



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



OPĆINA NIJEMCI

Trg kralja Tomislava 6, 32 245 NIJEMCI



KLASA: 021-01/20-01/02

URBROJ: 2188/06-01-06/01-1

Nijemci, 12.10.2020.

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 i 56/13), Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture („Narodne novine” broj 93/13, 114/13 i 41/14) i članka 29. Statuta Općine Nijemci („Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije “ broj: 04/13, 03/18, 03/19 i 03/20), Općinsko vijeće Općine Nijemci na 31. sjednici, održanoj 12.10. 2020., donosi

O D L U K A

o korištenju poslovnih prostora i usluga
Centra za potporu poduzetnicima

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuju uvjeti i način korištenja poslovnih prostora i usluga Centra za potporu poduzetnicima (u daljnjem tekstu: Centar). Centar 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 ovim Pravilnikom.

Članak 2.

Pod korištenjem usluga Centra razumijevaju se:

- 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 Općina Nijemci.

Ugovor iz stavka 2. ovoga članka u ime Općine Nijemci sklapa Općinski načelnik.

II. KORIŠTENJE CENTRA ZA POTPORU PODUZETNICIMA

Članak 4.

Pravo na zakup poslovnog prostora Centra za potporu poduzetnicima imaju poduzetnici koji zadovoljavaju sljedeće uvjete:

- a) poduzetnici početnici
- b) postojeći poduzetnici

Kandidat za inkubaciju treba biti poslovni subjekt koji:

- ima status poduzetnika početnika ili novi OPG,
- ima sjedište/prebivalište/poslovnu jedinicu na području Općine Nijemci
- da 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,
 - obrazovanje,
 - pakiranje proizvoda,
 - ostali poduzetnici koji ne zadovoljavaju uvjete iz točke B, ali im se može odobriti korištenje prostora pod tržišnim uvjetima ukoliko za to postoji slobodan prostor.

Pod pojmom poduzetnik početnik podrazumijeva se poduzetnik koji posluje do 2 godine. Poduzetnikom početnikom smatra se i osoba koja nije registrirana, ali namjerava obaviti registraciju u roku od 1 (jednog) mjeseca od dana primitka Odluke o zakupu poslovnog prostora Centra za potporu poduzetnicima.

Iznimno, u Centar 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 Centra, zahtjev poduzetnika koji ne zadovoljava uvjete iz ovog članka može se prihvatiti ukoliko Centar 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 Centra. Na Javni poziv podnose zajedničku prijavu. U slučaju da njihova prijava bude prihvaćena sa svakim poduzetnikom zaključiti će se Ugovor iz članka 13. ove Odluke za korištenje odgovarajuće površine tog poslovnog prostora.

U slučaju da poduzetnik koji zadovoljava uvjete za ulazak u Centar, podnese zahtjev za konkretni poslovni prostor unatoč tome što isti površinom premašuje njegove potrebe, s njim se može zaključiti Ugovor iz članka 13. 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 13. 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.

Članak 5.

Prednost pri dodjeli raspoloživog prostora Centra imaju poduzetnici početnici i novi OPG –i prema sustavu bodovanja i kriterijima koji će biti razrađeni Pravilnikom o ocjenjivanju prijave za ulazak u Centar za potporu poduzetnicima.

Članak 6.

Poduzetnici koji ne mogu koristiti poslovni prostor Centra su:

- 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;
- 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 CENTRA ZA POTPORU PODUZETNICIMA

Članak 7.

Za iskazivanje interesa za korištenje poslovnog prostora Centra za potporu poduzetnicima, Općina Nijemci objavljuje javni poziv za korištenje Centra na internet stranici: www.nijemci.hr i www.cpp-nijemci.eu

Javni poziv/natječaj 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 može se unajmiti dnevno ovisno o potrebi i za te prostore prijave su trajno otvorene te zainteresirani korisnici ne moraju biti stanari inkubatora.

Članak 8.

Javni poziv/Natječaj mora obvezno sadržavati:

- podatke o poslovnim prostorima koji su predmet javnog poziva;
- kriterije za prijem u prostor Centra 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 obvezan dostaviti uz Zahtjev za prijem u prostor

Članak 9.

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

a) registrirana tvrtka/OPG

- popunjen zahtjev za prijem u Centar (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 Općine o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza (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

dodatna dokumentacija propisana Natječajem

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 Centar (na propisanom obrascu);

skraćeni poslovni plan (na propisanom obrascu);

potvrda Općine o nepostojanju nepodmirenih dospelih obveza (ne stariju od 30 dana),

izjavu da će u slučaju prihvatanja njegovog zahtjeva za korištenje poslovnog prostora Centra registrirati poslovnu djelatnost u odgovarajućem registru u roku od 1 (jednog) mjeseca od primitka Odluke o odobrenju korištenja poslovnog prostora Centra da će ukoliko njegov zahtjev za korištenjem poslovnog prostora Centra bude prihvaćen, u roku od 2 (dva) mjeseca od primitka Odluke o odobrenju korištenja poslovnog prostora Centra, započeti obavljati djelatnost u prostoru Centra (na propisanom obrascu),

dodatna dokumentacija propisana Javnim pozivom/Natječajem.

Članak 10.

Prijave s propisanom dokumentacijom dostavljaju se na adresu Općina Nijemci, Trg kralja Tomislava 6, 32245 Nijemci.

Svakog ponedjeljka pristupiti će se otvaranju zaprimljenih prijava .

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

Članak 11.

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

Članove Povjerenstva imenuje Općinski načelnik.

