

Gospodarska zona Vukovar 15  
32000 Vukovar

KLASA: 372-02/24-01/11  
URBROJ: 2196-1-21-24-1

Vukovar, 08. studenog 2024. godine

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 23. stavak 1. Pravilnika o uvjetima i načinu korištenja poslovnih prostora i usluga Poslovno-inovacijskog centra „BIC Vukovar“, KLASA: 372-01/23-01/1, URBROJ: 2196-1-02-23-2, od 18. prosinca 2023. godine (u daljnjem tekstu: Pravilnik), Vukovarska gospodarska zona d.o.o. kao Upravitelj Poslovno-inovacijskim centrom BIC Vukovar objavljuje

**JAVNI POZIV**  
**za davanje u zakup poslovnih prostora u**  
**Poslovno-inovacijskom centru BIC Vukovar**

**I. PREDMET JAVNOG POZIVA**

Predmet Javnog poziva je davanje u zakup poslovnog prostora u Poslovno-inovacijskom centru BIC Vukovar na adresi Vukovar, Gospodarska zona Vukovar 15, sljedećih oznaka, površine i namjene:

OZNAKA PROSTORA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	NAMJENA PROSTORA
PP 6	681,96	<b>PROIZVODNI CENTAR</b> Proizvodnja bez štetnog utjecaja na okoliš
PP 21	36,77	<b>CENTAR INOVATIVNOG PODUZETNIŠTVA</b> 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 poduzetnike iz Proizvodnog centra

## II. OPĆI UVJETI ZA PODNOŠENJE PRIJAVA

**PROIZVODNI CENTAR** – 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
- nemaju dospelih neplaćenih obveza s osnove javnih davanja i solventni su.

Iznimno, a u cilju racionalnog korištenja poslovnih prostora, slobodni poslovni prostori u Proizvodnom centru mogu se dati u zakup i poduzetnicima koji ne udovoljavaju navedenim uvjetima, po tržišnoj cijeni na rok od 5 godina uz mogućnost daljnjeg višekratnog produženja ugovornog odnosa na isti rok.

Pod istim uvjetima se dodjeljuju i poslovni prostori u Centru inovativnog poduzetništva potrebni poduzetniku iz Proizvodnog centra.

**CENTAR INOVATIVNOG PODUZETNIŠTVA** - Pravo na podnošenje prijave za zakup poslovnih prostora 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
- nemaju dospelih neplaćenih obveza s osnove javnih davanja i solventni su.

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 (nesubvencioniranoj) cijeni na rok do pet (5) godina uz mogućnost daljnjeg višekratnog produženja ugovornog odnosa na isti rok.

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

Prilikom odabira poduzetnika za zakup u Proizvodnom centru (PC) i Centru inovativnog poduzetništva (CIP) 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.

Odluke o prijemu poduzetnika na temelju ovoga Javnog poziva donosi Povjerenstvo za prijem poduzetnika u BIC Vukovar.

### III. ZAKUPNINA I NAKNADE

- Poslovni prostori daju se u zakup na neodređeno vrijeme.
- Poslovni prostori se daju u zakup u viđenom stanju.
- Zakupnina za poslovne prostore u Proizvodnom centru iznosi 2,00 EUR/m<sup>2</sup> mjesečno, a u Centru inovativnog poduzetništva iznosi 4,00 EUR/m<sup>2</sup> 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 i drugi objektivni pokazatelji).
- 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 primanja i slanja faksa, primanja pošte, korištenje interneta, marketinško predstavljanje na internet stranici Vukovarske gospodarske zone d.o.o., 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.
- Svaki poslovni prostor u Centru inovativnog poduzetništva opremljen je s tri (3) uredska ormara, radnim stolom, uredskom stolicom, te dvije konferencijske stolice.
- Poduzetnici koji zaključe ugovor o zakupu poslovnog prostora, imaju pravo i na korištenje zajedničkih prostorija i instalacija Poslovno-inovacijskog centra 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 1,00 EUR/m<sup>2</sup> zakupljenog poslovnog prostora, računajući od dana sklapanja ugovora.
- Za zakupljene poslovne prostore poduzetnici snose sve režijske troškove, odnosno za: toplinsku energiju, električnu energiju i potrošnju vode (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.
- Za naknadu za korištenje poslovnog prostora, drugih usluga Poslovno-inovacijskog centra BIC Vukovar, zajedničkih režijskih troškova, mjesečno će se poduzetnicima

ispostavljati račun sukladno Cjeniku usluga Poslovno-inovacijskog centra „BIC Vukovar“.

