

Razvojna agencija Srijem d.o.o. iz Nijemaca, Trg kralja Tomislava 6, OIB: 58208923662 zastupano po direktorici Sandri Božanović, dipl.iur. temeljem članka 17. Izjave o osnivanju Razvojne agencije Srijem d.o.o., i Ugovora br. 83/2024 o davanju na korištenje općinskog prostora sklopljen dana 10.04.2024. godine između Općine Nijemci i Razvojne agencije Srijem d.o.o. donosi

P R A V I L N I K

o uvjetima i načinu zakupa poslovnih prostora

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- 1) Ovim Pravilnikom uređuju se uvjeti i način zakupa poslovnih prostora u Centru za potporu poduzetnicima na lokaciji Nijemci, Trg kralja Tomislava, kojim prostorima upravlja Razvojna agencija Srijem d.o.o., a kako slijedi:
 - uvjeti za dodjelu poslovnog prostora/ureda,
 - postupak dodjele poslovnog prostora
 - zakup poslovnog prostora
 - usluge
 - visina i način plaćanja nakande za zakup poslovnog prostora i usluga, te subvencije poslovnog prostora
 - korištenje poslovnog prostora
 - izlazak poduzetnika
 - druga pitanja od važnosti za zakup poslovnog prostora.
- 2) Razvojna agencija Srijem d.o.o. djeluje u interesu i cilju općeg gospodarskog rasta i razvoja poduzetništva te omogućava poduzetnicima korištenje poslovnih prostora i usluga, pod uvjetima utvrđenim ovim Pravilnikom.

UVJETI ZA DODJELU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 2.

- 1) Poslovni prostor Centra za poduzetnike daje se u zakup putem Javnog poziva pod jednakim uvjetima za sve podnositelje prijava.
- 2) Pravo na korištenje prostora imaju poduzetnici koji ispunjavaju uvjete utvrđene ovim Pravilnikom i Odlukom o korištenju poslovnih prostora i usluga Centra za potporu poduzetnicima.

- 3) Pravo zakupa poslovnih prostora Centra za potporu poduzetnicima imaju pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje poduzetničke djelatnosti, koje ispunjavaju kriterije definirane javnim pozivom.

Članak 3.

- 1) Pravo na zakup poslovnog prostora u Centru za potporu poduzetnicima imaju poduzetnici koji zadovoljavaju sljedeće uvjete:
 - poduzetnici početnici
 - postojeći poduzetnici
- 2) Zainteresirani poslovni subjekt mora:
 - imati status poduzetnika početnika
 - imati sjedište/prebivalište/poslovnu jedinicu na području općine Nijemci
 - obavljati jednu ili više 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 stavka 1. ovog članka, ali im se može odobriti korištenje prostora pod tržišnim uvjetima ukoliko za to postoji slobodan prostor.
- 3) Pod pojmom poduzetnik početnik iz stavka 1 ovog članka podrazumjeva se poduzetnik koji posluje do 2 godine. Poduzetnikom početnikom smatra se i osoba koja nije registrirana, ali namjerava obaviti registraciju u roku od 30 dana od dana primitka Odluke o zakupu poslovnog prostora Centra za potporu poduzetnicima.

Članak 4.

Poduzetnici koji ne mogu koristiti poslovni prostor su oni čija je djelatnost isključivo trgovina, ugostiteljstvo s točenjem alkohola, kladionice, klubovi, proizvodnja oružja, pića ili duhana, kao i oni s tehnologijama koje zagađuju okoliš ili narušavaju mir drugih korisnika prostora, koji imaju dodjeljene potpore veće od 300.000,00 eura tijekom razdoblja od tri fiskalne godine (ukoliko traži prostor po subvencioniranoj cijeni)

POSLOVNI PROSTORI I USLUGE CENTRA

Članak 5.

- 1) Centar raspolaže u prizemlju s ulaznim holom 40,70 m², dizalom 4,60 m², subištem 18,30 m², ž. sanitarnim čvorom 7,64 m², m. sanitarnim čvorom 6,00 m², konferencijskom dvoranom 72,10 m², hodnikom 7,00 m², kuhinjom 30,00 m², garderobom 3,50 m², te na katu ulaznim holom 53,93 m², prostorom za pl. bojler 5,18 m², balkonom 3,70 m² i balkonom 2,45 m² i s 10 uredskih prostora kako slijedi:
 1. ured br. 3; *gl. projekt rb. 3*: 10,00 m²

2. ured br. 4; *gl. projekt rb. 4*: 9,74 m²
 3. ured br. 5; *gl. projekt rb. 5*: 10,60 m²
 4. ured br. 6; *gl. projekt rb. 6*: 9,74 m²
 5. ured br. 7; *gl. projekt rb. 7*: 11,46 m²
 6. ured br. 8; *gl. projekt rb. 9*: 8,20 m²
 7. ured br. 9; *gl. projekt rb. 10*: 9,74 m²
 8. ured br. 10; *gl. projekt rb. 11*: 10,60 m²
 9. ured br. 11; *gl. projekt rb. 12*: 9,74 m²
 10. ured br. 12; *gl. projekt rb. 13*: 10,00 m²
- 2) Poslove u svezi s davanjem na korištenje poslovnih prostora i pružanja usluga poduzetnicima obavlja Razvojna agencija Srijem d.o.o.

