

Gospodarska zona Vukovar 15
32000 Vukovar

KLASA: 372-02/24-01/01
URBROJ: 2196-1-21-2-24-01

Vukovar, 1. ožujka 2024. godine

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 23. stavak 1. Pravilnika o uvjetima i načinu korištenja poslovnih prostora i usluga Poslovno-inovacijskog centra „BIC Vukovar“, KLASA: 372-01/23-01/1, URBROJ: 2196-1-02-23-2, od 18. prosinca 2023. godine, Vukovarska gospodarska zona d.o.o. kao Upravitelj Poslovno-inovacijskim centrom BIC Vukovar objavljuje

**JAVNI POZIV
za davanje u zakup poslovnih prostora u
Poslovno-inovacijskom centru BIC Vukovar**

I. PREDMET JAVNOG POZIVA

Predmet Javnog poziva je davanje u zakup poslovnih prostora u Poslovno-inovacijskom centru BIC Vukovar na adresi Vukovar, Gospodarska zona Vukovar 15, sljedećih oznaka, površine i namjene:

OZNAKA PROSTORA	POVRŠINA (m ²)	NAMJENA PROSTORA
PP 17	36,34	CENTAR INOVATIVNOG PODUZETNIŠTVA Djelatnost iz područja visoke tehnologije, elektronike, informacijskih i komunikacijskih tehnologija (ICT), zelenih tehnologija i održivog razvoja, kreativne usluge u području arhitekture, dizajna, različitih oblika medijske komunikacije, promidžbe, izdavaštva, kreativne industrije, digitalne grafike, multimedije i ostale uslužne djelatnosti vezane za proizvodnju i slično, uredski prostor za poduzetnike iz Proizvodnog centra
PP 24	19,41	
PP 26	37,91	

II. OPĆI UVJETI ZA PODNOŠENJE PRIJAVA

CENTAR INOVATIVNOG PODUZETNIŠTVA (CIP) - Pravo na dodjelu poslovnih prostora u zakup u Centru inovativnog poduzetništva imaju poslovni subjekti koji zadovoljavaju sljedeće uvjete:

- obavljaju ili pokreću djelatnost iz područja visoke tehnologije, elektronike, informacijskih i komunikacijskih tehnologija (ICT), zelenih tehnologija i održivog

razvoja, kreativnih usluga u području arhitekture, dizajna, različitih oblika medijske komunikacije, promidžbe, izdavaštva, kreativne industrije, digitalne grafike, multimedije ili ostalih uslužnih djelatnosti vezanih za proizvodnju,

- povećavaju zaposlenost na području Grada Vukovara,
- nemaju dospjelih neplaćenih obveza s osnove javnih davanja i solventni su.

Iznimno, a u cilju racionalnog korištenja poslovnih prostora, slobodni poslovni prostori u Centru inovativnog poduzetništva se mogu dati u zakup i poslovnim subjektima koji ne udovoljavaju navedenim uvjetima, po nesubvencioniranoj zakupnini na rok do 5 godina uz mogućnost daljnjeg višekratnog produženja ugovornog odnosa na isti rok.

Ukoliko se tijekom trajanja zakupa pojavi zainteresirani poslovni subjekt koji udovoljava uvjetima za Centar inovativnog poduzetništva (dostavi Upravitelju pismo namjere s dokumentacijom kojom dokazuje ispunjavanje uvjeta), Upravitelj može provesti Javni poziv za zakup poslovnog prostora za koji je iskazan interes te će se sa Zakupnikom koji je u zakupu tog poslovnog prostora za koji ne udovoljava uvjete pristupiti postupku otkaza ugovora o zakupu uz poštivanje ugovorenog otkaznog roka, nakon što novi zainteresirani poslovni subjekt bude odabran na temelju Javnoga poziva od strane Povjerenstva. Ovaj postupak se može primijeniti i za slučajeve kada se utvrdi da Zakupnik tijekom trajanja zakupa prestane ispunjavati uvjete za Centar inovativnog poduzetništva.

