

Na temelju Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture (NN 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21) i članka 33. Statuta Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta br. 2/2021 i 10/2021), Gradonačelnik Grada Buzeta donosi sljedeći

PRAVILNIK

o utvrđivanju kriterija i postupaka za dodjelu prostora Poduzetničkog inkubatora Verzi

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Utvrdjuje se da je Grad Buzet, II. Istarske brigade 11, 52420 Buzet osnivač, a Plzet d.o.o., II istarske brigade 13/1, 52420 Buzet, upravitelj Poduzetničkog inkubatora Verzi na adresi Trg Josipa Fabijančića 7a, 52420 Buzet (u daljnjem tekstu: PI Verzi), koji je sukladno Zakonu o unapređenju poduzetničke infrastrukture (NN 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21) upisan u Jedinostveni registar poduzetničke infrastrukture kao poduzetnička potporna institucija.

Članak 2.

Ovim Pravilnikom utvrđuju se kriteriji i postupak za dodjelu u zakup prostora PI Verzi, a poglavito: kriterij za ulazak u prostor PI Verzi, korištenje prostora, izlazak poduzetnika iz PI Verzi, vrstu i način korištenja ostalih usluga koje pruža PI Verzi, visinu i način plaćanja naknade za zakup prostora, te druga pitanja od važnosti poslovnog prostora PI Verzi.

Članak 3.

Osnovni cilj rada i djelovanja PI Verzi je pomoć pri uvođenju u poslovanje obrta, poduzeća te ostalih pravnih osoba u prvim, najkritičnijim godinama njihova poslovanja. U ovom Pravilniku pod pojmom „poduzetnik“ podrazumijevaju se sve fizičke i pravne osobe koje žele razvijati ili razvijaju poslovanje, odnosno žele obavljati ili obavljaju djelatnost unutar PI Verzi.

Pod pojmom "stanar" podrazumijeva se svaki poduzetnik koji posluje unutar PI Verzi.

Pod pojmom „poduzetnik početnik“ smatra se osoba koja je registrirala djelatnost i započela s radom unatrag najviše 36 mjeseci te osoba koja planira registrirati djelatnost i započeti sa radom najkasnije 2 mjeseca od ulaska u PI Verzi.

Osim korištenja prostora stanarima inkubatora pružati će se i druge usluge sukladno ovom Pravilniku i drugim aktima PI Verzi.

OPĆI UVJETI

Članak 4.

Mogućnost korištenja subvencioniranog poslovnog prostora u zakup imaju „poduzetnici početnici“ koji zadovoljavaju kriterije propisane ovim Pravilnikom. Završnu odluku o dodjeli subvencioniranog poslovnog prostora u zakup, prema prijedlogu posebno imenovanog Povjerenstva donosi odgovorna osoba upravitelja PI Verzi.

Pod poduzetnikom i poduzetnikom početnikom u smislu odredbi ovog Pravilnika smatraju se:

- Fizičke osobe upisane u obrtni ili drugi registar

- Pravne osobe koje su:
 - a) u potpunom vlasništvu fizičkih osoba i
 - b) koje se prema propisima u računovodstvu smatraju mikro i malim poduzećima

NAČIN KORIŠTENJA PROSTORA I USLUGA PODUZETNIČKOG INKUBATORA VERZI

Članak 5.

Poslovni prostori/uredi koji se daju u zakup su ukupne površine 229,15 m², a osim zajedničkih prostorija (polivalentna dvorana, čajna kuhinja, sanitarni čvor) sadrže:

	Poslovni prostori/uredi	Površina
PRIZEMLJE	poslovni prostor 1	32,70 m ²
PRIZEMLJE	poslovni prostor 2	32,70 m ²
PRIZEMLJE	poslovni prostor 3	25,00 m ²
I KAT	ured 4	32,00 m ²
I KAT	ured 5	19,20 m ²
I KAT	ured 6	23,55 m ²
II KAT (box uredi)	ured 7	64,00 m ²

Članak 6.

Neopremljeni poslovni prostori u prizemlju iz članka 5. ovog Pravilnika (Poslovni prostor 1, poslovni prostor 2 i poslovni prostor 3) dodjeljuju se na korištenje poduzetnicima najdulje na vrijeme do 5 godina.