#### – Subvencionirana zakupnina

- Zakupnicima koji kao prijavitelji ispunjavaju sve uvijete za ulazak u Proizvodni centar ili Centar inovativnog poduzetništva i koji imaju pravo na potpore male vrijednosti sukladno posebnim propisima koje žele iskoristiti, odobriti će se sklapanje ugovora o zakupu prema subvencioniranoj zakupnini u razdoblju od tri (3) godine od dana sklapanja ugovora o zakupu, kako slijedi:

#### PROIZVODNI CENTAR

Godina	% subvencije	Iznos zakupnine
1. godina / prvih 6 mjeseci	100 %	0.00 EUR/m <sup>2</sup>
1. godina / drugih 6 mjeseci	75 %	0.50 EUR/m <sup>2</sup>
2. godina	50 %	1.00 EUR/m <sup>2</sup>
3. godina	25 %	1.50 EUR/m <sup>2</sup>

#### CENTAR INOVATIVNOG PODUZETNIŠTVA

Godina	% subvencije	Iznos zakupnine
1. godina / prvih 6 mjeseci	100 %	0.00 EUR/m <sup>2</sup>
1. godina / drugih 6 mjeseci	75 %	1.00 EUR/m <sup>2</sup>
2. godina	50 %	2.00 EUR/m <sup>2</sup>
3. godina	25 %	3.00 EUR/m <sup>2</sup>

- Poduzetnik je obvezan u roku od 6 (šest) mjeseci zaposliti dodatno na području Grada Vukovara najmanje 1 (jednu) osobu na svakih 50 m<sup>2</sup> zakupljenog poslovnog prostora u Proizvodnom centru odnosno na svakih 20 m<sup>2</sup> zakupljenog poslovnog prostora u Centru inovativnog poduzetništva.
- Iznimno, kod poduzetnika koji su registrirali poslovanje na području Grada Vukovara u razdoblju od 6 (šest) mjeseci prije podnošenja zahtjeva, zaposlene osobe na području Grada Vukovara smatraju se dodatnim novozaposlenim osobama.
- Iznimno od navedenog najmanjeg broja zaposlenih osoba po m<sup>2</sup>, 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 navedenih uvjeta zakupa.

#### IV. NEDOZVOLJENE DJELATNOSTI

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 300.000 EUR,
- ostali poduzetnici za koje povjerenstvo utvrdi da nisu prikladni za BIC Vukovar.

#### V. NAČIN PODNOŠENJA PRIJAVE

- Prijave s propisanom dokumentacijom dostavljaju se u roku od petnaest (15) dana od dana objave Javnog poziva u „Vukovarskim novinama“ te na web stranicama [www.vukovar.hr](http://www.vukovar.hr), [www.vgz.hr](http://www.vgz.hr), na adresu: Vukovarska gospodarska zona d.o.o., Gospodarska zona Vukovar 15, 32000 Vukovar, s naznakom “Prijava na Javni poziv za BIC-Vukovar - oznaka prostora - ne otvaraj”.
- Obrasci potrebni za podnošenje prijave za zakup nalaze se na poveznici (<https://www.vgz.hr/obraci>), a mogu se preuzeti i osobno na adresi Vukovarska gospodarska zona d.o.o., Gospodarska zona Vukovar 15, Vukovar.
- U slučaju da više poduzetnika podnosi zajedničku prijavu za isti poslovni prostor, osim navedene dokumentacije koju zasebno podnose svi poduzetnici, dužni su izraditi i dostaviti međusobno potpisano izjavu o namjeri zajedničkog korištenja poslovnog prostora.
- U slučaju da za pojedine poslovne prostore nije iskazan interes ili po dovršetku postupka poslovni prostori ostanu slobodni, Javni poziv za te poslovne prostore raspoložive za zakup ostaje otvoren sve do popunjavanja istih.