Prilikom odabira poslovnog subjekta uzimaju se u obzir sljedeći kriteriji:

1. broj novozaposlenih na području grada Vukovara, vrijednost ulaganja i očekivana korist za grad Vukovar od obavljanja djelatnosti,
2. predmet poslovanja predstavlja tehnološko poboljšanje i napredak u odnosu na druga poznata rješenja,
3. obavljanje proizvodne djelatnosti koja nije dovoljno zastupljena ili je od posebnog interesa za grad Vukovar,
4. obavljanje djelatnosti vezane za ICT sektor,
5. obavljanje djelatnosti ima izvoznu orijentaciju ili supstituciju uvoza,
6. prvenstvo poduzetnika kojem će se dodijeliti u zakup poslovni prostor u Proizvodnom centru na 1 (jedan) poslovni prostor i u Centru inovativnog poduzetništva.

Zakupniku nije dozvoljeno obavljanje druge djelatnosti od one koju je naveo u prijavi za zakup, niti mu je dozvoljeno dati poslovni prostor u podzakup osim uz prethodnu pisanu suglasnost Povjerenstva.

Zakupnici koji izađu iz Centra inovativnog poduzetništva otkazom ugovora zbog neizvršavanja ugovornih obveza ne mogu se više javiti na Javni poziv za zakup poslovnih prostora u BIC Vukovar.

Više poduzetnika može dijeliti zajednički prostor u slučaju da svi zadovolje uvjete za korištenje poslovnog prostora, a na Javni poziv podnose zasebne prijave s priloženom međusobno potpisanom izjavom o namjeri zajedničkog korištenja poslovnog prostora.

U slučaju da njihova prijava bude prihvaćena, sa svakim poduzetnikom zaključit će se ugovor o zakupu za korištenje odgovarajuće površine tog poslovnog prostora.

Zakupnici su dužni Upravitelju podnositi redovita kvartalna izvješća o broju zaposlenih (ukupan broj zaposlenih, broj zaposlenih na neodređeno / određeno vrijeme, broj zaposlenih s prebivalištem i boravištem na području grada Vukovara i/ili drugi broj prema zahtjevu Upravitelja).

Upravitelj ima pravo u bilo kojem trenutku zatražiti od zakupnika dokaz o broju zaposlenih (izvanredna izvješća).

Odluke o prijemu poduzetnika na temelju ovoga Javnog poziva donosi Povjerenstvo za prijem poduzetnika u BIC Vukovar.

III. TRAJANJE ZAKUPA, ZAKUPNINA I NAKNADE

- Poslovni prostori u Centru inovativnog poduzetništva daju se u zakup u viđenom stanju na neodređeno vrijeme.
- Zakupnina za poslovne prostore u Centru inovativnog poduzetništva iznosi 4,00 EUR/m² mjesečno i obračunava se s danom sklapanja ugovora o zakupu.
- U osnovnu cijenu zakupa poslovnog prostora uključene su sve usluge BIC Vukovar: subvencionirani zakup poslovnog prostora, usluge korištenja zajedničkih prostorija (čajna kuhinja, sanitarni prostori, sala za sastanke), besplatna tehnička zaštita poslovnih prostora (video nadzor, protupožarna zaštita, kontrola prolaza), primanje pošte i druge usluge virtualnog inkubatora, besplatan internet, besplatan parking, besplatan uredski namještaj za jedno radno mjesto, besplatno marketinško predstavljanje na internet stranici Vukovarske gospodarske zone d.o.o., kao i druge usluge prema odluci Upravitelja.
- Svaki poslovni prostor u Centru inovativnog poduzetništva opremljen je s tri uredska ormara, radnim stolom, uredskom stolicom.
- Poduzetnici koji sklope ugovor o zakupu poslovnog prostora imaju pravo i na korištenje zajedničkih prostorija i svih instalacija BIC Vukovar. Za redovno tehničko održavanje, čišćenje hodnika, zajedničkih prostorija i sanitarnih čvorova, košenje, zajedničku potrošnju električne energije, vode i grijanja zajedničkih prostorija, zakupnicima se obračunava mjesečna naknada u iznosu od 1,00 EUR/m² prema površini zakupljenog poslovnog prostora, koja se obračunava od dana stupanja u posjed poslovnog prostora.
- Za zakupljene poslovne prostore Zakupnici snose sve režijske troškove, odnosno za potrošnju električne energije, vode i plina, prema ispostavljenim računima pružatelja usluge ovisno o stvarnom utrošku za pojedini poslovni prostor, a na zahtjev Upravitelja Zakupnik je dužan u tu svrhu izravno zaključiti ugovor s pružateljima javnih usluga.
- Zakupnici plaćaju i naknade za komunalne usluge i ostala davanja u skladu s važećim propisima za pojedini poslovni prostor.
- Za zakupninu i naknadu za korištenje i održavanje zajedničkih prostorija Upravitelj će Zakupnicima ispostavljati račun mjesečno unaprijed s dospjećem plaćanja desetoga dana u mjesecu.
- Za korištenje drugih usluga BIC Vukovar Upravitelj će Zakupnicima ispostavljati račun sukladno Pravilniku o uvjetima i načinu korištenja poslovnih prostora i usluga Poslovno-inovacijskog centra „BIC Vukovar“, KLASA: 372-01/23-01/1, URBROJ: 2196-1-02-23-2, od 18. prosinca 2023. godine (u daljnjem tekstu: Pravilnik) i Cjeniku usluga.

