

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, 152/14, 81/15 i 94/17), 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, 57/18 i 138/21) i članka 47. stavak 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, 7/19-Odluka ustavnog suda RH, 3/20, 3/21, 15/22 i 15/25), gradonačelnik Grada Vukovara dana 27. siječnja 2026. godine donosi

PRAVILNIK
o uvjetima i načinu korištenja poslovnih prostora i usluga
Poslovno-inovacijskog centra „BIC Vukovar“
(u daljnjem tekstu: Pravilnik)

I. OPĆE ODREDBE I POJMOVI

Članak 1.

- 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 Vukovar 15, Vukovar, a koji se sastoji od 4 centra smještene u 2 poslovne zgrade. U poslovnoj zgradi bivše „tiskare Borovo“ smješten je Poduzetnički inkubator (PI), a u bivšoj zgradi „Poly“ smještene su 3 centra i to: Proizvodni centar (PC), Centar inovativnog poduzetništva (CIP) i Edukacijski centar (EC).
- 2) Ovim Pravilnikom se također utvrđuju usluge BIC Vukovar kao i druga pitanja od važnosti za korištenje poslovnih prostora u BIC Vukovar.
- 3) Za sve što nije uređeno ovim Pravilnikom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima.

Članak 2.

- 1) Na temelju Odluke Gradskog vijeća Grada Vukovara i ovoga Pravilnika, Grad Vukovar u svrhu uređivanja međusobnih prava i obveza sklapa Ugovor o upravljanju Poslovno-inovacijskim centrom „BIC Vukovar“ kojim se BIC Vukovar daje na upravljanje pravnoj osobi.
- 2) Pravna osoba koja sukladno odredbama Ugovora o upravljanju iz prethodnoga stavka i ovoga Pravilnika upravlja poslovnim prostorima Poslovno-inovacijskog centra „BIC Vukovar“ (u daljnjem tekstu: Upravitelj) daje u zakup poslovne prostore poslovnim subjektima/poduzetnicima za obavljanje djelatnosti (u daljnjem tekstu: Zakupnik).

Članak 3.

Pojmovi u smislu ovoga Pravilnika imaju sljedeća značenja:

1. Pod uslugama dostupnima u BIC Vukovar podrazumijevaju se subvencionirana zakupnina za poslovne prostore svi sadržaji potrebni za redovito obavljanje djelatnosti i razvoj poslovanja Zakupnika, odnosno usluge navedene u članku 5. ovoga Pravilnika.

2. Pod pojmom status poduzetnika početnika smatra se prijavitelj od čijeg osnivanja nije prošlo 2 godine.
3. Pod pojmom status mladog poduzetnika smatra se prijavitelj (vlasnik obrta ili osnivač/odgovorna osoba za zastupanje trgovačkog društva) koji je mlađi od 40 godina.
4. Pod pojmom inovatora smatra se novi poduzetnik ili postojeći poduzetnik koji u sklopu svog poslovanja započinje obavljati djelatnost proizvodnje ili pružanja usluga koje se smatraju inovativnim, odnosno predstavljaju novi proizvod ili uslugu na tržištu. Inovatorom se smatra i poduzetnik koji izvrši funkcionalnu ili tehničku doradu postojećih proizvoda i usluga kojima se unapređuju njihove karakteristike što ih čini jedinstvenima na tržištu roba i usluga. Status inovatora dokazuje se primjerenom dokumentacijom (patenti, nagrade za inovacije i sl.).
5. Pod pojmom subvencionirane zakupnina smatra se umanjena zakupnina kao potpora Grada Vukovara i Upravitelja poduzetnicima, a iznos razlike ugovorene subvencionirane zakupnine koju poduzetnik plaća prve tri godine zakupa do iznosa zakupnine propisane ovim Pravilnikom za poslovne prostore (nesubvencionirana zakupnina) iskazuje se kao primljena potpora male vrijednosti (de minimis).
6. Pod pojmom javni poziv smatra se pisani javno objavljeni poziv svim zainteresiranim poslovnim subjektima / poduzetnicima za podnošenje prijave za zakup poslovnih prostora BIC Vukovar (u daljnjem tekstu: Javni poziv).
7. Pod pojmom cjenika usluga smatra se pisani akt kojega propisuje Upravitelj, a koji sadrži iznos zakupnine propisane ovim Pravilnikom te iznose cijena usluge Poslovno-inovacijskog centra BIC Vukovar, kao što su zakup dvorana Edukacijskog centra, usluga virtualnog inkubatora i ostalo prema odluci Upravitelja (u daljnjem tekstu: Cjenik usluga).
8. Pod pojmom kućni red smatra se pisani akt kojega donosi Upravitelj, a koji propisuje pravila kojih se trebaju pridržavati svi Zakupnici, korisnici, poslovne stranke i posjetitelji BIC Vukovar (u daljnjem tekstu: Kućni red).

Članak 4.

- 1) Popis poslovnih prostora u BIC-Vukovar utvrđen je ovim Pravilnikom, a eventualne izmjene istih utvrđuje Grad Vukovar.
- 2) Popis poslovnih prostora iz prethodnog stavka ovoga članka redovito se ažurira na internetskoj stranici Upravitelja s naznakama o dostupnosti i karakteristikama svakog pojedinog prostora.

II. POVJERENSTVO ZA PRIJEM PODUZETNIKA U BIC VUKOVAR

Članak 5.

- 1) Nadležno tijelo za razmatranje i vrednovanje pristiglih prijava za zakup poslovnih prostora te donošenje odluka o odabiru prijave je Povjerenstvo za prijem poduzetnika u BIC Vukovar (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

- 2) Povjerenstvo se sastoji od tri (3) člana, predsjednika i dva (2) člana čiji mandat traje do opoziva. Predsjednika Povjerenstva imenuje Upravitelj, a preostala dva člana Povjerenstva imenuje gradonačelnik Grada Vukovara.
- 3) Rad Povjerenstva se odvija na sjednicama koje saziva predsjednik, a o radu na sjednicama Povjerenstva se vodi zapisnik.
- 4) Povjerenstvo se sastaje u roku utvrđenom javnim pozivom.
- 5) Odluku o odabiru prijave kojom se daju na korištenje usluge i poslovni prostori, odnosno odluku o neprihvatanju niti jedne prijave, donosi Povjerenstvo ocjenom dostavljenih prijava na Javni poziv sukladno kriterijima bodovanja, a odluka Povjerenstva je konačna.