Opremljeni uredi iz članka 5. ovog Pravilnika (Ured 4, ured 5, ured 6 i ured 7 – box uredi) dodjeljuju se na korištenje poduzetnicima najdulje na vrijeme do 3 godine.

Poduzetnici koji posluju do 3 godine (početnici) mogu koristiti urede na II. katu (ured 7 – „box“ uredi) i ured na I. katu (ured 4) po povlaštenoj cijeni iz članka 10., dok iznimno mogu koristiti i ostale urede te poslovne prostore u prizemlju po tržišnoj cijeni.

Poduzetnici koji posluju od 3 do 5 godina mogu koristiti urede na I. katu i poslovne prostore u prizemlju dok iznimno mogu koristiti i ostale urede po tržišnoj cijeni.

Poduzetnici koji posluju preko 5 godina mogu koristiti urede na I. katu i poslovne prostore u prizemlju dok iznimno mogu koristiti i ostale urede po tržišnoj cijeni.

KRITERIJI ZA DODJELU POSLOVNOG PROSTORA PODUZETNIČKOG INKUBATORA VERZI

Članak 7.

Pravo na korištenje poslovnog prostora PI Verzi ima poduzetnik koji zadovoljava slijedeće kriterije:

- 1) ima minimalno 1 zaposlenu osobu
- 2) nema dugovanja prema Republici Hrvatskoj, Gradu Buzetu i pravnim osobama kojima je Grad

Buzet osnivač ili vlasnik

- 3) nema trenutno aktivnih sudskih postupaka s Republikom Hrvatskom, Gradom Buzetom i pravnim osobama kojima je Grad Buzet osnivač ili vlasnik
- 4) posluje pozitivno u protekle 3 godine (osim poduzetnika početnika)
- 5) poslovanje poduzetnika nema ili neće imati negativnih utjecaja na okoliš
- 6) obavlja ili će obavljati tihe djelatnosti
- 7) ima jasnu viziju, misiju i ciljeve
- 8) nije vlasnik drugog poslovnog prostora

Poduzetnici koji u trenutku prijave na Javni poziv nisu registrirani moraju u roku od mjesec dana od dana registracije dokazati da ispunjavaju uvjete iz gornjeg stavka ovog članka.

Članak 8.

Prednost pri dodjeli raspoloživog prostora PI Verzi imaju poduzetnici iz članka 4. prema slijedećem bodovanju:

KRITERIJ BODOVANJA	BROJ BODOVA
Mladi poduzetnik do 40 godina	10
Žena poduzetnica (žena vlasnik 50% ili više udjela u poduzeću)	5
Poduzetnik početnik (0 do 1 godine)	8
Poduzetnik početnik (od 1 do 3 godine)	5
Poduzetnik dodatno zapošljava osobu SSS	2
Poduzetnik dodatno zapošljava osobu VŠS	4
Poduzetnik dodatno zapošljava osobu VSS	6
Broj zaposlenih na neodređeno: 2	2
Broj zaposlenih na neodređeno: 3	3
Broj zaposlenih na neodređeno: više od 3	4
Dobitnik posebne nagrade, odnosno priznanja izvrsnosti, inovativnosti ili uspješnosti dodijeljene od strane neovisnih stručnih institucija	5
Najmanje jedna (1) zaposlena osoba ima prebivalište na području Grada Buzeta unatrag najmanje 12 mjeseci od dana objave Javnog poziva	3
Najmanje dvije (2) zaposlene osobe imaju prebivalište na području Grada Buzeta unatrag najmanje 12 mjeseci od dana objave Javnog poziva	6
Najmanje tri (3) ili više zaposlene osobe imaju prebivalište na području Grada Buzeta unatrag najmanje 12 mjeseci od dana objave Javnog poziva	9
Poduzetnik ima sjedište na području grada Buzeta	3

Prijave poduzetnika koje se podnose za zakup poslovnog prostora 1, poslovnog prostora 2 i poslovnog prostora 3 iz članka 5. ovog Pravilnika dodatno se boduju kako slijedi:

KRITERIJ BODOVANJA - DJELATNOST	BROJ BODOVA
1. Trgovina autohtonih proizvoda (slastičarski proizvodi, pekarski proizvodi, vinoteka, suvenirnica, paninoteka, trgovina umjetninama i sl.)	20
2. Ugostiteljski objekti (jednostavnih brzih usluga)	10
3. Turističke agencije	5

Članak 9.

