



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

GRAD IVANEC

**GRADONAČELNIK**

KLASA: 372-03-19-30/02

URBROJ: 2186/12-02/02-19-1

Ivanec, 30.07.2019.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br.33/01,60/01,129/05,109/07,125/08,144/12), članka 64. Statuta Grada Ivanca ( „Službeni vjesnik Varaždinske županije „ br 21/09,12/13,23/13- pročišćeni tekst,13/18), a u svezi članka 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Službeni vjesnik Varaždinske županije 60/17) te Programa Program dodjele bespovratnih potpora za poticanje razvoja poduzetništva Grada Ivanca za 2019. godinu Gradonačelnik Grada Ivanca ( Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 5/19) , donosi slijedeću

#### **O D L U K U**

o načinu davanja u zakup poslovnih prostora Poduzetničkog inkubatora I.

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom odlukom uređuje se korištenje poslovnih prostora u Poduzetničkom inkubatoru I. na adresi Ivanec, Vladimira Nazora 6/II (u daljnjem tekstu: Inkubator), a ponajprije kategorije korisnika, uvjeti i način korištenja poslovnih prostora, pravo na korištenje inkubatora, visina i način plaćanja naknade za korištenje prostora inkubatora, trajanje zakupa i olakšice za korisnike inkubatora postupak dodjele poslovnih prostora Inkubatora te ostale odredbe.

##### **Članak 2.**

Inkubator se sastoji se poslovnih prostora dostupnih za poduzetnike kako slijedi :

3 ureda za inkubaciju te za poduzetnike početnike za uredske i administrativne poslove u neproizvodnim djelatnostima;

- Ured I. – površine 20,50 m<sup>2</sup>
- Ured II. – površine 20,35 m<sup>2</sup>
- Ured III. – površine 17,90 m<sup>2</sup>

Inkubator se nalazi na adresi Ulica Vladimira Nazora 6/II, na kčbr. 469 k.o. Ivanec.

Inkubator djeluje u interesu i cilju općeg gospodarskog rasta i razvoja poduzetništva te omogućava poduzetnicima korištenje poslovnih prostora i usluga pod uvjetima utvrđenim ovom Odlukom.

### Članak 3.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje koriste se neutralno i odnose se jednako na muški i ženski rod.

## II. KATEGORIJE KORISNIKA

### Članak 4.

Prema ovoj Odluci „poduzetnik početnik“ je fizička i pravna osoba koja samostalno i trajno obavlja gospodarsku djelatnost, koji po prvi put osniva obrt, trgovačko društvo, mlađi je od 55 godina, nije vlasnik drugog trgovačkog društva, nije suvlasnik u drugom trgovačkom društvu, obrtu ili obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu s udjelom većim od 51% te posluje kraće od tri godine;

## III. PRAVO NA KORIŠTENJE INKUBATORA

### Članak 5.

Pravo na korištenje poslovnog prostora Inkubatora imaju:

Kandidat za inkubaciju:

Ima status poduzetnika početnika;

Obavlja jednu ili više uslužnih administrativnih djelatnosti;

Nema dugovanja po bilo kojoj osnovi prema Gradu Ivancu ili Republici Hrvatskoj

Ne posluje duže o 3 ( tri) godine)

## IV. RASPOLOŽIVI PROSTOR INKUBATORA

### Članak 6.

Uredi su opremljeni sa 1 radnim stolom, 1 stolice i ormar ( police za odlaganje) . Svaki ured je jedna zasebna funkcionalno - prostorna cjelina namijenjena zakupu.

Svaki poslovni prostor opremljen je, radnom lampom, policama i čajnom kuhinjom s pripadajućom opremom, telefonski i Internet priključak.

### Članak 7.

Svaka poslovna jedinica u pravilu čini samostalni predmet zakupa, međutim zbog gospodarskog interesa postoji mogućnost spajanja dvije ili više poslovnih jedinica u jedan predmet zakupa.

Iznimno, više korisnika može dijeliti zajednički prostor u slučaju da svi zajedno zadovolje uvjete za korištenje poslovnog prostora Inkubatora. U tom slučaju podnose zajedničku ponudu na Javni natječaj. Ako njihova ponuda bude prihvaćena sa svakim poduzetnikom zaključiti će se Ugovor o zakupu odgovarajuće površine tog poslovnog prostora.