O radu na sjednici Povjerenstva vodi se zapisnik. Odluku o davanju na korištenje usluga i poslovnog prostora Centra 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 Centra Općinski načelnik zaključuje Ugovor s korisnikom kojim se uređuju međusobna prava i obveze vezane za korištenje prostora i drugih usluga u skladu s ovim Odlukom.

Rok za zaključenje Ugovora iz prethodnog stavka je 15 dana od dana primitka Odluke o odobrenju korištenja poslovnog prostora Centra za registrirane subjekte, odnosno 45 dana od dana primitka Odluke Povjerenstva o odobrenju korištenja poslovnog prostora Centra 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 prijave 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 CENTRA ZA POTPORU PODUZETNICIMA

Članak 13.

Inkubacija

Centar za potporu poduzetnicima raspolaže sa 10 zasebnih poslovnih prostora kako slijedi:

| Oznaka | Površina |
|------------------------|----------------------|
| URED 1 | 10,00 m ² |
| URED 2 | 9,74 m ² |
| URED 3 | 10,60 m ² |
| URED 4 | 9,74 m ² |
| URED 5 | 11,46 m ² |
| URED 6 | 8,20 m ² |
| URED 7 | 9,74 m ² |
| URED 8 | 10,60 m ² |
| URED 9 | 9,74 m ² |
| URED 10 | 10,00 m ² |
| KONFERNECIJSKA DVORANA | 72,10 m ² |

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

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 na prostor poduzetniku se može produžiti korištenje prostora po tržišnoj cijeni utvrđenoj Cjenikom. Prostor dvorane može se iznajmiti i drugim poduzetnicima (ne samo stanarima) po tržišnoj cijeni utvrđenoj Cjenikom.

V. USLUGE CENTRA ZA POTPORU PODUZETNICIMA

Članak 15.

Inkubator stanarima i korisnicima pruža slijedeće usluge:

- subvencionirani zakup poslovnog prostora;
- usluge korištenja zajedničkih prostorija (čajna kuhinja, sanitarni prostori, konferencijska dvorana);
- besplatan internet;
- besplatan parking;
- besplatan uredski namještaj
- besplatno marketinško predstavljanje na internet stranici Poduzetničkog inkubatora;
- ostale usluge po subvencioniranoj cijeni, kao što su:
 - usluge najma konferencijske dvorane;
 - usluge poslovnog savjetovanja i edukacije;
 - usluge pripreme i izrade prezentacija i slično,
 - druge usluge.

VI. VISINA I NAČIN PLAĆANJA NAKNADE ZA KORIŠTENJE PROSTORA

I USLUGA CENTRA ZA POTPORU PODUZETNICIMA

Članak 16.

Cjenikom usluga Centra, koji donosi Općinsko 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 od pet godina za poduzetnika početnika/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. Tržišna vrijednost zakupa definirana je u Cjeniku Centra. 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 Centru plaća 100% tržišnu vrijednost zakupa.

Članak 17.

Poduzetnici koji zaključe Ugovor o zakupu poslovnog prostora (tzv. „stanari Centra za potporu poduzetnicima“), osim zakupa prostora, imaju pravo i na korištenje zajedničkih prostorija i instalacija Centra. 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 Ugovora prema važećem Cjeniku.

U osnovnu cijenu zakupa poslovnog prostora uključeno je korištenje čajne kuhinje, sanitarnih prostora, konferencijske dvorane do 3 puta mjesečno, besplatan uredski namještaj te slijedeće usluge: pristup internetu, marketinško predstavljanje na internet stranici Centra, parkiranje za zaposlenike, poslovne partnere i posjetitelje tijekom radnog vremena Centra.

Članak 18.

Pored naknade za korištenje poslovnog prostora, te naknade za troškove korištenja zajedničkih prostorija odnosno redovitog tehničkog održavanja iz članka 17. stavka ove Odluke, poduzetnici snose troškove za odvoz komunalnog otpada prema stvarnom utrošku prema 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.

VII. IZLAZAK PODUZETNIKA IZ CENTRA ZA POTPORU PODUZETNICIMA

Članak 20.

Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti Ugovor iz članka 13 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.

Općina Nijemci će pokrenuti raskid Ugovora iz članka 13. ove Odluke i prije isteka roka na koji je zaključen u slijedećim slučajevima:

- kada poduzetnik ne izvršava svoje zakonske obveze, te financijske obveze prema Centru za poptoru poduzetnicima/Općini Nijemci,
- kada se poduzetnik ne pridržava pravila ponašanja u Centru, kućnog reda te svojim ponašanjem remeti javni red i mir, odnosno ruši ugled Centra,
- kada poduzetnik promijeni svoju djelatnost tako da se više ne bavi djelatnostima iz članka 5. ove Odluke,
- Općina provodi nadzor nad provođenjem ugovora ukoliko ne ispunjava ugovorne obveze raskida ugovor.
- kada poduzetnik ne koristi dodijeljeni poslovni prostor ili ga koristi protivno odredbama Ugovora iz članka 13. ove Odluke duže od 30 dana,
- kada poduzetnik prestane obavljati djelatnosti.

Članak 22.

Nakon isteka ugovorenog roka ili sukladno člancima 20. i 21. ove Odluke sa korisnikom poslovnog prostora ne može se produživati ugovorni odnos, već ga je isti dužan napustiti i predati ga u posjed Općini Nijemci s pripadajućim namještajem i opremom u primjerenom stanju odnosno u stanju u kojem ih je primio prilikom stupanja u posjed prostora, uvažavajući redovnu upotrebu.

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 23.

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

Članak 24.

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

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 Općine Nijemci.

Članak 26.

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

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Mirko Jurišić