ovisno o stvarnom utrošku za pojedini poslovni prostor.

Poduzetnici plaćaju i naknade za komunalne usluge i ostala davanja u skladu sa važećim propisima za pojedini poslovni prostor.

Članak 24.

Za naknadu za korištenje poslovnog prostora, usluga iz ovog Pravilnika, te zajedničke režijske troškove, mjesečno će se poduzetnicima ispostavljati račun sukladno cjeniku.

Režijski troškovi po svakom pojedinom poslovnom prostoru poduzetnici plaćaju direktno pružatelju pojedine usluge.

SUBVENCIONIRANA ZAKUPNINA

Članak 25.

Poduzetnici koji imaju pravo na potpore male vrijednosti sukladno propisima o državnim potporama, i žele ih iskoristiti, ugovorit će se subvencionirana zakupnina u razdoblju od 3 (tri) godine od dana sklapanja ugovora o zakupu, kako slijedi:

Proizvodni centar (PC) i Centar inovativnog poduzetništva (CIP)

Godina	% subvencije	Zakupnina u PC	Zakupnina u CIP
1.godina-prvih 6 mjeseci	100 %	0,00 kn/m ²	0,00 kn/m ²
1.godina-drugih 6 mjeseci	75 %	3,00 kn/m ²	6,00 kn/m ²
2. godina	50 %	6,00 kn/m ²	12,00 kn/m ²
3. godina	25 %	9,00 kn/m ²	18,00 kn/m ²

Poduzetnik je obavezan u roku od 6 (šest) mjeseci zaposliti dodatno na području Grada Vukovara najmanje 1 (jednu) osobu na svakih 50 m² zakupljenog poslovnog prostora u Proizvodnom centru odnosno na svakih 20 m² zakupljenog poslovnog prostora u Centru inovativnog poduzetništva.

Za slučaj da poduzetnik zakupljuje i poslovni prostor u Proizvodnom centru i u Centru inovativnog poduzetništva, po osnovi potonjeg je obaveza poduzetnika zaposliti dodatno na području Grada Vukovara 1 (jednu) osobu bez obzira na veličinu poslovnog prostora.

Iznimno kod poduzetnika koji su registrirali poslovanje na području Grada Vukovara u razdoblju od 6 mjeseci prije podnošenja zahtjeva, zaposlene osobe na području Grada Vukovara smatraju se dodatnim novozaposlenim osobama u smislu prethodnog stavka ovog članka.

Iznimno od navedenog najmanjeg broja zaposlenih osoba po m², poduzetnik koji dokaže da specifična proizvodna djelatnost zahtijeva veći prostor za strojeve i opremu, odnosno manipulativni, skladišni ili drugi slični za proizvodnju neiskoristivi prostor, posebice za početno vrijeme poslovanja, kao osnovica za izračun može se uzeti neto površina.

Najmanje 80% (osamdeset posto) novozaposlenih osoba mora kroz cijelo vrijeme zakupa biti s prebivalištem i boravištem u smislu poreznih propisa na području Grada Vukovara.

Tako povećanu zaposlenost poduzetnik je dužan održavati kroz cijelo vrijeme zakupa.

Poduzetnik gubi pravo na subvencioniranu zakupninu od trenutka nepridržavanja uvjeta zakupa.

CIJENE OSTALIH USLUGA PO SUBVENCIONIRANOJ CIJENI

Usluge izrade poslovnog plana, zakup konferencijske dvorane, zakup dvorane za edukaciju, zakup laboratorija za OIE, usluge popunjavanja poreznih prijava, usluge poslovnog savjetovanja, usluge istraživanja tržišta, usluge pripreme i izrade prezentacija, usluge edukacija i slično, definirane su Cjenikom Provoditelja programa.

VIII. IZLAZAK PODUZETNIKA IZ BIC-a VUKOVAR

Članak 26.

Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ugovor o zakupu poslovnih prostora, bez obzira na njegove odredbe o trajanju, dostavom pisanog otkaza sa otkaznim rokom od 30 dana.

Ugovor se otkazuje pisanim otkazom koji se dostavlja putem pošte preporučeno ili otkazom putem javnog bilježnika, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Otkazni rok iznosi trideset (30) dana računajući taj rok od primitka otkaza, bez obzira da li je dostava uspješno iskazana ili ne.

Članak 27.

Provoditelj programa će pokrenuti raskid Ugovora i prije isteka roka na koji je zaključen u slijedećim slučajevima:

- kada poduzetnik ne izvršava svoje zakonske obveze, te financijske obveze prema BIC-u Vukovar,
- kada se poduzetnik ne pridržava pravila ponašanja u BIC-Vukovar, kućnog reda te svojim ponašanjem remeti javni red i mir, odnosno ruši ugled BIC-a Vukovar,
- kada poduzetnik promijeni svoju djelatnost tako da se više ne bavi djelatnostima ovog Pravilnika,
- ako poduzetnik u roku tri (3) mjeseca od stupanja u posjed poslovnog prostora u nema niti jednog zaposlenog, odnosno ukoliko tijekom obavljanja djelatnosti ostane bez zaposlenika,
- kada poduzetnik ne koristi dodijeljeni poslovni prostor ili ga koristi protivno odredbama Ugovora iz ovog Pravilnika duže od 30 dana,
- kada poduzetnik prestane obavljati djelatnosti ili pokrene postupak stečaja ili likvidacije.

Članak 28.

Nakon isteka ugovorenog roka ili sukladno člancima 26. i 27. ovog Pravilnika, korisnik poslovnog prostora je isti dužan napustiti i predati ga u posjed Provoditelju programa s pripadajućim namještajem i opremom u primjerenom stanju, odnosno u stanju u kojem ih je primio prilikom stupanja u posjed prostora, uvažavajući redovnu upotrebu.

IX. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 29.

Svi korisnici poslovnih prostora BIC Vukovar dužni su poslovne prostore (u zakupu i zajedničke) koristiti na način i za namjenu utvrđenu ugovorom o zakupu i kućnom redu pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Članak 30.

Radove na adaptaciji i preinakama u poslovnim prostorima poduzetnici mogu obavljati samo uz prethodnu pisanu suglasnost Grada Vukovara.

Za uložena vlastita sredstva u adaptaciju i preinake poslovnih prostora poduzetnik nema pravo na naknadu istih od strane Provoditelja programa.

U slučaju da je poduzetnik dodatno opremao prostor i/ili obavljao adaptaciju i preinake, po prestanku zakupa je obavezan ukloniti ugrađenu opremu te prostor dovesti u prvobitno stanje o svom trošku.

Članak 31.

Danom stupanja na snagu ovog Pravilnika prestaju važiti Pravilnik o zakupu poslovnih prostora u Proizvodnom centru i Centru inovativnog poduzetništva Poslovno-inovacijskog centra Vukovar (BIC Vukovar - zgrada Poly), KLASA: 372-03/16-01/20, URBROJ: 2196/01-02-16-1 od 30. kolovoza 2016. godine i Odluka o upravljanju Poslovno-inovacijskim centrom BIC Vukovar, KLASA: 011-01/16-01/11, URBROJ: 2196/01-02-16-2 od 2. rujna 2016. godine.

Članak 32.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADONAČELNIK

KLASA: 011-01/19-01/14
URBROJ: 2196/01-02-19-6
Vukovar, 22. studenoga 2019.