III. USLUGE BIC VUKOVAR

Članak 6.

BIC Vukovar stanarima i korisnicima pruža sljedeće usluge:

- subvencionirani zakup poslovnog prostora
- usluge korištenja zajedničkih prostorija (čajna kuhinja, sanitarni prostori, sala za sastanke),
- besplatna tehnička zaštita poslovnih prostora (video nadzor, protupožarna zaštita, kontrola prolaza),
- primanje pošte i druge usluge virtualnog inkubatora,
- besplatan internet,
- besplatan parking,
- besplatan uredski namještaj za jedno radno mjesto,
- besplatno marketinško predstavljanje na internet stranici Upravitelja,
- druge usluge prema odluci Upravitelja.

IV. NEDOZVOLJENE DJELATNOSTI

Članak 7.

Poslovni prostori u BIC Vukovar ne mogu koristiti poslovni subjekti:

- 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 ili duhanskih proizvoda,
- koji se bave tehnologijama koje zagađuju okoliš,
- koji bi svojom djelatnošću (bukom i slično) remetili poslovanje ostalih poduzetnika,
- čija je djelatnost protivna zakonu, posebnim propisima i moralu društva ili čija djelatnost narušava ugled Grada Vukovara,
- koji žele koristiti subvencioniranu cijenu zakupa poslovnog prostora, a tijekom razdoblja od tri fiskalne godine imaju dodijeljene (de minimis) potpore veće od 300.000,00 EUR,
- ostali poduzetnici za koje Povjerenstvo utvrdi da nisu prikladni za BIC Vukovar.

V. PODUZETNIČKI INKUBATOR (PI)

Članak 8.

- 1) Poslovni prostori Poduzetničkog inkubatora daju se u zakup u viđenom stanju na određeno vrijeme od 3 godine.
- 2) Ugovorni odnos nakon 3 godine u Poduzetničkom inkubatoru, iznimno se može na pisani zahtjev Zakupnika dodatkom ugovora produžiti na neodređeno vrijeme po odluci Povjerenstva za prijem poduzetnika u BIC Vukovar.
- 3) Opravdanost zahtjeva iz prethodnog stavka i odluku o produljenju ugovornog odnosa ocjenjuje i donosi Povjerenstvo.
- 4) Poduzetnički inkubator raspolaže s 15 zasebnih poslovnih prostora kako slijedi:

OZNAKA PROSTORA	POVRŠINA (m2)	NAMJENA PROSTORA
Lokal br. 1	55,68	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.
Lokal br. 2	55,68	
Lokal br. 3	55,68	
Lokal br. 4	55,68	
Lokal br. 5	43,43	
Lokal br. 6	59,19	
Lokal br. 7	48,29	
Lokal br. 8	69,02	
Lokal br. 9	68,27	
Lokal br. 10	57,21	
Lokal br. 11	33,93	
Lokal br. 12	55,98	
Lokal br. 13	16,78	
Lokal br. 14	49,00	
Lokal br. 15	33,93	

- 5) Svaki poslovni prostor opremljen je s 3 uredska ormara, radnim stolom i uredskom stolicom.

Članak 9.

- 1) Pravo na korištenje poslovnih prostora Poduzetničkog inkubatora imaju poslovni subjekti koji zadovoljavaju sljedeće uvjete:
 - ima status poduzetnika početnika i/ili inovatora,
 - ima sjedište ili ustrojenu podružnicu/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.
 - nemaju dospelih neplaćenih obveza prema Poreznoj upravi, Gradu Vukovaru i Upravitelju.
- 2) **Neregistrirani poslovni subjekti** – prijavu za zakup poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora može podnijeti i osoba koja namjerava registrirati poslovni subjekt koji udovoljava svim uvjetima iz ovoga Pravilnika te koja će registrirati poslovnu djelatnost u odgovarajućem registru u roku od 1 (jednog) mjeseca od primitka Odluke o odabiru prijave i da će, ukoliko njegova prijava za korištenjem poslovnog prostora bude prihvaćena, u roku od 2 (dva) mjeseca od primitka Odluke o odabiru prijave, započeti obavljati djelatnost u zakupljenom poslovnom prostoru Poduzetničkog inkubatora.

Članak 10.

- 1) Iznimno, u Poduzetnički inkubator može biti primljena udruga čija djelatnost je usmjerena na razvoj gospodarstva (gospodarsko interesno udruženje, klaster i slično).
- 2) Iznimno, a u cilju racionalnog korištenja poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora, prijava poslovnog subjekta koji ne zadovoljava uvjete za Poduzetnički inkubator, a ima barem jednu osobu u radnom odnosu, može se prihvatiti ukoliko Poduzetnički inkubator raspolaže slobodnim prostorom za koji poslovni subjekti koji udovoljavaju uvjetima nisu iskazali interes u redovnom postupku prijema, o čemu odluku donosi Povjerenstvo.
- 3) Poslovni subjekt iz prethodnog stavka ovoga članka sklapa ugovor o zakupu na određeno vrijeme od 3 godine po nesubvencioniranoj cijeni zakupnine i nema mogućnost produljenja zakupa, niti se može ponovno javiti na javni poziv za zakup poslovnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru.
- 4) Ukoliko se tijekom trajanja zakupa pojavi zainteresirani poslovni subjekt koji udovoljava uvjetima za Poduzetnički inkubator (dostavi Upravitelju pismo namjere s dokumentacijom kojom dokazuje ispunjavanje uvjeta), Upravitelj može provesti Javni poziv za zakup poslovnog prostora za koji je iskazan interes te će se sa Zakupnikom koji je u zakupu tog poslovnog prostora za koji ne udovoljava uvjete pristupiti postupku otkaza ugovora o zakupu uz poštivanje ugovorenog otkaznog roka, nakon što novi zainteresirani poslovni subjekt bude odabran na temelju Javnoga poziva od strane Povjerenstva.
- 5) Postupak iz stavka 4. ovoga članka se može primijeniti i za slučajeve kada se utvrdi da Zakupnik tijekom trajanja zakupa prestane ispunjavati uvjete za Poduzetnički inkubator.
- 6) Zakupniku nije dozvoljeno obavljanje druge djelatnosti od one koju je naveo u prijavi za zakup niti mu je dozvoljeno dati poslovni prostor u podzakup osim uz prethodnu pisanu suglasnost Povjerenstva.
- 7) Zakupnici koji izađu iz Poduzetničkog inkubatora (istek ugovora, raskid zbog neispunjavanja uvjeta ili neizvršavanja ugovornih obveza) ne mogu se više javiti na Javni poziv za zakup poslovnih prostora u Poduzetničkom inkubatoru.