Članak 6.

- 1) 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 uočenih potrebama korisnika.
- 2) Centar korisnicima pruža i sljedeće usluge:
 - subvencionirani zakup poslovnog prostora
 - usluge korištenja zajedničkih prostorija (čajna kuhinja, sanitarni prostori, konferencijska dvorana)
 - besplatan parking
 - besplatan internet
 - besplatan uredski namještaj
 - besplatno marketinško predstavljanje na internet stranici Centra
 - ostale usluge po subvencioniranoj cijeni, kao što su:
 - usluge najma konferencijske dvorane
 - usluge poslovnog prostora savjetovanja i edukacije
 - usluge pripreme i izrade prezentacija i slično,
 - druga usluge.

VISINA NAKNADE I SUBVENCIJE POSLOVNOG PROSTORA I USLUGA CENTRA

Članak 7.

- 1) Cjenikom usluga Centra utvrđuju se cijene svih usluga za korištenje prostora.
- 2) Na promjenu cijene mogu utjecati promjene na tržištu ili druge opravdane okolnosti.

Članak 8.

Zakupnina uredskog prostora iznosi:

1,19 €/m² za tržišnu cijenu zakupa uredskih prostora.

13,27 €/sat ili 66,36 /dan za korištenje konferencijske dvorane.

Članak 9.

- 1) Subvencionirana cijena najma za poduzetnike početnike utvrđuje se prema sljedećem rasporedu:

Prva godina: 100% subvencija (besplatno),

Druga godina: 75% subvencija,

Treća godina: 50% subvencija,

Četvrta godina: 25% subvencija,

Peta godina: tržišna cijena (bez subvencija).

- 2) Nakon pet godina, poduzetnici plaćaju punu tržišnu cijenu zakupa.

Članak 10.

- 1) Osim zakupa prostora Poduzetnici 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.
- 2) 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.
- 3) Pored naknade za korištenje poslovnog prostora, te naknade za troškove korištenja zajedničkih prostorija odnosno redovitog tehničkog održavanja, poduzetnici snose troškove za odvoz komunalnog otpada prema stvarnom utrošku prema sklopljenom ugovoru za uslugu odvoza otpada.
- 4) Naknade za korištenje prostora, kao i zajedničkih prostorija, obračunavaju se prema važećem Cjeniku usluga Centra i fakturiraju zakupcima mjesečno.

POSTUPAK DODJELE POSLOVNOG PROSTORA CENTRA

Članak 11.

Za iskazivanje interesa za korištenje poslovnog prostora Centra za potporu poduzetnicima, Razvojna agencija Srijem d.o.o. objavljuje javni poziv na službenoj mrežnoj stranici Razvojne agencije Srijem d.o.o. i Centra za potporu poduzetnicima.

Članak 12.

- 1) Javni poziv mora sadržavati podatke iz ovog Pravilnika o poslovnim prostorima koji su predmet javnog poziva, kriterije za prijem u prostor Centra, uvjete korištenja prostora, jediničnu cijenu i način plaćanja naknade za korištenje prostora, dokumentaciju koju je poduzetnik obvezan dostaviti uz Zahtjev za prijem u prostor.
- 2) Podnositelji prijava za zakup poslovnih prostora dužni su dostaviti sljedeće dokumente:
 - Registrirani poduzetnik
 - 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),
 - Potvrdu Općine o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza (ne stariju od 30 dana),
 - Izjavu o korištenju 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
- 3) U slučaju da više poduzetnika dijeli poslovni prostor, dostavlja se zajednička suglasnost.
- 4) Poduzetnik početnik koji još nije obavio registraciju obvezan je dostaviti sljedeću dokumentaciju:
 - popunjen zahtjev za prijem u Centar (na propisanom obrascu)
 - Skraćeni poslovni plan (na propisanom obrascu)
 - Potvrda Općine o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza (ne stariju od 30 dana)
 - Izjavu da će u slučaju prihvaćanja njegovog zahtjeva za korištenje poslovnog prostora Centra registrirati djelatnost u odgovarajućem registru u roku od 30 dana 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 primitka Odluke o odobrenju korištenja poslovnog postora Centra, započeti obavljati djelatnost u prostoru (na propisanom obrascu),
 - Dodatna dokumentacija propisana Javnim pozivom

Članak 13.