Poduzetnici koji **ne mogu** koristiti poslovni prostor PI Verzi su:

- poduzetnici koji se bave s tehnologijama koje zagađuju okoliš,
- poduzetnici koji bi svojom djelatnošću (bukom i slično) remetili poslovanje ostalih poduzetnika u PI Verzi
- poduzetnici čija djelatnost ruši ugled PI Verzi, te ne posluje u skladu s praksom "dobrog gospodarstvenika"

VISINA I NAČIN PLAĆANJA NAKNADE ZA KORIŠTENJE PROSTORA I USLUGA PODUZETNIČKOG INKUBATORA VERZI

Članak 10.

Tržišna cijena zakupa poslovnih prostora i ureda u PI Verzi iz članka 5. ovog Pravilnika utvrđuje se temeljem procjene tržišne vrijednosti zakupa izrađene od ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke. Procjena tržišne vrijednosti zakupa ažurira se krajem svake kalendarske godine radi primjene u sljedećoj kalendarskoj godini.

Visina zakupa ureda u PI Verzi iz članka 5. ovog Pravilnika za poduzetnike početnike obračunava se po povlaštenoj cijeni kako slijedi:

- za prvih godinu dana boravka cijena najma iznosi 1 kn za cijeli ured
- za drugu godinu boravka cijena najma iznosi 25% tržišne cijene po m²
- za treću godinu boravka cijena najma iznosi 50% tržišne cijene po m²
- za četvrtu godinu boravka cijena najma iznosi 75% tržišne cijene po m²
- za petu i svaku sljedeću godinu boravka cijena najma iznosi 100% tržišne cijene po m²

Članak 11.

Troškovi za električnu energiju, potrošnju vode, komunalne usluge, usluge interneta i telefona, usluge održavanja i ostali režijski troškovi poduzetnicima će se obračunavati sukladno prostoru koji im je dodijeljen na korištenje, te za zajedničke dijelove zgrade sukladno kriterijima određenim od strane upravitelja PI Verzi.

Upravitelj PI Verzi za čišćenje svih zajedničkih prostorija (hodnik, čajna kuhinja, stubište, sanitarni čvorovi) i ureda obavezan je zaključiti ugovor o poslovnoj suradnji sa tvrtkom za čišćenje i održavanje te troškove odgovarajuće rasporediti korisnicima. Za održavanje čistoće u poslovnim prostorima u prizemlju odgovorni su sami korisnici, dok im upravitelj PI Verzi može na zahtjev osigurati predmetnu uslugu.

Članak 12.

Pogodnosti za poduzetnike i poduzetnike početnike u zakupu PI Verzi su:

- uređeni i opremljeni uredi s korištenjem zajedničkih prostora (sala za sastanke, biblioteka, čajna kuhinja i ostale pomoćne prostorije)
- promocija putem web stranice PI Verzi te putem društvenih mreža
- oglašavanje poduzetnika na stranicama Grada Buzeta te stranicama vezanih trgovačkih društava

Pogodnosti za poduzetnike i poduzetnike početnike u zakupu PI Verzi po povoljnijim uvjetima su:

- najam polivalentne dvorane
- edukacije tijekom cijele godine koje su vezane za izradu projekata, prijavu na programe poticanja investicija, marketing, računovodstvo i financije, upravljanje ljudskim potencijalima, kao i upravljanje poslovnim procesima i poslovno savjetovanje
- poslovno savjetovanje od strane stručnjaka iz područja financija, poreza, marketinga itd.
- ostale administrativne usluge

POSTUPAK DODJELE POSLOVNIH PROSTORA I UREDA U PODUZETNIČKOM INKUBATORU VERZI

Članak 13.

Za iskazivanje interesa za korištenje poslovnih prostora i ureda PI Verzi, Upravitelj PI Verzi objavljuje javni poziv na mrežnim stranicama PI Verzi (www.verzi.eu) te oglasnoj ploči Grada Buzeta.

Javni poziv traje do roka određenog u javnom pozivu.

U slučaju da se na javni poziv ne prijavi poduzetnik koji temeljem ovog Pravilnika može ostvariti pravo na korištenje poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora, javni poziv za taj poslovni prostor se ponavlja sve do popunjenja.