Zakupnina i naknada za korištenje i održavanje zajedničkih prostora u Poduzetničkom inkubatoru

Članak 11.

- 1) Zakupnina za poslovne prostore u Poduzetničkom inkubatoru iznosi **2,00 EUR/m2** mjesečno i obračunava se od dana predaje u posjed poslovnog prostora.
- 2) U osnovnu cijenu zakupa poslovnog prostora uključene su sve usluge BIC Vukovar propisane ovim Pravilnikom.
- 3) Poslovni prostori Poduzetničkog inkubatora daju se u zakup na određeno vrijeme od tri godine te se mogu dati u zakup po subvencioniranoj zakupnini ukoliko prijavitelj udovoljava uvjetima za Poduzetnički inkubator i namjerava koristiti subvencioniranu zakupninu kao potporu male vrijednosti.
- 4) Zakupnina u Poduzetničkom inkubatoru se subvencionira u sljedećim postocima:

Razdoblje	% subvencije	Iznos subvencionirane zakupnine
1. godina - prvih 6 mjeseci	100 %	0,00 EUR/m2
1. godina - drugih 6 mjeseci	75 %	0,50 EUR/m2
2. godina	50 %	1,00 EUR/m2
3. godina	25 %	1,50 EUR/m2

- 5) Ukoliko Zakupnik na temelju odluke Povjerenstva ostane nakon tri godine u Poduzetničkom inkubatoru nema pravo na subvencioniranu zakupninu i u roku od mjesec dana od dana sklapanja novog ugovora mora imati barem jednu osobu u radnom odnosu.
- 6) Poslovni subjekti koji sklope ugovor o zakupu poslovnog prostora imaju pravo i na korištenje zajedničkih prostorija i svih instalacija BIC Vukovar. Za redovno tehničko održavanje, čišćenje hodnika, zajedničkih prostorija i sanitarnih čvorova, košenje, zajedničku potrošnju električne energije, vode i grijanja zajedničkih prostorija, Zakupnicima se obračunava mjesečna naknada u iznosu od **1,00 EUR/m2** prema površini zakupljenog poslovnog prostora, koja se obračunava od dana stupanja u posjed poslovnog prostora.
- 7) Za zakupljene poslovne prostore Zakupnici snose sve režijske troškove, odnosno za potrošnju električne energije, vode i plina, prema ispostavljenim računima pružatelja usluge ovisno o stvarnom utrošku za pojedini poslovni prostor, a na zahtjev Upravitelja Zakupnik je dužan u tu svrhu izravno zaključiti ugovor s pružateljima javnih usluga.
- 8) Zakupnici plaćaju i naknade za komunalne usluge i ostala davanja u skladu s važećim propisima za pojedini poslovni prostor.
- 9) Za zakupninu i naknadu za korištenje i održavanje zajedničkih prostorija Upravitelj će

Zakupnicima ispostavljati račun mjesečno unaprijed s dospijecom plaćanja desetoga dana u mjesecu.

- 10) Za korištenje drugih usluga BIC Vukovar iz ovoga Pravilnika, Upravitelj će Zakupnicima ispostavljati račun sukladno ovome Pravilniku i Cjeniku usluga.

Članak 12.

Prednost pri dodjeli raspoloživog prostora Poduzetničkog inkubatora imaju poslovni subjekti 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,
4. broj zaposlenika,
5. kreativne usluge u području arhitekture, dizajna, različitih oblika medijske komunikacije, promidžbe, izdavaštva, digitalne grafike, multimedije i slično,
6. ostali kriteriji prema važećim propisima o podupiranju osjetljivih skupina.

VI. VIRTUALNI INKUBATOR

Članak 13.

- 1) Korisnik usluge virtualnog inkubatora može biti poslovni subjekt koji nema potrebe za korištenjem prostora u BIC Vukovar, ali ima potrebu registrirati sjedište i/ili koristiti sve ostale usluge koje BIC Vukovar pruža.
- 2) Upravitelj objavljuje trajni Javni poziv za korištenje usluga virtualnog inkubatora na svojim oglasnim pločama i internetskim stranicama u kojemu se navode svi uvjeti za korištenje usluge virtualnog inkubatora i način podnošenja prijave putem prijavnog obrasca s naznakom potrebne dokumentacije koju je prijavitelj dužan dostaviti.
- 3) Ukoliko Upravitelj donese odluku o ispunjavanju uvjeta prijavitelja za korištenje usluge virtualnog inkubatora sklopit će s korisnikom Ugovor o korištenju usluga virtualnog inkubatora.
- 4) Za korištenje usluga virtualnog inkubatora korisnici virtualnog inkubatora plaćaju godišnju naknadu od dana potpisivanja Ugovora prema važećem Cjeniku usluga Upravitelja, a ukoliko korisnik raskine ugovor prije isteka roka od jedne godine od dana uplate godišnje naknade, nema pravo na povrat dijela godišnje naknade.
- 5) Nakon primitka uplate naknade za korištenje usluga virtualnog inkubatora, Upravitelj osigurava korisniku usluge poštanski pretnac te započinje sa zaprimanjem korisnikove pošte sukladno sklopljenom ugovoru.
- 6) Ukoliko Upravitelj utvrdi da je korisnik prestao s plaćanjem usluge korištenja virtualnog inkubatora u BIC Vukovar, odnosno ukoliko nakon sklapanja ugovora korisnik na bilo koji način ne ispunjava svoje ugovorne obveze i pokrene se postupak otkaza ugovora ili ako se utvrdi da je neki poslovni subjekt u nadležnom registru registrirao adresu BIC Vukovar kao svoju adresu sjedišta bez valjano sklopljenog Ugovora o korištenju usluga virtualnog inkubatora s Upraviteljem, Upravitelj će u tom registru poduzeti radnje s