– **Subvencionirana zakupnina – Centar inovativnog poduzetništva**

- Poduzetnicima koji kao prijavitelji ispunjavaju sve uvjete za ulazak u CIP i imaju pravo na potpore male vrijednosti sukladno posebnim propisima koje žele koristiti, odobrit će se sklapanje ugovora o zakupu prema subvencioniranoj zakupnini u razdoblju od 3 (tri) godine od dana sklapanja stupanja u posjed poslovnog prostora, kako slijedi:

Razdoblje	% subvencije	Iznos subvencionirane zakupnine u CIP
1. godina – prvih 6 mjeseci	100 %	0,00 EUR/m ²
1. godina – drugih 6 mjeseci	75 %	1,00 EUR/m ²
2. godina	50 %	2,00 EUR/m ²
3. godina	25 %	3,00 EUR/m ²

- Pravo na subvenciju gubi se od trenutka nepridržavanja svih uvjeta zakupa.

Obveze zakupnika za slučaj korištenja subvencionirane zakupnine

Zakupnik je obavezan u roku od 6 (šest) mjeseci zaposliti dodatno na području grada Vukovara najmanje 1 (jednu) osobu na svakih 20 m² zakupljenog poslovnog prostora, od kojih najmanje 80% novozaposlenih osoba mora kroz cijelo vrijeme zakupa biti s prebivalištem i boravištem u smislu poreznih propisa na području grada Vukovara.

Iznimno, kod Zakupnika koji su registrirali poslovanje na području grada Vukovara u razdoblju od 6 mjeseci prije podnošenja prijave, zaposlene osobe na području grada Vukovara smatraju se dodatnim novozaposlenim osobama u smislu prethodnog stavka ovoga članka.

Povećanu zaposlenost iz ovoga članka zakupnik je dužan održavati kroz cijelo vrijeme trajanja subvencionirane cijene zakupa.

Zakupnici su dužni izvijestiti Upravitelja pisanim putem o svakoj promjeni broja zaposlenih koja utječe na ostvarivanje prava na subvencioniranu zakupninu, a ukoliko se utvrdi da se Zakupnik ne pridržava uvjeta povećanja zaposlenosti gubi pravo na subvencioniranu zakupninu od sljedećega mjesečnog obračuna zakupnine.

IV. NEDOZVOLJENE DJELATNOSTI

Poslovni prostori u BIC Vukovar ne mogu koristiti poslovni subjekti:

- koji su trenutno u stečaju ili postupku likvidacije,
- 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,
- koji se bave tehnologijama koje zagađuju okoliš,
- koji bi svojom djelatnošću (bukom i slično) remetili poslovanje ostalih poduzetnika,
- čija je djelatnost protivna zakonu, posebnim propisima i moralu društva ili čija djelatnost narušava ugled Grada Vukovara,

- koji žele koristiti subvencioniranu cijenu zakupa poslovnog prostora a tijekom razdoblja od tri fiskalne godine imaju dodijeljene potpore veće od 300.000,00 EUR,
- ostali poduzetnici za koje Povjerenstvo utvrdi da nisu prikladni za BIC Vukovar.

V. NAČIN PODNOŠENJA PRIJAVE

- Prijave s propisanom dokumentacijom dostavljaju se u roku od petnaest (15) dana od dana objave Javnog poziva u „Vukovarskim novinama“ te na web stranicama www.vukovar.hr, www.vgz.hr, na adresu: Vukovarska gospodarska zona d.o.o., Gospodarska zona Vukovar 15, 32000 Vukovar, s naznakom “Prijava na Javni poziv za BIC-Vukovar - oznaka prostora - ne otvaraj”.
- Obrasci potrebni za podnošenje prijave za zakup nalaze se na poveznici (<https://www.vgz.hr/obraci>), a mogu se preuzeti i osobno na adresi Vukovarska gospodarska zona d.o.o., Gospodarska zona Vukovar 15, Vukovar.
- U slučaju da više poduzetnika podnosi zajedničku prijavu za isti poslovni prostor, osim navedene dokumentacije koju zasebno podnose svi poduzetnici, dužni su izraditi i dostaviti međusobno potpisanu izjavu o namjeri zajedničkog korištenja poslovnog prostora.