Javni poziv se objavljuje najkasnije u roku 15 dana od dana kada je prostor postao slobodan od osoba i stvari uslijed prijevremenog prestanka ugovornog odnosa, odnosno 2 mjeseca prije redovnog isteka ugovornog roka za konkretni poslovni prostor.

Pristigle prijave ocjenjivat će se sukladno kriterijima utvrđenim člancima 7. - 9. ovog Pravilnika.

Ukoliko dva ili više poduzetnika imaju isti broj bodova, prednost dobiva onaj poduzetnik koji je poduzetnik početnik (0 do 1 godine).

Ukoliko i nakon rangiranja iz prethodnog stavka dva ili više poduzetnika imaju isti broj bodova, prednost dobiva onaj poduzetnik koji ima veći broj zaposlenih osoba koje imaju prebivalište na području Grada Buzeta unatrag najmanje 12 mjeseci od dana objave Javnog poziva.

Ukoliko i nakon rangiranja iz prethodna dva stavka dva ili više poduzetnika imaju isti broj bodova i isti broj zaposlenih, prednost dobiva onaj poduzetnik koji je ranije dostavio prijavu.

Članak 14.

Javni poziv sadrži sljedeće elemente:

- podatke o poslovnim prostorima i uredima koji su predmet javnog poziva,
- kriterije i bodovanje za prijem u poslovne prostore i urede PI Verzi iz ovog Pravilnika,
- uvjete korištenja poslovnih prostora i ureda iz ovog Pravilnika,
- jediničnu cijenu i način plaćanja naknade za korištenje poslovnih prostora i ureda iz ovog Pravilnika,
- dokumentaciju koju je poduzetnik obvezan dostaviti uz Zahtjev za prijem u poslovne prostore i urede PI Verzi,
- rok do kojeg je javni poziv otvoren.

Članak 15.

Zainteresirani poduzetnik koji iskaže interes za korištenje poslovnih prostora i ureda PI Verzi obvezan je dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- pravilno i potpuno ispunjen prijavni obrazac (Prilog 1)
- izvadak iz sudskog registra trgovačkih društava odnosno obrtnog registra
- razvrstavanje po NKD-u
- kopiju osobne iskaznice vlasnika trgovačkog društva odnosno nositelja obrta
- potvrdu da nema duga od Grada Buzeta, ne stariju od 30 dana
- potvrdu da nema duga od Porezne uprave, ne stariju od 30 dana
- popis dugotrajne imovine za prethodne dvije godine
- izjavu da nema poslovni prostor u vlasništvu (Prilog 2)
- kopiju GFI za prethodne dvije godine, kopiju Prijave poreza na dohodak/dobit, rekapitulaciju primitaka i izdataka
- potvrdu/uvjerenje o nagradama/priznanjima izvrsnosti, inovativnosti ili uspješnosti
- dokaz o broju zaposlenih
- dokaz o stečenoj stručnoj spremi

Zainteresirani poduzetnik početnik koji iskaže interes za korištenje poslovnih prostora i ureda PI Verzi obvezan je dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- pravilno i potpuno ispunjen prijavni obrazac (Prilog 1)
- izvadak iz sudskog registra trgovačkih društava odnosno obrtnog registra (vrijedi za registrirane subjekte)
- razvrstavanje po NKD-u (vrijedi za registrirane subjekte)
- kopiju osobne iskaznice prijavitelja
- potvrdu da nema duga od Grada Buzeta, ne stariju od 30 dana
- potvrdu da nema duga od Porezne uprave, ne stariju od 30 dana
- izjavu da nema poslovni prostor u vlasništvu (Prilog 2)
- potvrdu/uvjerenje o nagradama/priznanjima izvrsnosti, inovativnosti ili uspješnosti (fizička osoba)
- dokaz o broju zaposlenih (vrijedi za registrirane subjekte)

- dokaz o stečenoj stručnoj spremi
- izjavu da će u roku od 2 (dva) mjeseca od primitka Odluke o odobrenju korištenja poslovnog prostora PI Verzi, registrirati djelatnost u prostoru PI Verzi (Prilog 3)

Članak 16.

Prijave s propisanom dokumentacijom dostavljaju se u roku navedenom u javnom pozivu.

Po isteku roka navedenog u javnom pozivu, pristupa se procjeni i obradi prispjelih zahtjeva.