ciljem brisanja adrese sjedišta toga poslovnog subjekta s adrese BIC Vukovar.

VII. ZGRADA POLY

Članak 14.

U bivšoj zgradi „Poly“ smještena su 3 centra i to:

- Proizvodni centar (PC),
- Centar inovativnog poduzetništva (CIP) i
- Edukacijski centar (EC).

PROIZVODNI CENTAR (PC)

Članak 15.

- 1) Poslovni prostori u Proizvodnom centru daju se u zakup u viđenom stanju na neodređeno vrijeme.
- 2) Proizvodni centar se nalazi u prizemlju zgrade „Poly“ i sastoji se od 11 poslovnih prostora koji u naravi predstavljaju 7 velikih i 3 manje proizvodne hale:

OZNAKA PROSTORA		POVRŠINA (m ²)	NAMJENA PROSTORA
PP 1	36	880,51	Proizvodnja bez štetnog utjecaja na okoliš
PP 2	37	939,76	
PP 3	38	905,13	
PP 4	39	1.415,42	
PP 5A	40	397,02	
PP 5B	43	389,82	
PP 6	41	822,29	
PP 7	42	682,10	
PP 8	25	200,35	
PP 9	24	159,77	
PP 10	15	304,9	
PP 11	14	211,84	

Članak 16.

- 1) Pravo na dodjelu poslovnih prostora u zakup u Proizvodnom centru imaju poslovni subjekti 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 dospjelih neplaćenih obveza prema Poreznoj upravi, Gradu Vukovaru i Upravitelju.
- 2) Iznimno, a u cilju racionalnog korištenja poslovnih prostora, slobodni poslovni prostori u Proizvodnom centru se mogu dati u zakup i poslovnim subjektima koji ne

udovoljavaju navedenim uvjetima, po nesubvencioniranoj zakupnini na rok do 5 godina uz mogućnost daljnjeg višekratnog produženja ugovornog odnosa na isti rok.

- 3) Ukoliko se tijekom trajanja zakupa pojavi zainteresirani poslovni subjekt koji udovoljava uvjetima za Proizvodni centar (dostavi Upravitelju pismo namjere s dokumentacijom kojom dokazuje ispunjavanje uvjeta), Upravitelj može provesti Javni poziv za zakup poslovnog prostora za koji je iskazan interes te će se sa Zakupnikom koji je u zakupu tog poslovnog prostora za koji ne udovoljava uvjete pristupiti postupku otkaza ugovora o zakupu uz poštivanje ugovorenog otkaznog roka, nakon što novi zainteresirani poslovni subjekt bude odabran na temelju Javnoga poziva od strane Povjerenstva.
- 4) Postupak iz stavka 3. ovoga članka se može primijeniti i za slučajeve kada se utvrdi da Zakupnik tijekom trajanja zakupa prestane ispunjavati uvjete za Proizvodni centar.
- 5) Prilikom odabira poslovnog subjekta 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 poslovni prostor i u Centru inovativnog poduzetništva.
- 6) Zakupniku nije dozvoljeno obavljanje druge djelatnosti od one koju je naveo u prijavi za zakup niti mu je dozvoljeno dati poslovni prostor u podzakup osim uz prethodnu pisanu suglasnost Povjerenstva.
- 7) Zakupnici koji izađu iz Proizvodnog centra otkazom ugovora zbog neizvršavanja ugovornih obveza ne mogu se više javiti na Javni poziv za zakup poslovnih prostora u BIC Vukovar.

CENTAR INOVATIVNOG PODUZETNIŠTVA (CIP)

Članak 17.

- 1) Poslovni prostori daju se u zakup u viđenom stanju na neodređeno vrijeme.
- 2) Centar inovativnog poduzetništva (CIP) nalazi se na katu zgrade „Poly“ i sastoji se od 15 poslovnih prostora koji u naravi svi predstavljaju urede:

OZNAKA PROSTORA		POVRŠINA (m ²)	NAMJENA PROSTORA
PP 12	7	37,64	Djelatnost iz područja visoke tehnologije, elektronike, informacijskih i komunikacijskih tehnologija (ICT),
PP 13	8	37,08	
PP 14	9	37,08	
PP 15	10	36,69	

PP 16	11	37,08	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
PP 17	12	37,08	
PP 18	13	37,08	
PP 19	14	76,93	
PP 20	21	39,45	
PP 21	22	37,48	
PP 22	23	37,08	
PP 23	24	37,48	
PP 24	28	19,83	
PP 25	29	24,22	
PP 26	30	38,66	

- 3) Svaki poslovni prostor u Centru inovativnog poduzetništva opremljen je s 3 uredska ormara, radnim stolom i uredskom stolicom.

Članak 18.

