



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD OTOK
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 302-01/19-01/05
URBROJ: 2188/08-01-19-7
Otok, 14. svibanj 2019.

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 21. Statuta Grada Otoka („Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije “ broj: 14/09 , 4/13 i 6/18), Gradsko vijeće Grada Otok na 18. sjednici, održanoj 14. svibnja 2019., donosi

ODLUKA

o korištenju poslovnih prostora i usluga
Poduzetničkog inkubatora Otok

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuju uvjeti i način korištenja poslovnih prostora i usluga Poduzetničkog inkubatora (u daljnjem tekstu: Poduzetnički inkubator) Otok. Poduzetnički inkubator iz stavka 1. ovoga članka djeluju u interesu i cilju općeg gospodarskog rasta i razvoja poduzetništva te omogućava poduzetnicima korištenje poslovnih prostora i usluga, pod uvjetima utvrđenim ovom Odlukom.

Članak 2.

Pod korištenjem usluga Poduzetničkog inkubatora razumijevaju se naročito:

- administrativno – poslovne usluge,
- usluge poslovnog savjetovanja,
- 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.

Poslove u svezi s davanjem na korištenje poslovnih prostora i pružanje usluga poduzetnicima obavlja Grad Otok i Otočka razvojna agencija.

Ugovor s korisnicima prostora u ime Grada sklapa Gradonačelnik.

II. KORIŠTENJE PODUZETNIČKOG INKUBATORA

Članak 4.

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

a) Kandidat za coworking treba biti isključivo fizička osoba/udruga 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 ili novi OPG,
- ima sjedište/prebivalište/poslovnu jedinicu na području Grada Otoka,
- obavlja jednu ili više sljedećih djelatnosti:
 - proizvodnja koja ne generira štetne utjecaje,
 - ostale uslužne djelatnosti (osim ugostiteljskih),
 - prerada i pakiranje proizvoda.
 - obrazovanje
 - usluge u području arhitekture, dizajna, različitih oblika medijske komunikacije, promidžbe, izdavaštva, kreativne industrije, digitalne grafike, multimedije i slično,
 - djelatnost iz područja visoke tehnologije, elektronike, informacijskih i komunikacijskih tehnologija (ICT), zelenih tehnologija i održivog razvoja,
- ostali poduzetnici koji ne zadovoljavaju uvjete iz točke b) ali im se može odobriti zakup prostora pod tržišnim uvjetima ukoliko za to postoji slobodan prostor.

Pod pojmom poduzetnik početnik i mladi OPG podrazumijeva se poduzetnik i OPG koji posluju do 2 godine.

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.

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 12. ove Odluke 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 njim se može zaključiti Ugovor iz članka 12. ove Odluke 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 12. ove Odluke 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 treba biti poslovni subjekt koji ispunjava uvjete iz prethodnih stavaka ovog članka.

Članak 5.

Prednost pri dodjeli raspoloživog prostora Poduzetničkog inkubatora imaju poduzetnici

početnici i novi OPG –i prema sustavu bodovanja i kriterijima koji će biti razrađeni Pravilnikom o ocjenjivanju prijave za ulazak u Poduzetnički inkubator Otok.

Članak 6.

Poduzetnici koji ne mogu koristiti poslovni prostor Poduzetničkog inkubatora su:

- poduzetnici koji se bave samo trgovinom i/ili ugostiteljstvom;
- sportske kladionice i automat klubovi;
- koji se bave pripremom, proizvodnjom distribucijom i prodajom oružja, alkoholnih pića ili duhanskih proizvoda;
- poduzetnici s tehnologijama koje zagađuju okoliš;
- poduzetnici koji bi svojom djelatnošću (bukom i slično) remetili poslovanje ostalih poduzetnika u Poduzetničkom inkubatoru;
- čija je djelatnost protivna zakonu,
- koji imaju dodijeljene potpore veće od 200.000 EUR tijekom razdoblja od tri fiskalne godine (ukoliko traži prostor po subvencioniranoj cijeni)

III. POSTUPAK DODJELE POSLOVNIH PROSTORA PODUZETNIČKOG INKUBATORA

Članak 7.

Za iskazivanje interesa za korištenje poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora, Grad Otok objavljuje Javni poziv u dnevničkim novinama i internet stranici: www.otok.hr i www.poduzetnicki-otok.hr

Javni poziv za subvencionirani zakup prostora je trajno otvoren. Ukoliko su svi prostori popunjeni napraviti će se lista prioriteta i primati nove stanare prema oslobođenom prostoru. Prostor dvorane i rashladnih komora može se unajmiti dnevno/mjesečno ovisno o potrebi i za te prostore prijave su trajno otvorene te zainteresirani korisnici ne moraju biti stanari inkubatora. U tom slučaju zainteresirani korisnici moraju samo dostaviti zahtjev za korištenje prostora s točno navedenim vremenskim periodom korištenja te ukoliko su slobodni prostori će im se dati u zakup po tržišnim cijenama sukladno Cjeniku.