## V. VISINA I NAČIN PLAĆANJA NAKNADE ZA KORIŠTENJE PROSTORA INKUBATORA

### Članak 8.

Zakupnina poslovnog prostora Inkubatora iznosi, sukladno Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanca i Zaključku o vrijednosti boda za izračun zakupnine , KLASA.:372-01/18-01/19, URBROJ:2186/12-02/02-18-01 od 19.02.2019.

### VRSTA POSLOVNOG PROSTORA IZNOS ZAKUPA

Ured 10 kn/m<sup>2</sup>, mjesečno

Za vrijeme trajanja zakupa zakupnik plaća zakupninu čije se plaćanje regulira ugovorom.

## VI. TRAJANJE ZAKUPA I OLAKŠICE ZA KORISNIKE INKUBATORA

### Članak 9.

Zakup poslovnog prostora iz prethodnog članka poduzetnik početnik može ostvariti za razdoblje do 3 godine za uslužne djelatnosti.

Nakon isteka ugovorenog roka zakupa zakupniku koji u potpunosti izvršava obveze iz Ugovora o zakupu omogućava se pravo na produljenje Ugovora o zakupu sukladno odlukama nadležnih tijela.

### Članak 10.

Režijske troškove uključujući troškove toplinske energija, električna energija, potrošnja vode i ostale naknade za komunalne usluge, telefonske i internetske troškove kao i troškove održavanja zajedničkih dijelova zgrade kao i troškove održavanja okoliša zgrade snosi u prve 3 godine Grad Ivanec.

Zakupninu Zakupnik je dužan platiti do kraja mjeseca za prethodni mjesec.

### Članak 11.

Poduzetnici sa statusom početnika imaju pravo na ostvarivanje olakšica na zakup ureda, za ne-proizvodne djelatnosti kako slijedi;

Zakup prostora /ureda za poslovanje do 3 godine

- cijena zakupa: prva godina – besplatno
- druga godina: 25% cijene za zakup poslovnog prostora
- treća godina - 50% cijene za zakup poslovnog prostora
- mogućnost produženja godina najma prostora – po punoj cijeni
- 100 % sufinanciranje troškova vezanih uz korištenje prostora (režijski troškovi) za prve tri godine
- 100% sufinanciranje troškova administrativnih usluga savjetovanja.

### Članak 12.

Poduzetnici koji nemaju status poduzetnika početnika nemaju pravo na ostvarivanje olakšica na zakup ureda.

### Članak 13.

Iznos olakšice iz čl. 11. ove Odluke smatra se potporama male vrijednosti (de minimis potporama) te stoga postoji obveza primjene uvjeta za dodjelu potpora male vrijednosti sukladno važećim pravilima iz Uredbe komisije (EU) br. 1407/2013 od 18. prosinca 2013. godine o primjeni članaka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na de minimis potpore (Službeni list Europske unije, serija L br. 352/1 od 24. prosinca 2013. godine) i Zakona o državnim potporama (Narodne novine 47/14, 69/17).

Sukladno odredbama propisa navedenih u prethodnom stavku korisnik je prije dodjele potpore male vrijednosti dužan davatelju potpore iz ove odluke dostaviti izjavu o svim potporama male vrijednosti primljenim tijekom tekuće i prethodne dvije fiskalne godine, neovisno o razini davatelja potpore male vrijednosti.

Davatelj potpore male vrijednosti će prilikom dodjele potpore male vrijednosti izvijestiti korisnika da mu je dodijeljena potpora male vrijednosti te će voditi evidenciju o dodijeljenim potporama male vrijednosti po pojedinim korisnicima.

## VII. POSTUPAK DODJELE I PREDNOST PRI ZAKUPU INKUBATORA

### Članak 14.

Poslovni prostor Inkubatora daje se u zakup putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda.

Javni natječaj objavljuje se na službenoj stranici Grada Ivanca.

### Članak 15.

Javni će natječaj utvrditi će se vrijeme trajanja natječaja a minimalno mora trajati 30 dana.

Tekst javnog natječaja mora sadržavati minimalno sljedeće:

- predmet zakupa,
- namjenu poslovnog prostora po m<sup>2</sup>,
- način izračuna zakupnine,
- vrijeme na koji se poslovni prostor daje u zakup,
- uvjete koje mora zadovoljiti ponuditelj,
- dokumentaciju koja čini sastavni dio ponude,
- vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
- adresu i rok za podnošenje pisane ponude za sudjelovanje u javnom natječaju,
- vrijeme kada se može razgledati poslovni prostor koji se daje u zakup.