- 1) Pravo na dodjelu poslovnih prostora u zakup u Centru inovativnog poduzetništva imaju poslovni subjekti 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 dospjelih neplaćenih obveza s osnove javnih davanja i solventni su.
- 2) Iznimno, a u cilju racionalnog korištenja poslovnih prostora, slobodni poslovni prostori u Centru inovativnog poduzetništva se mogu dati u zakup i poslovnim subjektima koji ne udovoljavaju navedenim uvjetima, po nesubvencioniranoj zakupnini na rok do 5 godina uz mogućnost daljnjeg višekratnog produženja ugovornog odnosa na isti rok.
- 3) Ukoliko se tijekom trajanja zakupa pojavi zainteresirani poslovni subjekt koji udovoljava uvjetima za Centar inovativnog poduzetništva (dostavi Upravitelju pismo namjere s dokumentacijom kojom dokazuje ispunjavanje uvjeta), Upravitelj može provesti Javni poziv za zakup poslovnog prostora za koji je iskazan interes te će se sa Zakupnikom koji je u zakupu tog poslovnog prostora za koji ne udovoljava uvjete pristupiti postupku otkaza ugovora o zakupu uz poštivanje ugovorenog otkaznog roka, nakon što novi zainteresirani poslovni subjekt bude odabran na temelju Javnoga poziva od strane Povjerenstva.
- 4) Postupak iz stavka 3. ovoga članka se može primijeniti i za slučajeve kada se utvrdi da Zakupnik tijekom trajanja zakupa prestane ispunjavati uvjete za Centar inovativnog poduzetništva.
- 5) Prilikom odabira poslovnog subjekta 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.
- 6) Zakupniku nije dozvoljeno obavljanje druge djelatnosti od one koju je naveo u prijavi za zakup, niti mu je dozvoljeno dati poslovni prostor u podzakup osim uz prethodnu pisanu suglasnost Povjerenstva.
- 7) Zakupnici koji izađu iz Centra inovativnog poduzetništva otkazom ugovora zbog neizvršavanja ugovornih obveza ne mogu se više javiti na Javni poziv za zakup poslovnih prostora u BIC Vukovar.

Zakupnina i naknada za korištenje i održavanje zajedničkih prostora u Proizvodnom centru (PC) i Centru inovativnog poduzetništva (CIP)

Članak 19.

- 1) Zakupnina za poslovne prostore u Proizvodnom centru iznosi **2,00 EUR/m2** mjesečno i obračunava se od dana predaje u posjed poslovnog prostora.
- 2) Zakupnina za poslovne prostore u Centru inovativnog poduzetništva iznosi **4,00 EUR/m2** mjesečno i obračunava se od dana predaje u posjed poslovnog prostora.
- 3) U osnovnu cijenu zakupa poslovnog prostora uključene su sve usluge BIC Vukovar propisane ovim Pravilnikom.
- 4) Zakupnicima koji kao prijavitelji ispunjavaju sve uvjete za ulazak u PC ili CIP i imaju pravo na potpore male vrijednosti sukladno posebnim propisima koje žele koristiti, odobrit će se sklapanje ugovora o zakupu prema subvencioniranoj zakupnini u razdoblju od 3 (tri) godine od dana sklapanja stupanja u posjed poslovnog prostora, kako slijedi:

Razdoblje	% subvencije	Iznos subvencionirane zakupnine u PC	Iznos subvencionirane zakupnine u CIP
1. godina – prvih 6 mjeseci	100 %	0,00 EUR/m2	0,00 EUR/m2
1. godina – drugih 6 mjeseci	75 %	0,50 EUR/m2	1,00 EUR/m2
2. godina	50 %	1,00 EUR/m2	2,00 EUR/m2
3. godina	25 %	1,50 EUR/m2	3,00 EUR/m2

- 5) Poduzetnici koji sklope ugovor o zakupu poslovnog prostora imaju pravo i na korištenje zajedničkih prostorija i svih instalacija BIC Vukovar. Za redovno tehničko održavanje,

čišćenje hodnika, zajedničkih prostorija i sanitarnih čvorova, košenje, zajedničku potrošnju električne energije, vode i grijanja zajedničkih prostorija, zakupnicima se obračunava mjesečna naknada u iznosu od **1,00 EUR/m2** prema površini zakupljenog poslovnog prostora, koja se obračunava od dana stupanja u posjed poslovnog prostora.

- 6) Za zakupljene poslovne prostore Zakupnici snose sve režijske troškove, odnosno za potrošnju električne energije, vode i plina, prema ispostavljenim računima pružatelja usluge ovisno o stvarnom utrošku za pojedini poslovni prostor, a na zahtjev Upravitelja Zakupnik je dužan u tu svrhu izravno zaključiti ugovor s pružateljima javnih usluga.
- 7) Zakupnici plaćaju i naknade za komunalne usluge i ostala davanja u skladu s važećim propisima za pojedini poslovni prostor.

Obveze zakupnika za slučaj korištenja subvencionirane zakupnine

Članak 20.

- 1) Zakupnik je obvezan u roku od 6 (šest) mjeseci zaposliti dodatno na području grada Vukovara:
 - Proizvodni centar - najmanje 1 (jednu) osobu na svakih 50 m2 zakupljenog poslovnog prostora,
 - Centar inovativnog poduzetništva - najmanje 1 (jednu) osobu na svakih 20 m2 zakupljenog poslovnog prostora

od kojih najmanje 80% (osamdeset posto) novozaposlenih osoba mora kroz cijelo vrijeme zakupa biti s prebivalištem i boravištem u smislu važećih poreznih propisa na području Grada Vukovara, a ako prema podacima i dostavljenoj dokumentaciji od Hrvatskog zavoda za zapošljavanje takva radna snaga nije dostupna na području Grada Vukovara, investitor je dužan osigurati da najmanje 80% novozaposlenih osoba bude s područja Vukovarsko-srijemske županije.