Članak 8.

Javni poziv mora obvezno sadržavati:

- podatke o poslovnim prostorima koji su predmet javnog poziva;
- kriterije za prijem u prostor Poduzetničkog inkubatora iz ove Odluke;
- uvjete korištenja prostora iz ove Odluke;
- jediničnu cijenu i način plaćanja naknade za korištenje prostora iz ove Odluke;
- dokumentaciju koju je poduzetnik obavezan dostaviti uz Zahtjev za prijem u prostor

Članak 9.

Poduzetnik koji iskaže interes za korištenje poslovnog prostora obavezan je dostaviti sljedeću dokumentaciju:

a) registrirana tvrtka/OPG

- popunjen zahtjev za prijem u Poduzetnički inkubator (na propisanom obrascu);
- dokaz o registraciji (izvod/rješenje iz odgovarajućeg registra);
- skraćeni poslovni plan (na propisanom obrascu);
- potvrdu 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),
- potvrdu Grada o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza (ne stariju od 30 dana),

- izjavu okorištenim 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

- dodatnu dokumentacija propisanu Javnim pozivom

U slučaju da više poduzetnika/OPG –a 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 obavezan je dostaviti slijedeću dokumentaciju:

-popunjen zahtjev za prijem u Poduzetnički inkubator (na propisanom obrascu);

- skraćeni poslovni plan (na propisanom obrascu);

- potvrdu porezne uprave o nepostojanju nepodmirenih dospjelih poreznih obveza (ne stariju od 30 dana),

- potvrdu Grada o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza (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),

- dodatnu dokumentacija propisana Javnim pozivom.

Članak 10.

Prijave s propisanom dokumentacijom dostavljaju na adresu Grad Otok, Trg kralja Tomislava 6/A, 32252 Otok

Svakog ponedjeljka pristupiti će se otvaranju zaprimljenih prijava.

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

Članak 11.

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

Članove Povjerenstva imenuje gradonačelnik.

O radu na sjednici Povjerenstva vodi se zapisnik. Odluku o davanju na korištenje usluga i poslovnog prostora Inkubatora donosi Povjerenstvo, ocjenom dostavljenih prijava.

Povjerenstvo donosi odluke većinom glasova članova Povjerenstva. Odluka Povjerenstva je konačna.

Članak 12.

Nakon donošenja Odluke o odobrenju korištenja poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora Gradonačelnik zaključuje Ugovor s korisnikom kojim se uređuju međusobna prava i obveze vezane za korištenje prostora i drugih usluga u skladu s ovom Odlukom.

Prilikom po sklapanja ugovora korisnik je obavezan Grad dostaviti jamstvo za uredno ispunjenje ugovornih obveza u obliku bjanko zadužnice/zadužnice ovjerene kod javnog bilježnika na iznos 10.000,00 kuna.

Rok za zaključenje Ugovora iz prethodnog stavka je 15 dana od dana primitka Odluke o odobrenju korištenja poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora za registrirane subjekte, odnosno 45 dana od dana primitka Odluke Povjerenstva o odobrenju korištenja poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora za osobe koje u trenutku podnošenja prijave nisu

registrirale djelatnost, uz uvjet da su registrirale djelatnost u nadležnom registru do ostavljenog roka o čemu su obvezni dostaviti dokaz prije potpisivanja Ugovora. Ako izabrani poduzetnik ne pristupi zaključenju Ugovora u roku iz prethodnog stavka, smatra se da je odustao od prijave.

IV. KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA PODUZETNIČKOG INKUBATORA Članak 13.

Inkubacija

Poduzetnički inkubator raspolaže s 16 zasebnih poslovnih prostora kako slijedi:

Oznaka	Površina
URED 1	26,59 m ²
URED 2	32,13 m ²
URED 3	24,58m ²
URED 4	23,54m ²
URED 5	23,54m ²
URED 6	51,00m ²
DVORANA /COWORKING	88,55m ²
PROIZVODNI PROSTOR 1	41,56m ²
PROIZVODNI PROSTOR 2	46,83m ²
PROIZVODNI PROSTOR 3	45,42m ²
PROIZVODNI PROSTOR 4	45,42m ²
PROIZVODNI PROSTOR 5	96,93m ²
PROIZVODNI PROSTOR 6	52,75m ²
RASHLADNA KOMORA 1	12,71m ²
RASHLADNA KOMORA 2	12,71m ²
RASHLADNA KOMORA 3	10,66m ²

U svakom poslovnom prostoru mogu se obavljati sve djelatnosti iz članka 4. ove Odluke.