Za provedbu javnog natječaja za zakup poslovnih prostora zadužuje se Upravni odjel za lokalnu samoupravu, imovinu i javnu nabavu.

Javnim natječajem će se propisati obvezni dijelovi ponude te dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz ponudu.

Administrativne i druge poslove kao i pregled dokumentacije pristiglih ponuda obavlja nadležni upravni odjel.

#### Članak 16.

Prednost pri davanju u zakup imaju poduzetnici početnici, a ukoliko Inkubator bude raspolagao slobodnim prostorom za koji nisu iskazali interes u redovnom postupku prijema prostor će se dati u zakup poduzetnicima u fazi rasta i razvoja.

#### Članak 17.

Prednost pri davanju u zakup ureda imat će kako slijedi:

- Žena poduzetnik koja je ujedno i poduzetnik početnik;
- Poduzetnik s posebnim statusom koji je ujedno i poduzetnik početnik;
- Poduzetnik početnik;
- Poduzetnik početnik prema broju zaposlenih

#### Članak 18.

Po provedenom otvaranju pristiglih ponuda utvrdit će se ispunjavaju li iste uvjete natječaja te izraditi rang-lista sukladno redosljedu utvrđenom ovom odlukom.

O rezultatima natječaja poduzetnik će biti obaviješten u roku od osam (8) dana od dana otvaranja ponuda dostavom Odluke o davanju prostora u zakup.

Odluku o zakupu donosi Gradonačelnik Grada Ivanca.

#### Članak 19.

Temeljem odluke o zakupu s poduzetnikom će se sklopiti ugovor o zakupu kojim će se regulirati međusobna prava i obveze u roku od deset dana od dana dostave Odluke o zakupu.

#### Članak 20.

O primopredaji poslovnog prostora Zakupniku sastavit će se poseban zapisnik.

Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju te će ga privesti namjeni o svom trošku bez mogućnosti potraživanja uloženi sredstava.

Troškove ishođenja dozvola i suglasnosti, kao i opremanja poslovnog prostora radi obavljanja djelatnosti snosi Zakupnik, a Zakupodavac se obvezuje Zakupniku dati potrebne suglasnosti ovim postupcima.

#### Članak 21.

Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti Ugovor.

Ugovor se otkazuje pisanim otkazom koji se dostavlja preporučeno putem pošte.

Otkazni rok iznosi 30 dana računajući rok od dana primitka otkaza.

#### Članak 22.

Zakupodavac će pokrenuti raskid Ugovora o zakupu i prije isteka roka na koji je zaključen u slijedećim slučajevima:

- kada zakupnik ne izvršava svoje zakonske i financijske obveze preuzete sklapanjem Ugovora o zakupu,
- kada se zakupnik ne pridržava pravila ponašanja/kućnog reda u Inkubatoru te svojim ponašanjem remeti javni red i mir, kada šteti ugledu Inkubatora odnosno Grada Ivanca,

- kada zakupnik promjeni svoju djelatnost tako da više ne obavlja djelatnosti koje su navedene u ponudi,
- ako zakupnik/poduzetnik tijekom obavljanja djelatnosti ostane bez zaposlenika,
- kada zakupnik ne koristi dodijeljeni poslovni prostor ili ga koristi protivno odredbama Ugovora o zakupu duže od 30 dana,
- kada poduzetnik prestane obavljati djelatnosti ili pokrene postupak stečaja ili likvidacije.

#### Članak 23.

Nakon isteka ugovorenog roka ili raskida ugovara o zakupu zakupnik je dužan napustiti poslovni prostor i predati ga u posjed Gradu Ivanču s pripadajućim namještajem i opremom u primjerenom stanju odnosno u stanju u kojem ih je primio prilikom stupanja u posjed, uvažavajući redovnu upotrebu.

O primopredaji poslovnog prostora Zakupodavcu sklopit će se poseban zapisnik.

### VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 24.

Svi korisnici poslovnih prostora Inkubatora dužni su poslovne prostorije koristiti na način i za namjenu utvrđenu Ugovorom o zakupu pažnjom dobrog gospodara.

#### Članak 25.

Radove na adaptaciji i preinakama u poslovnim prostorima zakupnici mogu obavljati samo uz prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.

Za uložena sredstva u adaptaciju i preinake korištenih poslovnih prostora zakupnik nema pravo na naknadu istih.

U slučaju da je zakupnik 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 26.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave na oglasnoj ploči Grada Ivanca, a objaviti će se na web stranicama Grada Ivanca.