Prikupljanje i obradu prispjelih zahtjeva poduzetnika za prijem u PI Verzi te donošenje prijedloga odluka o korištenju poslovnog prostora obavlja Povjerenstvo koje imenuje odgovorna osoba upravitelja PI Verzi.

Članak 17.

Nakon donošenja odluke o odobrenju korištenja poslovnog prostora PI Verzi zaključuje se Ugovor s korisnikom kojim se uređuju međusobna prava i obveze za korištenje prostora i drugih usluga u skladu s ovim Pravilnikom.

Rok za zaključenje Ugovora iz prethodnog stavka je 30 dana od dana primitka Odluke o odobrenju korištenja poslovnog prostora PI Verzi za registrirane subjekte.

Ako izabrani poduzetnik ne pristupi zaključenju Ugovora u roku iz prethodnog stavka, smatra se da je odustao od prijave, a javni poziv za dodjelu konkretnog poslovnog prostora će se ponoviti.

PRESTANAK KORIŠTENJA POSLOVNIH PROSTORA I UREDA PODUZETNIČKOG INKUBATORA VERZI

Članak 18.

Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti Ugovor iz članka 17. ovog Pravilnika bez obzira na njegove odredbe o trajanju dostavom pisanog otkaza s otkaznim rokom od 30 dana.

Članak 19.

PI Verzi će pokrenuti raskid Ugovora iz članka 18. ovog Pravilnika i prije isteka roka na koji je zaključen u sljedećim slučajevima:

1. kada poduzetnik ne izvršava svoje zakonske obveze, te financijske obveze prema PI Verzi i Gradu Buzetu,
2. kada se poduzetnik ne pridržava pravila ponašanja u PI Verzi, kućnog reda, te svojim ponašanjem remeti radnu atmosferu drugima, odnosno ruši ugled PI Verzi,
3. kada poduzetnik promijeni svoju djelatnost tako da se više ne bavi djelatnostima iz Ugovora,
4. ako poduzetnik u roku 3 (tri) mjeseca od stupanja u posjed poslovnog prostora u PI Verzi nema niti jednog zaposlenog, odnosno ukoliko tijekom obavljanja djelatnosti u PI Verzi ostane bez zaposlenika,
5. kada poduzetnik ne koristi dodijeljeni poslovni prostor ili ga koristi protivno odredbama Ugovora duže od 15 dana,
6. kada poduzetnik prestane obavljati djelatnosti ili pokrene postupak stečaja ili likvidacije.

Članak 20.

Nakon isteka ugovorenog roka sa korisnikom poslovnog prostora ne može se produžavati ugovorni odnos, već ga je isti dužan napustiti i predati ga u posjed PI Verzi s pripadajućim namještajem i opremom u primjerenom stanju uvažavajući normalnu „istrošenost“ istih, odnosno u stanju u kojem ih je primio uvažavajući redovnu upotrebu.

Ukoliko za konkretni poslovni prostor po raspisanom javnom pozivu nije iskazan interes (nije podnesen zahtjev s pripadajućom dokumentacijom iz članka 15. ovog Pravilnika) do isteka ugovornog odnosa, a korisnik želi nastaviti poslovanje u postojećem prostoru PI Verzi, upravitelj PI Verzi može odobriti korištenje ovog poslovnog prostora postojećem korisniku prema uvjetima koji će se definirati ugovorom.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21.

Svi korisnici poslovnih prostora PI Verzi dužni su poslovne prostorije koristiti na način i za namjenu utvrđenu Ugovorom iz članak 17. ovog Pravilnika pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Članak 22.

Radove na adaptaciji i preinakama u poslovnim prostorima poduzetnici mogu obavljati samo uz prethodnu pisanu suglasnost upravitelja PI Verzi odnosno Grada Buzeta.

Za uložena sredstva poduzetnika u adaptaciju i preinake korištenih poslovnih prostorija poduzetnik nema pravo na naknadu istih od strane PI Verzi, odnosno Grada Buzeta.

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

Članak 23.

Izrazi upotrijebljeni u ovom Pravilniku u muškom rodu na isti način se odnose i na osobe ženskog roda.

Članak 24.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 311-01/22-01/3

URBROJ: 2163-3-03-01-22-1

Buzet, 25.2.2022.



GRADONAČELNIK

Damir Kajin