- 2) Iznimno, kod Zakupnika koji su registrirali poslovanje na području grada Vukovara u razdoblju od 6 mjeseci prije podnošenja prijave, zaposlene osobe na području grada Vukovara smatraju se dodatnim novozaposlenim osobama u smislu prethodnog stavka ovoga članka.
- 3) Iznimno, od navedenog najmanjeg broja zaposlenih osoba po m2, poduzetnik koji dokaže u svojoj prijavi 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 broja obveznog dodatnog zapošljavanja iz stavka 1. ovoga članka može se uzeti druga (neto) površina.
- 4) Povećanu zaposlenost iz ovoga članka zakupnik je dužan održavati kroz cijelo vrijeme trajanja subvencionirane cijene zakupa.
- 5) Zakupnici su dužni izvijestiti Upravitelja pisanim putem o svakoj promjeni broja zaposlenih koja utječe na ostvarivanje prava na subvencioniranu zakupninu, a ukoliko se utvrdi da se Zakupnik ne pridržava ovoga uvjeta iz prethodnog stavka ovoga članka gubi pravo na subvencioniranu zakupninu od sljedećega mjesečnog obračuna zakupnine.

Članak 21.

- 1) Za zakupninu i naknadu za korištenje i održavanje zajedničkih prostorija Upravitelj će Zakupnicima ispostavljati račun mjesečno unaprijed s dospijećem plaćanja desetoga dana u mjesecu.
- 2) Za korištenje drugih usluga BIC Vukovar iz ovoga Pravilnika, Upravitelj će Zakupnicima ispostavljati račun sukladno ovome Pravilniku i Cjeniku usluga.
- 3) Režijske troškove po svakom pojedinom poslovnom prostoru zakupnici plaćaju izravno pružatelju pojedine usluge.

EDUKACIJSKI CENTAR (EC)

Članak 22.

- 1) Edukacijski centar Poslovno-inovacijskog centra BIC Vukovar sastoji se od 3 multifunkcionalne dvorane.
 - Konferencijska dvorana - kapaciteta do 250 sjedećih mjesta
 - Edukacijska dvorana - kapaciteta do 60 sjedećih mjesta
 - Sala za sastanke - kapaciteta do 20 sjedećih mjesta
- 2) Edukacijski centar posjeduje besplatan pristup internetu te svu potrebnu opremu (A/V oprema, razglas, projekcijska oprema i projekcijsko platno, IKT i elektronička oprema, namještaj) u kojima je moguće organizirati sve vrste poslovnih konferencija, sastanaka, edukacija, seminara, radionica i sl., koje su potrebne zakupnicima, korisnicima i partnerima Poslovno-inovacijskog centra BIC-Vukovar.
- 3) Prostore Edukacijskog centra svi korisnici (fizičke i pravne osobe) mogu za svoje potrebe rezervirati i koristiti u dogovoru s Upraviteljem prema Cjeniku usluga BIC-Vukovar kojega donosi Upravitelj.
- 4) Upravitelj ima pravo odbiti rezervaciju ukoliko procijeni da se u Edukacijskom centru namjerava odvijati neka od nedozvoljenih djelatnosti.
- 5) Zakupnici imaju pravo na besplatno korištenje Sale za sastanke uz prethodnu rezervaciju termina kod Upravitelja, a za korištenje ostalih dvorana Upravitelju plaća naknadu sukladno Cjeniku usluga BIC-Vukovar.
- 6) Grad Vukovar za svoje potrebe ima pravo bez naknade koristiti Edukacijski centar uz prethodnu rezervaciju termina kod Upravitelja.

VIII. JAVNI POZIV ZA ZAKUP - POSTUPAK DODJELE POSLOVNIH PROSTORA U BIC-VUKOVAR

Članak 23.

- 1) Za iskazivanje interesa za korištenje poslovnog prostora u Poslovno-inovacijskom centru „BIC Vukovar“ i podnošenje prijave, Upravitelj objavljuje Javni poziv u „Vukovarskim novinama“ i na internetskim stranicama Upravitelja i Grada Vukovara (www.vukovar.hr).

- 2) Upravitelj može Javni poziv objaviti i na drugim mjestima (društvene mreže, drugi mediji i sl.).
- 3) Najkraći rok do kojeg je otvoren Javni poziv iznosi 15 dana od dana objave.
- 4) U slučaju da se na Javni poziv ne prijavi poduzetnik koji na temelju ovog 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.
- 5) Kada Javni poziv ostane otvoren do popunjavanja i pristigne prijava poduzetnika, Povjerenstvo će održati sjednicu najranije sedmoga dana od dana prijave, a najkasnije u roku od 15 dana, a na sjednici će se razmatrati sve prijave za nepopunjeni poslovni prostor pristigle do održavanja sjednice.
- 6) Za slučajeve kada se oslobodi zauzeti poslovni prostor uvjetovan istekom ili otkazom ugovora o zakupu, ponovljeni Javni poziv će se objaviti u roku od 15 dana za taj slobodni poslovni prostor.

Članak 24.

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 obvezan dostaviti uz prijavu i način podnošenja prijave,
- rok do kojega je Javni poziv otvoren.

Članak 25.

- 1) Poduzetnik koji iskaže interes za korištenje poslovnih prostora obvezan je dostaviti sljedeću dokumentaciju koja se propisuje Javnim pozivom:

a) Registrirani poslovni subjekt (PI, PC, CIP):

- popunjena prijava 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 dana objave Javnog poziva)
- 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)
- izjavu o korištenim potporama male vrijednosti za prijavitelja i pojedinačno za svakog povezanog poslovnog subjekta koje čini jednog poduzetnika, ovjerene pečatom i

- potpisane od strane ovlaštene osobe za zastupanje
 - izjavu da ukoliko njegova prijava za zakup bude prihvaćena, da će u rokovima iskazanim u prijavi za zakup započeti s obavljanjem djelatnosti (PI, PC i CIP) i provesti nova zapošljavanja (PC i CIP) - (na propisanom obrascu)
 - dokaz o broju zaposlenih (potvrdu izdaje HZMO, ne stariji od dana objave Javnog poziva)
 - dokaz/e kojim se dokazuje broj zaposlenih na području grada Vukovara
 - BON- 2 (ne stariji od dana objave Javnog poziva)
 - zajedničko korištenje poslovnog prostora – međusobno potpisana izjava poslovnih subjekata o namjeri zajedničkog korištenja jednog poslovnog prostora
 - dodatna dokumentacija propisana od strane Upravitelja.
- 2) Povjerenstvo može zatražiti i drugu dodatnu dokumentaciju prije donošenja odluke o odabiru prijave kojim dodjeljuje poslovni prostor u zakup.