VI. SADRŽAJ PRIJAVE

1. popunjena prijava za zakup poslovnih prostora (na propisanom obrascu),
2. dokaz o registraciji (izvod/rješenje iz odgovarajućeg registra),
3. preslika identifikacijske isprave osobe ovlaštene za zastupanje poslovnog subjekta,
4. skraćeni poslovni plan (na propisanom obrascu),
5. 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 dana objave Javnog poziva),
6. potvrda Grada Vukovara o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza ili potvrdu da je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza i da se podnositelj prijave pridržava rokova plaćanja (ne stariju od dana objave Javnog poziva),
7. izjava o korištenim potporama male vrijednosti za prijavitelja i pojedinačno za svaki povezani poslovni subjekt koji čini jednog poduzetnika, ovjerene pečatom i potpisane od strane ovlaštenje osobe za zastupanje (za prethodne 3 godine),
8. izjavu da ukoliko njegova prijava za zakup bude prihvaćena, da će u rokovima iskazanim u prijavi za zakup započeti s obavljanjem djelatnosti i provesti nova zapošljavanja (na propisanom obrascu),
9. dokaz o broju zaposlenih (izdaje HZMO, ne stariji od dana objave Javnog poziva),
10. dokaz/e kojim se dokazuje broj zaposlenih na području Grada Vukovara (JOPPD obrazac, ne stariji od 30 dana),
11. BON- 2 (ne stariji od ne stariji od dana objave Javnog poziva),
12. zajedničko korištenje poslovnog prostora – međusobno potpisana izjava poslovnih subjekata o namjeri zajedničkog korištenja jednog poslovnog prostora.

Povjerenstvo za prijem poduzetnika u BIC Vukovar može zatražiti i drugu dodatnu dokumentaciju prije donošenja odluke o dodjeli poslovnog prostora u zakup.

VII. DONOŠENJE I OBJAVA ODLUKE TE SKLAPANJE UGOVORA

- Nepravodobne i nepotpune prijave se neće razmatrati.
- Zadržava se pravo poništenja ovog Javnog poziva bez navođenja razloga za poništenje, kao i pravo ne izbora niti jednog prijavitelja bez navođenja razloga.
- Odluke o prijemu poduzetnika, odnosno o odobrenju korištenja poslovnog prostora, na temelju ovoga Javnog poziva donosi Povjerenstvo za prijem poduzetnika u BIC Vukovar.
- Odluka o odobrenju korištenja poslovnog prostora bit će dostavljena svim prijaviteljima putem adrese elektroničke pošte koju su naveli u svojoj prijavi za zakup u roku od osam (8) dana od dana donošenja.
- S odabranim prijaviteljem zaključuje se ugovor o zakupu poslovnog prostora kojim se uređuju međusobna prava i obveze. Ugovor se sačinjava kao solemnizirana javnobilježnička isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu, a sve troškove solemnizacije ugovora snosi zakupnik.
- Uz ugovor o zakupu zakupnik je obvezan priložiti jednu solemniziranu bjanko zadužnicu koja pokriva iznos od šest (6) mjesečnih zakupnina bez subvencija.
- Rok za zaključenje ugovora o zakupu je petnaest (15) dana od dana primitka Odluke o odabiru prijave.
- Ukoliko izabrani poduzetnik ne pristupi zaključenju ugovora u naprijed navedenom roku, smatra se da je odustao od prijave.