#### VI. SADRŽAJ PRIJAVE

1. popunjen prijava za zakup poslovnih prostora (na propisanom obrascu),
2. dokaz o registraciji (izvod/rješenje iz odgovarajućeg registra),
3. preslika identifikacijske isprave osobe ovlaštene za zastupanje poslovnog subjekta,
4. skraćeni poslovni plan (na propisanom obrascu),

5. 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 dana objave javnog poziva),
6. potvrda Grada Vukovara 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 dana objave javnog poziva),
7. izjava o korištenim potporama male vrijednosti za prijavitelja i pojedinačno za svaki povezani poslovni subjekt koji čini jednog poduzetnika, ovjerene pečatom i potpisane od strane ovlaštenje osobe za zastupanje (za prethodne tri godine - 1tekuća i dvije prethodne),
8. izjavu da ukoliko njegova prijava za zakup bude prihvaćena, da će u rokovima iskazanim u prijavi za zakup započeti s obavljanjem djelatnosti i provesti nova zapošljavanja (na propisanom obrascu),
9. dokaz o broju zaposlenih (potvrda HZMO-a, ne starija od dana objave javnog poziva)
10. dokaz kojim se dokazuje broj zaposlenih na području Grada Vukovara (JOPPD obrazac, ne stariji od 30 dana)
11. BON- 2 (ne stariji od 30 dana)
12. Za zajedničko korištenje poslovnih prostora – međusobno potpisana izjava poslovnih subjekata o namjeri zajedničkog korištenja jednog poslovnog prostora

Vukovarska gospodarska zona d.o.o., odnosno Povjerenstvo za prijem poduzetnika u BIC Vukovar, može zatražiti i drugu dodatnu dokumentaciju prije doručavanja odluke o dodjeli poslovnog prostora u zakup.

## VII. DONOŠENJE I OBJAVA ODLUKE TE SKLAPANJE UGOVORA

- Nepravodobne i nepotpune prijave se neće razmatrati.
- Zadržava se pravo poništenja ovog Javnog poziva bez navođenja razloga za poništenje, kao i pravo ne izbora niti jednog prijavitelja bez navođenja razloga.
- Odluka o prijemu poduzetnika te o odobrenju korištenja poslovnog prostora donosi Povjerenstvo za prijem poduzetnika u BIC Vukovar temeljem ovog poziva i bit će dostavljena svim prijaviteljima putem adrese elektroničke pošte koju su naveli u svojoj prijavi za zakup u roku od osam (8) dana od dana donošenja.
- S odabranim prijaviteljem zaključuje se ugovor o zakupu poslovnog prostora kojim se uređuju međusobna prava i obveze. Ugovor se sačinjava kao solemnizirana javnobilježnička isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu, a sve troškove solemnizacije ugovora snosi poduzetnik.
- Rok za zaključenje ugovora je petnaest (15) dana od dana primitka Odluke odobrenju korištenja poslovnog prostora.
- Uz ugovor o zakupu poduzetnik je obavezan priložiti jednu solemniziranu bjanko zadužnicu koja pokriva iznos od šest (6) mjesečnih zakupnina bez subvencija.
- Ukoliko poduzetnik ne pristupi zaključenju ugovora u naprijec navedenom roku, smatra se da je povukao prijavu.

## VIII. PRESTANAK ZAKUPA

- Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ugovor o zakupu, bez obzira na njegove odredbe o trajanju. Zahtjev za sporazumni raskid i Sporazumni raskid moraju biti u pisanom obliku, a datum raskida se utvrđuje u Sporazumnom raskidu.