b) Neregistrirani poslovni subjekti (PI):

- popunjena prijava 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 dana objave Javnog poziva)
- 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)
- izjavu da će u slučaju prihvaćanja njegove prijave za korištenje poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora registrirati poslovnu djelatnost u nadležnom registru u roku od 1 (jednog) mjeseca od primitka Odluke o odabiru prijave i da će, ukoliko njegova prijava za korištenjem poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora bude prihvaćena, u roku od 2 (dva) mjeseca od primitka Odluke o odabiru prijave, započeti obavljati djelatnost u prostoru Poduzetničkog inkubatora (na propisanom obrascu)
- dodatna dokumentacija propisana od strane Upravitelja.

Članak 26.

- 1) Prijave s propisanom dokumentacijom dostavljaju se u roku navedenom u Javnom pozivu na adresu Upravitelja.
- 2) Po isteku roka navedenog u Javnom pozivu, zakazuje se sjednica Povjerenstva za prijem poduzetnika u BIC Vukovar i pristupa se otvaranju prijave te vrednovanju i obradi pristiglih prijava poduzetnika za prijem u BIC Vukovar, nakon čega Povjerenstvo donosi pojedinačne odluke o odabiru prijave na temelju kojih Upravitelj s odabranim poduzetnicima sklapa ugovore o zakupu poslovnih prostora.
- 3) Ukoliko Povjerenstvo ne odabere niti jednu prijavu, može donijeti odluku o neprihvatanju niti jedne prijave.

Članak 27.

- 1) Nakon donošenja Odluke Povjerenstva o odabiru prijave Upravitelj zaključuje Ugovor sa Zakupnikom kojim se uređuju međusobna prava i obveze vezane za korištenje prostora i drugih usluga u skladu s ovim Pravilnikom.
- 2) Ugovor se sačinjava kao javnobilježnička isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu, a sve troškove solemnizacije ugovora snosi Zakupnik.
- 3) Uz ugovor o zakupu Zakupnik je obavezan priložiti bjanko zadužnicu koja pokriva iznos šest (6) mjesečnih nesubvencioniranih zakupnina.
- 4) Rok za zaključenje Ugovora o zakupu iz prethodnog stavka je 15 dana od dana primitka Odluke o odabiru prijave za registrirane subjekte, odnosno 45 dana od dana primitka Odluke Povjerenstva o odabiru prijave za osobe koje u trenutku podnošenja prijave nisu registrirale djelatnost, uz uvjet da su registrirale djelatnost u nadležnom registru u roku od 30 dana od dana primitka Odluke o odabiru prijave, a o čemu su obvezni dostaviti dokaz provoditelju programa prije potpisivanja Ugovora.
- 5) Ako izabrani poduzetnik ne pristupi zaključenju Ugovora u roku iz prethodnog stavka, smatra se da je odustao od prijave.

IX. IZLAZAK ZAKUPNIKA IZ BIC VUKOVAR

Članak 28.

- 1) 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.
- 2) Upravitelj će pokrenuti jednostrani otkaz ugovora o zakupu u slučajevima:
 - kada Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu i druge financijske obveze prema BIC Vukovar u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene Upravitelja,
 - kada Zakupnik i poslije pisane opomene Upravitelja koristi poslovni prostor protivno ugovoru, kada ga ne koristi ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
 - kada se Zakupnik ne pridržava Kućnog reda BIC Vukovar te svojim postupcima remeti javni red i mir, odnosno narušava ugled Grada Vukovara i Upravitelja,
 - ako Zakupnik u roku od 3 mjeseca od stupanja u posjed poslovnog prostora nema niti jednog zaposlenog, odnosno ukoliko tijekom obavljanja djelatnosti ostane bez zaposlenika,
 - kada Zakupnik prestane obavljati djelatnost ili pokrene postupak stečaja ili likvidacije,
 - Upravitelj, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži Zakupnik.
- 3) 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.
- 4) Redovni otkazni rok iznosi 30 dana od dana dostave pisanog otkaza drugoj ugovornoj

strani.

- 5) U svim slučajevima otkazivanja, ugovori o zakupu se otkazuju putem javnog bilježnika sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.
- 6) 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 dodatak ugovora o zakupu s promijenjenim uvjetima korištenja prostora.
- 7) 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.

X. OSTALE ZAJEDNIČKE ODREDBE

Članak 29.

Svi korisnici (Upravitelj, 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.

Adaptacije prostora i radovi

Članak 30.

- 1) 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.
- 2) Za uložena vlastita sredstva u adaptaciju i preinake poslovnih prostora Zakupnik nema pravo na naknadu istih od strane Grada Vukovara i Upravitelja.
- 3) 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 adaptacija i preinake te prostor dovesti u prvobitno stanje o svom trošku.

Zajedničko korištenje poslovnog prostora

Članak 31.

- 1) Više Zakupnika može dijeliti zajednički prostor u slučaju da svi zadovolje uvjete za korištenje poslovnog prostora, a na Javni poziv podnose zasebne prijave s priloženom međusobno potpisanom izjavom o namjeri zajedničkog korištenja poslovnog prostora.
- 2) U slučaju da njihova prijava bude prihvaćena, sa svakim Zakupnikom zaključit će se Ugovor o zakupu za korištenje odgovarajuće površine tog poslovnog prostora.
- 3) U slučaju da poslovni subjekt koji zadovoljava uvjete za ulazak BIC Vukovar podnese prijavu za određeni poslovni prostor, unatoč tome što isti površinom premašuje njegove

potrebe, s istim se može zaključiti ugovor o zakupu za cijelu površinu tog poslovnog prostora, pri čemu mora dati pisanu suglasnost Upravitelju da je dio poslovnog prostora koji premašuje njegove potrebe raspoloživ za druge zakupnike te da Upravitelj u svakom trenutku može objaviti Javni poziv za popunu tog dijela poslovnog prostora.