VIII. PRESTANAK ZAKUPA

- Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ugovor o zakupu, bez obzira na njegove odredbe o trajanju. Zahtjev za sporazumni raskid i Sporazumni raskid moraju biti u pisanom obliku, a datum raskida se utvrđuje u Sporazumnom raskidu.
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora će se raskinuti pod uvjetima i na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Pravilnikom.
- Ugovor o zakupu može jednostrano otkazati svaka ugovorna strana u svako doba bez navođenja razloga, uključujući pravo i na otkaz ugovora o zakupu tijekom prve godine trajanja Ugovora.
- Redovni otkazni rok iznosi 30 dana od dana dostave pisanog otkaza drugoj ugovornoj strani.
- U svim slučajevima otkazivanja, ugovori o zakupu se otkazuju putem javnog bilježnika sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.
- Ukoliko Upravitelj ima mogućnosti zakupniku ponuditi drugi poslovni prostor ili izmijenjene uvjete korištenja poslovnog prostora te ukoliko su obje strane suglasne, prije otkazivanja ugovora o zakupu može se sklopiti dodatak ugovora o zakupu s promijenjenim uvjetima korištenja prostora.
- Nakon isteka otkaznog roka, odnosno posljednjeg dana sporazumnog raskida, zakupnik je dužan poslovne prostore napustiti i predati ih u posjed Upravitelju s pripadajućim namještajem i opremom u primjerenom stanju, odnosno u stanju u kojem ih je primio prilikom stupanja u posjed poslovnih prostora, uvažavajući redovnu upotrebu

IX. ZAVRŠNE ODREDBE

- Svi korisnici (zakupnici i posjetitelji) poslovnih prostora BIC Vukovar dužni su sve poslovne prostore (u zakupu i zajedničke) koristiti na način i za namjenu utvrđenu ovim Pravilnikom, ugovorom o zakupu i Kućnim redom pažnjom dobrog gospodarstvenika.
- Radove na adaptaciji i preinakama u poslovnim prostorima zakupnici mogu obavljati samo uz pisanu prethodnu suglasnost Grada Vukovara, od kojega moraju pisanim putem zatražiti suglasnost putem Upravitelja.
- Za uložena vlastita sredstva u adaptaciju i preinake poslovnih prostora zakupnik nema pravo na naknadu istih od strane Grada Vukovara ili Vukovarske gospodarske zone d.o.o.
- U slučaju da je zakupnik opremao prostor i/ili obavljao adaptaciju i preinake, po prestanku ugovora o zakupu, a prije predaje posjeda poslovnog prostora, u obvezi je ukloniti ugrađenu opremu i/ili adaptacija i preinake te prostor dovesti u prvobitno stanje o svom trošku.
- U slučaju da se na Javni poziv ne prijavi poduzetnik koji na temelju ovoga Javnog poziva i Pravilnika može ostvariti pravo na korištenje poslovnog prostora u Poslovno-inovacijskom centru „BIC Vukovar“ ili Povjerenstvo ne odabere niti jednog prijavitelja, Javni poziv ostaje otvoren sve do popunjavanja.
- Poslovni subjekti koji su u određenom trenutku u zakupu poslovnih prostora BIC Vukovar (PI, PC ili CIP) koristili subvencioniranu cijenu zakupnine i kojima je prestao zakup, nemaju pravo ponovno koristiti pravo na subvencioniranu zakupninu prilikom novog ulaska u zakup istih ili drugih poslovnih prostora BIC Vukovar.
- Postojeći zakupnici imaju pravo na korištenje subvencionirane zakupnine u dodatnom poslovnom prostoru (prijava bude prihvaćena i budu odabrani od strane Povjerenstva te se prošire na dodatne poslovne prostore).
- Ukoliko zakupnici iz prethodne točke tijekom korištenja subvencionirane zakupnine za dodatni poslovni prostor otkazu ugovor o zakupu za bilo koji poslovni prostor za koji su prethodno iskoristili pravo na subvencioniranu zakupninu, gube pravo na subvencioniranu zakupninu za dodatni poslovni prostor od dana otkaza ugovora o zakupu za poslovni prostor u kojemu su ranije iskoristili pravo na subvencioniranu zakupninu.


X. KONTAKT

Informacije o Javnom pozivu te dogovor oko razgledavanja prostora može se zatražiti na adresi Vukovarska gospodarska zona d.o.o., Gospodarska zona Vukovar 15, 32000 Vukovar, putem telefona: 032/637-121, odnosno putem adrese elektroničke pošte: vgz@vgz.hr.

Vukovarska gospodarska zona d.o.o.

Direktorica

Ivana Mujkić, univ. spec. oec.

 **VUKOVARSKA
GOSPODARSKA
ZONA d.o.o.** 
Gospodarska zona Vukovar 15, VUKOVAR
OIB: 37862172935 