Na temelju članaka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 5. Pravilnika o uvjetima i načinu korištenja poslovnih prostora i usluga Poduzetničkog inkubatora InnoBROD, Razvojna agencija Grada Slavonskog Broda dana 10. veljače 2023. godine objavljuje

JAVNI POZIV
za zakup prostora u
PODUZETNIČKOM INKUBATORU InnoBROD

I.

Predmet ovog Javnoga poziva je davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Slavonskog Broda, a kojim temeljem Ugovora o korištenju prostora Poduzetničkog inkubatora InnoBROD upravlja Razvojna agencija Grada Slavonskog Broda i to kako slijedi:

Redni broj	Oznaka	Površina	Etaža
1	Proizvodni radni prostor 1	100,63 m^2	prizemlje
2	Proizvodni radni prostor 2	62,32 m^2	prizemlje
3	Proizvodni radni prostor 3	121,60 m^2	prizemlje
4	Proizvodni radni prostor 4	43,42 m^2	prizemlje
5	Proizvodni radni prostor 5	43,42 m^2	prizemlje
6	Proizvodni radni prostor 6	43,15 m^2	prizemlje
7	Proizvodni radni prostor 7	43,42 m^2	prizemlje
8	Proizvodni radni prostor 8	121,60 m^2	prizemlje
9	Proizvodni radni prostor 9	63,32 m^2	prizemlje
10	Proizvodni radni prostor 10	100,78 m^2	prizemlje
11	Uredski radni prostor 1	37,55 m^2	I. kat
12	Uredski radni prostor 2	41,02 m^2	I. kat
13	Uredski radni prostor 3	40,86 m^2	I. kat
14	Uredski radni prostor 4	41,02 m^2	I. kat
15	Uredski radni prostor 6	28,58 m^2	I. kat
16	Uredski radni prostor 7	28,56 m^2	I. kat
17	Uredski radni prostor 8	28,56 m^2	I. kat
18	Uredski radni prostor 9	43,15 m^2	I. kat
19	Uredski radni prostor 10	42,34 m^2	I. kat

Navedeni prostori kojima upravlja Razvojna agencija Grada Slavonskog Broda daju se na korištenje na razdoblje od tri (3) godine, uz mogućnost produljenja trajanja ugovora sukladno odredbama Pravilnika o uvjetima i načinu korištenja poslovnih prostora i usluga Poduzetničkog inkubatora InnoBROD

Uredski prostori opremljeni su uredskim namještajem i informatičkom opremom.

Tlocrti poslovnih prostora iz tablice dostupni su na slijedećim poveznicama:
Prizemlje Prvi Kat

II.

Pravo na zakup poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora imaju:

Poduzetnici početnici – poduzetnici koji su u vrijeme podnošenja Zahtjeva za zakup u Poduzetničkom inkubatoru upisani u odgovarajući registar (obrtni, sudski registar i dr.) najviše do tri 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 odobrenju zakupa poslovnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru InnoBROD.

Postojeći poduzetnici – poduzetnici koji su u vrijeme podnošenja Zahtjeva za zakup poslovnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru InnoBROD upisani u odgovarajući registar (obrtni, sudski registar i dr.) od tri (3) do pet (5) godina.

Iznimno, u Poduzetnički inkubator može biti primljena udruga čija djelatnost je usmjerena na razvoj gospodarstva (gospodarsko interesno udruženje, klaster i slično).

Iznimno, više korisnika može dijeliti zajednički prostor u slučaju da svi zadovolje uvjete za korištenje poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora. Na Javni poziv podnose zajedničku prijavu, a u slučaju da njihova prijava bude prihvaćena, sa svakim poduzetnikom će se zaključiti Ugovor.

Poduzetnici koji ne mogu zakupiti poslovni prostor Poduzetničkog inkubatora su:
- poduzetnici koji se bave samo trgovinom, kladionicom i kockarnicom
- poduzetnici s tehnologijama koje zagađuju okoliš
- poduzetnici koji bi svojom djelatnošću (bukom i sl.) remetili poslovanje ostalih poduzetnika u poduzetničkom inkubatoru
- poduzetnici čija djelatnost ruši ugled Poduzetničkog inkubatora, te ne posluje u skladu s praksom „dobrog poduzetnika“

III.

Kandidati za prijem u Poduzetnički inkubator InnoBROD vrednovat će se na slijedeći način:

	Kriterij		**bodovi**
1.	**Maksimalan broj bodova**		**10**
	Osnovna djelatnost kojim se Korisnik planira baviti prema NKD	Proizvodnja	10
		ICT/napredne tehnologije	9
		Prerada/finalizacija	7
		Usluge	5
		Ostalo	3
2.	**Maksimalan broj bodova**		**10**
	Korisnik je registriran na tržištu od:	0-1 god.	10
		1-3 god.	7
		fizička osoba[1]	5
		dulje od 3 god.	1
3.	**Maksimalan broj bodova**		**10**
	Korisnik ima sjedište u:	Urbano područje Slav. Brod[2]	10
		Ostala BPŽ	5
		Izvan BPŽ	1
4.	**Maksimalan broj bodova**		**5**
	Trenutni broj zaposlenih:	Više od 5 osoba	5
		2-5 osoba	3
		1 osoba	1

5.	**Maksimalan broj bodova[3]**		**9**
	Korisnik je:	Osoba s invaliditetom	3
		Žena	3
		Mladi do 30 godina	3

[1] fizičke osobe koje nemaju registriran poslovni subjekt, ali će obaviti registraciju u roku od 1 (jednog) mjeseca od dana primitka Odluke o odobrenju zakupa poslovnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru InnoBROD

[2] Urbano područje Slavonski Brod 2014-2020.