- Ugovor o zakupu poslovnog prostora će se raskinuti pod uvjetima i na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Pravilnikom.
- Ugovor o zakupu može jednostrano otkazati svaka ugovorna strana u svako doba bez navođenja razloga, uključujući pravo i na otkaz ugovora o zakupu tijekom prve godine trajanja Ugovora.
- Redovni otkazni rok iznosi 30 dana od dana dostave pisanog otkaza drugoj ugovornoj strani.
- U svim slučajevima otkazivanja, ugovori o zakupu se otkazuju putem javnog bilježnika sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.
- Ukoliko Upravitelj ima mogućnosti zakupniku ponuditi drugi poslovni prostor ili izmijenjene uvjete korištenja poslovnog prostora te ukoliko su obje strane suglasne, prije otkazivanja ugovora o zakupu može se sklopiti dodatni ugovor o zakupu s promijenjenim uvjetima korištenja prostora.
- Nakon isteka otkaznog roka, odnosno posljednjeg dana sporazumnog raskida, zakupnik je dužan poslovne prostore napustiti i predati ih u posjed Upravitelju s pripadajućim namještajem i opremom u primjerenom stanju, odnosno u stanju u kojem ih je primio prilikom stupanja u posjed poslovnih prostora, uvažavajući redovnu upotrebu

## IX. ZAVRŠNE ODREDBE

- Svi korisnici (zakupnici i posjetitelji) poslovnih prostora BIC Vukovar dužni su sve poslovne prostore (u zakupu i zajedničke) koristiti na način i za namjenu utvrđenu ovim Pravilnikom, ugovorom o zakupu i Kućnim redom pažnjom dobrog gospodarstvenika.
- Radove na adaptaciji i preinakama u poslovnim prostorima zakupnici mogu obavljati samo uz pisanu prethodnu suglasnost Grada Vukovara, od kojega moraju pisanim putem zatražiti suglasnost putem Upravitelja.
- Za uložena vlastita sredstva u adaptaciju i preinake poslovnih prostora zakupnik nema pravo na naknadu istih od strane Grada Vukovara ili Vukovarske gospodarske zone d.o.o.
- U slučaju da je zakupnik opremao prostor i/ili obavljao adaptaciju i preinake, po prestanku ugovora o zakupu, a prije predaje posjeda poslovnog prostora, u obvezi je ukloniti ugrađenu opremu i/ili adaptaciju i preinake te prostor dovesti u prvobitno stanje o svom trošku.
- U slučaju da se na Javni poziv ne prijavi poduzetnik koji na temelju ovoga Javnog poziva i Pravilnika može ostvariti pravo na korištenje poslovnog prostora u Poslovno-inovacijskom centru „BIC Vukovar“ ili Povjerenstvo ne odabere niti jednog prijavitelja, Javni poziv ostaje otvoren sve do popunjavanja.
- Poslovni subjekti koji su u određenom trenutku u zakupu poslovnih prostora BIC Vukovar (PI, PC ili CIP) koristili subvencioniranu cijenu zakupnine i kojima je prestao zakup, nemaju pravo ponovno koristiti pravo na subvencioniranu zakupninu prilikom novog ulaska u zakup istih ili drugih poslovnih prostora BIC Vukovar.
- Postojeći zakupnici imaju pravo na korištenje subvencionirane zakupnine u dodatnom poslovnom prostoru (prijava bude prihvaćena i budu odabrani od strane Povjerenstva te se prošire na dodatne poslovne prostore).
- Ukoliko zakupnici iz prethodne točke tijekom korištenja subvencionirane zakupnine za dodatni poslovni prostor otkazuju ugovor o zakupu za bilo koji poslovni prostor za koji su prethodno iskoristili pravo na subvencioniranu zakupninu, gube pravo na subvencioniranu zakupninu za dodatni poslovni prostor od dana otkaza ugovora o

zakupu za poslovni prostor u kojemu su ranije iskoristili pravo na subvencioniranu zakupninu.

## X. KONTAKT

Informacije o Javnom pozivu te dogovor oko razgledavanja prostora može se zatražiti na adresi Vukovarska gospodarska zona d.o.o., Gospodarska zona Vukovar 15, 32000 Vukovar, ili putem kontakata: 099/210-6794, 099/467-1779, odnosno adrese elektroničke pošte: [vgz@vgz.hr](mailto:vgz@vgz.hr).

**Vukovarska gospodarska zona d.o.o.**  
Direktor  
Miroslav Mudri, univ. mag. iur. spec. oec.  
  
Gospodarska zona Vukovar 15, VUKOVAR  
OIB: 37862172935