- 1) Prijave s propisanom dokumentacijom dostavljaju se na adresu Razvojna agencija Srijem d.o.o., Trg kralja Tomislava 6, 32245 Nijemci.
- 2) Prijave za zakup poslovnih prostora razmatra Povjerenstvo koje imenuje direktor Razvojne agencije Srijem d.o.o.. Povjerenstvo donosi konačne odluke većinom glasova i vodi zapisnik o svom radu.

Članak 14.

- 1) Nakon što Povjerenstvo donese odluku o prihvaćanju prijave, s korisnikom se sklapa Ugovor o korištenju poslovnog prostora i usluga Centra. Rok za sklapanje ugovora je 15 dana od dana primitka Odluke Povjerenstva o odobrenju korištenja poslovnog prostora

Centra za poduzetnike za već 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 prije potpisivanja Ugovora.

- 2) Ukoliko izabrani poduzetnik ne pristupi zaključivanju Ugovora u roku iz prethodnog stavka, smatra se da je odustao od prijave.

KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 15.

- 1) Poslovni prostori iz članka 5. ovog Pravilnika dodjeljuju se poduzetnicima na vrijeme do 5 godina s mogućnošću produljenja po tržišnim uvjetima. Ukoliko poduzetnik iskaže potrebu za korištenjem prostora i nakon 5 godina te ako nema novih zainteresiranih poduzetnika, zakup se može produljiti po tržišnoj cijeni definiranoj Cjenikom usluga Centra.
- 2) Prostor konferencijske dvorane može se koristiti i od strane poduzetnika koji nisu korisnici Centra prema tržišnoj cijeni.
- 3) Korisnici Centra imaju pravo na korištenje zajedničkih prostorija i usluga Centra, uključujući čajnu kuhinju, sanitarne prostore, konferencijsku dvoranu, pristup internetu i uredski namještaj.

IZLAZAK PODUZETNIKA IZ CENTRA

Članak 16.

- 1) Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti Ugovor.
- 2) Ugovor se otkazuje pisanim otkazom koji se dostavlja putem pošte preporučeno.
- 3) Otkazni rok iznosi trideset (30) dana računajući taj rok od primitka otkaza, bez izbora 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 osmog dana od dana javne objave.

Članak 17.

- 1) Općina Nijemci će pokrenuti raskid Ugovora i prije isteka roka na koji je zaključen u sljedećim slučajevima:
 - Kada poduzetnik ne izvršava svoje zakonske obveze, te financijske obveze prema Centru za potporu poduzetnicima
 - 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 3. ovog Pravilnika
 - Razvojna agencija provodi nadzor nad provođenjem ugovora te ukoliko se ne ispunjavaju ugovorne obveze raskida ugovor
 - Kada poduzetnik ne koristi dodijeljeni poslovni prostor ili ga koristi protivno odredbama Ugovora duže od 30 dana

- Kada poduzetnik prestane obavljati djelatnosti.

Članak 18.

Nakon isteka ugovorenog roka ili sukladno člancima 16. i 17. ovog Pravilnika sa korisnikom poslovnog prostora ne može se produživati ugovorni odnos, već ga je isti dužan napustiti i predati ga u posjed Razvojne agencije Srijem d.o.o. s pripadajućim namještajem i opremom u primjerenom stanju odnosno u stanju u kojem ih je primio prilikom stupanja u posjed prostora, uvažavajući redovnu upotrebu.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

- 1) Radove na adaptaciji i preinakama u poslovnim prostorima poduzetnici mogu obavljati samo uz prethodnu pisanu suglasnost Razvojne agencije Srijem d.o.o.
- 2) Za uložena sredstva poduzetnika u adaptaciju i preinake korištenih poslovnih prostorija poduzetnik nema pravo na naknadu istih, osim u iznimnim slučajevima o čemu Razvojna agencija Srijem d.o.o. donosi odluku.
- 3) 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 20.

Za sve ono što nije regulirano odredbama ovog Pravilnika, primjenjivat će se odredbe Zakona o obveznim odnosima, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zakupu I kupoprodaji poslovnog prostora te odredbe međusobno sklopljenog ugovora između korisnika i Razvojne agencije Srijem d.o.o.

Članak 21.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja i primjenjivat će se na sve buduće korisnike poslovnih prostora Razvojne agencije Srijem d.o.o.

U Nijemcima dana 14. svibnja 2024.

direktorica Razvojne agencije Srijem d.o.o.

Sandra Božanović, dipl.iur.