Coworking prostor (opremljen sa radnim stolicama i stolovima), koristi se i kao coworking prostor namijenjen nezavisnim profesionalcima ili fizičkim osobama koji povremeno imaju potrebu za opremljenim radnim prostorom.

Članak 14.

Poslovni prostori iz članka 13. ove Odluke dodjeljuju se na korištenje poduzetnicima iz članka 4. ove Odluke na vrijeme do 5 godina. Ukoliko poduzetnik stanar iskaže potrebu za korištenjem prostora i nakon 5.-te godine te u koliko nema zainteresiranih za prostor poduzetniku se može produžiti korištenje prostora po tržišnoj cijeni utvrđenoj Cjenikom. Prostor dvorane i rashladnih komora mogu se iznajmiti i drugim poduzetnicima (ne samo stanarima) po tržišnoj cijenu utvrđenoj Cjenikom.

V. USLUGE PODUZETNIČKOG INKUBATORA Članak 15.

Inkubator stanarima/korisnicima pruža slijedeće usluge:
- subvencionirani zakup poslovnog prostora;

- coworking;
- usluge virtualnog inkubatora;
- usluge korištenja zajedničkih prostorija (čajna kuhinja, sanitarni prostori, konferencijska dvorana);
- primanje pošte;
- printanje i fotokopiranje;
- besplatan internet;
- besplatno savjetovanje;
- besplatno korištenje prezentacijske opreme, kopirnog uređaja;
- besplatan parking;
- besplatna tehnička zaštita poslovnih prostora (video nadzor, protupožarna zaštita, protuprovalna zaštita);
- besplatan uredski namještaj
- besplatno marketinško predstavljanje na internet stranici Poduzetničkog inkubatora;
- usluge edukacije;
- usluge pružanja pomoći u pronalaženju izvora financiranja za pokretanje i razvoj poslovanja,

VI. VISINA I NAČIN PLAĆANJA NAKNADE ZA KORIŠTENJE PROSTORA I USLUGA PODUZETNIČKOG INKUBATORA

Članak 16.

Cjenikom usluga Poduzetničkog inkubatora, koji donosi Gradsko vijeće, utvrđuju se cijene svih usluga za korištenje prostora.

Na promjenu cijene mogu utjecati promjene na tržištu ili druge opravdane okolnosti.

Inkubacija

Poslovni prostori daju se na subvencionirani zakup na razdoblje u trajanju do pet godina za poduzetnike početnike/mladi OPG (do 2 godine poslovanja u trenutku podnošenja Zahtjeva za korištenje poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora), ostali korisnici koji ne ostvaruju pravo na subvencioniranu cijenu plaćaju tržišnu cijenu najma prostora.

Tržišna vrijednost zakupa definirana je u Cjeniku Poduzetničkog inkubatora.

Za prvu godinu korištenja prostora zakup ne plaća, a za drugu godinu plaća se 25% tržišne cijene, za treću godinu 50% tržišne cijene, za četvrtu godinu 75% tržišne cijene i petu godinu 100%. Umanjeni iznos naknade predstavlja potporu malih vrijednosti i dodjeljuje se sukladno pravilima o potporama male vrijednosti.

Ukoliko poduzetnik ostane i nakon pete godine u Poduzetničkom inkubatoru plaća 100% tržišnu vrijednost zakupa.

Coworking

Za korištenje usluga coworking prostora Poduzetničkog inkubatora korisnici ne plaćaju naknadu.

Virtualni inkubator

Usluge koje pruža virtualni inkubator su:

- usluga poslovne registracije za korisnike, odnosno registracija djelatnosti na adresi inkubatora
- slijedeće usluge:
 - pružanje savjetodavnih usluga s ciljem unapređenja poslovanja poduzetnika
 - primanje fizičke pošte
 - pristup seminarima i edukacijama, te okruglim stolovima koji će se održavati u inkubatoru (na način kao i ostali stanari inkubatora)

- obavijesti o otvorenim natječajima
- Korisnici usluge virtualnog inkubatorne plaćaju naknadu.

Članak 17.

Poduzetnici koji zaključe Ugovor o zakupu poslovnog prostora (tzv. „stanari/korisnici Poduzetničkog inkubatora“), osim zakupa prostora, imaju pravo i na korištenje zajedničkih prostorija i instalacija Poduzetničkog inkubatora. Za redovno tehničko održavanje, čišćenje hodnika, zajedničkih prostorija i sanitarnog čvora, zajedničku potrošnju električne energije, vode, grijanja, stanari plaćaju mjesečnu naknadu po kvadratnom metru zakupljenog poslovnog prostora od dana potpisivanja prema mjesečnom računu koji se dijeli na stanare po metru kvadratnom zakupljenog prostora.