- 4) Ukoliko se tijekom korištenja poslovnog prostora iz prethodnog stavka prijavi poslovni subjekt (dostavi pismo namjere) koji zadovoljava uvjete iz ovog Pravilnika, a koji je zainteresiran za dijeljenje tog poslovnog prostora s postojećim Zakupnikom, uz prethodnu pisanu suglasnost postojećeg Zakupnika, zainteresiranom poslovnom subjektu se može dopustiti zajedničko korištenje poslovnog prostora te će se, nakon provedenog Javnog poziva za taj dio poslovnog prostora i pozitivne ocjene prijave i odabira od strane Povjerenstva, s njim zaključiti ugovor o zakupu za korištenje odgovarajuće površine tog poslovnog prostora, a s postojećim Zakupnikom će se zaključiti dodatak ugovoru kojim će se modificirati uvjeti korištenja poslovnog prostora u budućem razdoblju.
- 5) Odredbe ovoga članka na odgovarajući način se primjenjuju i na slučajeve kada tijekom trajanja zakupa zbog smanjene poslovne aktivnosti ili drugih razloga postojećem Zakupniku nije više potrebna cijela zakupljena površina poslovnog prostora.

Izvjешća o broju zaposlenih

Članak 32.

- 1) Zakupnici su dužni Upravitelju podnositi redovita kvartalna izvješća o broju zaposlenih (ukupan broj zaposlenih, broj zaposlenih na neodređeno/određeno vrijeme, broj zaposlenih s prebivalištem i boravištem na području grada Vukovara i/ili drugi broj prema zahtjevu Upravitelja).
- 2) Upravitelj ima pravo u bilo kojem trenutku zatražiti od Zakupnika dokaz o broju zaposlenih (izvanredna izvješća).

Izmještanje Zakupnika

Članak 33.

- 1) Radi racionalnijeg korištenja poslovnih prostora, a u slučaju izmijenjenih okolnosti, moguće je postojećeg zakupnika poslovnog prostora iz Poduzetničkog inkubatora sporazumno izmjestiti u drugi odgovarajući poslovni prostor u BIC Vukovar (ugovor o zakupu na određeno vrijeme nastavlja teći i u drugom prostoru), odnosno postojećeg zakupnika iz Proizvodnog centra i Centra inovativnog poduzetništva u drugi odgovarajući prostor unutar zgrade Poly, bez provođenja Javnog poziva, a što se regulira dodatkom ugovora sukladno uvjetima iz ovoga Pravilnika.
- 2) Zakupnik iz stavka 1. ovoga članka koji se izmjesti iz Poduzetničkog inkubatora u Proizvodni centar ili Centar inovativnog poduzetništva, nakon isteka Ugovora o zakupu kojega je u Poduzetničkom inkubatoru sklopio na određeno vrijeme, ima se pravo javiti na Javni poziv za poslovni prostor u koji je izmješten, ali bez mogućnosti ponovnog korištenja prava na subvencioniranu zakupninu.
- 3) Za sve slučajeve iz prethodnoga stavka, ukoliko se izmještanje izvršilo na temelju zahtjeva Upravitelja Zakupnik nastavlja koristiti subvencioniranu zakupninu po istim

uvjetima do isteka razdoblja od tri (3) godine, a ukoliko je izmještanje izvršeno na zahtjev Zakupnika isti nema pravo na subvencioniranu zakupninu u drugom poslovnom prostoru.

Zabrana dvostrukog korištenja subvencije

Članak 34.

- 1) 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.
- 2) 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).
- 3) Ukoliko Zakupnici iz prethodnog stavka ovoga članka tijekom korištenja subvencionirane zakupnine za dodatni poslovni prostor otkazu 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.

XI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 35.

- 1) Danom stupanja na snagu ovoga Pravilnika, prestaje važiti Pravilnik 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 te Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o uvjetima i načinu korištenja poslovnih prostora i usluga Poslovno-inovacijskog centra „BIC Vukovar“ KLASA:372-01/23-01/1, URBROJ:2196-1-02-24-7, od 09. rujna 2024. godine kao i Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o uvjetima i načinu korištenja poslovnih prostora i usluga Poslovno-inovacijskog centra „BIC Vukovar“, KLASA: 372-01/23-01/1, URBROJ: 2196-1-02-25-11, od 06. veljače 2025. godine.
- 2) Upravitelj se obvezuje uz prethodnu suglasnost Grada Vukovara donijeti novi Kućni red u Poslovno-inovacijskom centru BIC Vukovar i Pravilnik o ocjenjivanju prijave za ulazak u BIC Vukovar (kriteriji bodovanja) te uskladiti sve druge akte s ovim Pravilnikom.
- 3) Danom donošenja Kućnog reda iz prethodnog stavka, prestaje važiti Kućni red u Poslovno-inovacijskom centru BIC Vukovar, KLASA: 372-03/16-01/20, URBROJ: 2196/01-02-16-59, od 18. srpnja 2017. godine.
- 4) Upravitelj je u obvezi sa Zakupnicima koji imaju sklopljene ugovore o zakupu poslovnih prostora, a na koje se odnose izmjene ovoga Pravilnika, sklopiti anekse ugovora o zakupu radi usklađenja s odredbama ovoga Pravilnika.

- 5) Odredbe ovoga Pravilnika primjenjuju se i na poslovne prostore koji su ostali nepopunjeni na temelju Javnoga poziva objavljenoga prema odredbama pravilnika iz stavka 1. ovoga članka koji prestaje važiti.

Članak 36.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu i primjenjuje se danom donošenja.

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADONAČELNIK

KLASA: 372-01/23-01/1
URBROJ: 2196-1-02-26-14
Vukovar, 27. siječnja 2026. godine

GRADONAČELNIK