U osnovnu cijenu zakupa poslovnog prostora uključeno je korištenje čajne kuhinje, sanitarnih prostora, konferencijske dvorane, besplatan uredski namještaj te slijedeće usluge: poslovno savjetovanje, besplatne edukacije, primanje pošte, printanje i fotokopiranje, pristup internetu, marketinško predstavljanje na internet stranici Poduzetničkog inkubatora, nadzor nad ulazom u objekt, briga o sigurnosti prostora (video nadzor, protupožarna zaštita, protuprovalna zaštita), parkiranje za zaposlenike, poslovne partnere i posjetitelje tijekom radnog vremena Poduzetničkog inkubatora.

Članak 18.

Pored naknade za korištenje poslovnog prostora, te naknade za troškove korištenja zajedničkih prostorija iz članka 17. stavka 1. ove Odluke, poduzetnici snose sve režijske troškove i to: za električnu energiju, grijanje poslovnih prostora i odvoz komunalnog otpada prema stvarnom utrošku, za pojedini poslovni prostor očitani na mjerilu odnosno sklopljenom ugovoru za uslugu odvoza otpada.

Članak 19.

Za naknadu za korištenje poslovnog prostora, usluga iz članka 17. stavka 1. ove Odluke, te zajedničke režijske troškove, mjesečno će se poduzetnicima ispostavljati račun sukladno cjeniku, te za odvojena brojila sukladno stvarnoj potrošnji za pojedini poslovni prostor.

VII. IZLAZAK PODUZETNIKA IZ PODUZETNIČKOG INKUBATORA

Članak 20.

Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti Ugovor iz članka 12. ove Odluke..

Ugovor se otkazuje pisanim otkazom koji se dostavlja putem pošte preporučeno ili otkazom putem javnog bilježnika.

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

U slučaju dva puta neuspješne dostave, dostava će se smatrati izvršenom danom objave na oglasnoj ploči te se dostava smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana javne objave.

Članak 21.

Grad Otok će pokrenuti raskid Ugovora iz članka 12. ove Odluke i prije istekaroka na koji je zaključen u slijedećim slučajevima:

- kada poduzetnik ne izvršava svoje zakonske obveze, te financijske obveze prema Poduzetničkom inkubatoru/Gradu Otoku,
- kada se poduzetnik ne pridržava pravila ponašanja u Poduzetničkom inkubatoru, kućnog reda te svojim ponašanjem remeti javni red i mir, odnosno ruši ugled Poduzetničkog inkubatora,
- kada poduzetnik promijeni svoju djelatnost tako da se više ne bavi djelatnostima iz članka 4. ove Odluke (Grad provodi nadzor nad provođenjem ugovora)

- ukoliko stanar ne ispunjava ugovorne obveze,
- kada poduzetnik ne koristi dodijeljeni poslovni prostor ili ga koristi protivno odredbama Ugovora iz članka 12. ove Odluke duže od 30 dana,
- kada poduzetnik prestane obavljati djelatnosti

Članak 22.

Ukoliko nastupi raskid ugovora sukladno člancima 20. i 21. ove Odluke sa korisnikom poslovnog prostora ne može se produživati ugovorni odnos, i isti je dužan napustiti i predati ga u posjed Gradu Otoku s pripadajućim namještajem i opremom u primjerenom stanju odnosno u stanju u kojem ih je primio prilikom stupanja u posjed prostora, uvažavajući redovnu upotrebu. Ukoliko istekne ugovoreni rok zakup prostora se može produžiti uz pisani zahtjev korisnika sukladno uvjetima propisanim ovom Odlukom ukoliko nema zainteresiranih korisnika za predmetni prostor.

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 23.

Svi korisnici poslovnih prostora Poduzetničkog inkubatora dužni su poslovne prostorije iz članka 13. ove Odluke koristiti na način i za namjenu utvrđenu Ugovorom pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Članak 24.

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

Za uložena sredstva poduzetnika u adaptaciju i preinake korištenih poslovnih prostorija poduzetnik nema pravo na naknadu istih osim u iznimnim slučajevima o čemu Povjerenstvo donosi odluku.

U slučaju da je poduzetnik dodatno opremao prostor i/ili obavljao adaptaciju i preinake, po prestanku ugovornog odnosa (bilo prijevremenog ili redovnog) obavezan je ukloniti ugrađenu opremu, te prostor dovesti u prvobitno stanje o svom trošku.

Članak 25.

Za sve ono što nije regulirano odredbama ove Odluke, primjenjivat će se odredbe Zakona o obveznim odnosima, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te odredbe međusobno sklopljenog ugovora između Korisnika (stanara) i Grada Otoka.

Članak 26.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u „Službenom vjesniku Vukovarsko-srijemske županije“

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Milenko Đrljevan