[3] bodovi iz kriterija 5 se mogu zbrajati

Minimalan broj bodova za prijem u Poduzetnički inkubator je 15.

Neće se razmatrati prijave kandidata:

- koji su u postupku predstečajne nagodbe, stečaja ili postupku likvidacije,
- koji rade s tehnologijama koje zagađuju okoliš,
- koji se bave proizvodnjom, distribucijom i prodajom oružja, alkoholnih proizvoda ili duhanskih proizvoda,
- koji bi svojom djelatnošću (bukom i slično) remetili poslovanje ostalih korisnika,
- čija je djelatnost protivna zakonu, posebnim propisima i moralu društva ili čija djelatnost ruši ugled Grada Slavonskog Broda,
- koji imaju dugovanja prema Gradu Slavonskom Brodu i Republici Hrvatskoj,
- koji dostave nepotpunu dokumentaciju.

IV.

Visina zakupnine poslovnih prostora u Poduzetničkom inkubatoru InnoBROD (*sukladno Procjembenom elaboratu vrijednosti zakupa poslovnog prostora 20/2022*) određuje se kako slijedi:

Proizvodni radni prostor 2,95 €/m^2 / 22,22 kn/m^2* (bez PDV-a)
Uredski radni prostor 5,90 € /m^2 / 44,44 kn/m^2* (bez PDV-a)

* fiksni tečaj konverzije 7,53450

Subvencionirana cijena najma prostora:

Za ugovorno razdoblje	Subvencija	Cijena zakupa
0-6 mjeseci zakupa prostora	100%	0% tržišne cijene zakupa prostora
7-12 mjeseci zakupa prostora	75%	25% tržišne cijene zakupa prostora
Druga godina zakupa prostora	50%	50% tržišne cijene zakupa prostora
Treća godina zakupa prostora	25%	75% tržišne cijene zakupa prostora

Pravo na subvenciju gubi se od trenutka nepridržavanja uvjeta zakupa.

U osnovnu cijenu zakupa poslovnog prostora uključeno je:

- korištenje čajne kuhinju, sanitarnih čvorova i konferencijske dvorane sukladno Pravlniku o uvjetima i načinu korištenja poslovnih prostora i usluga Poduzetničkog inkubatora InnoBROD

- osnovne usluge: pristup internetu, oglašavanje poduzeća na web stranici Poduzetničkog inkubatora, besplatno parkiranje za zaposlenike, poslovne partnere i posjetitelje
- registracija sjedišta na adresi inkubatora
- usluge poslovnog savjetovanja, umrežavanja s drugim poduzetnicima, investitorima ili potpornim institucijama, mogućnost informiranja o izvorima financiranja za projekte.

Uredski radni prostori opremljeni su osnovnim uredskim namještajem (stolovi, stolice, ormarići) i informatičkom opremom, koji se zakupljuju zajedno s poslovnim prostorom i ulaze u cijenu zakupa, ovisno o predviđenom broju radnih jedinica po pojedinom poslovnom prostoru.

Poduzetnici koji zaključe Ugovor o zakupu poslovnog prostora, imaju pravo i na korištenje zajedničkih prostorija i instalacija Poduzetničkog inkubatora InnoBROD. Za redovno tehničko održavanje, čišćenje hodnika, zajedničkih prostorija i sanitarnih čvorova, zajedničku potrošnju električne energije, vode, grijanja i zajedničkih prostorija poduzetnicima se obračunava mjesečna naknada u iznosu od 0.50 EUR/m^2 (3,80 kn/m^2) zakupljenog poslovnog prostora, računajući od dana sklapanja Ugovora.

Za zakupljene poslovne prostore korisnici snose troškove za toplinsku i električnu energiju, potrošnju vode, komunalne usluge i ostala davanja u skladu s važećim propisima (režijski troškovi) za prostor koji im je dodijeljen u zakup nakon potpisivanja Ugovora.

Razvojna agencija Grada Slavonskog Broda mjesečno će poduzetnicima ispostavljati račun za zakup poslovnog prostora i režijske troškove.

V.

Zahtjevi za prijem u Poduzetnički inkubator InnoBROD zaprimaju se temeljem ovog poziva na obrascu *Zahtjev za prijem u Poduzetnički inkubator InnoBROD* koji je objavljen na mrežnim stranicama www.ra-sb.hr i www.slavonski-brod.hr

Uz ispunjeni obrazac obvezno se prilaže i tražena dokumentacija. Dokumentacija se stavlja u prilog prijavnom obrascu redoslijedom kako je navedeno u točki 9. ovog javnog poziva.

Javni poziv bit će trajno otvoren, do popunjena svih poslovnih prostora. Evaluacija pristiglih zahtjeva će biti napravljena najkasnije u roku od 15 radnih dana od dana pristizanja Zahtjeva.

Prijava se podnosi preporučenom poštom s povratnicom ili osobno u zatvorenoj omotnici na adresu:

RAZVOJNA AGENCIJA GRADA SLAVONSKI BROD
Ulica Bjeliš 23
35 000 Slavonski Brod

Na omotnici naznačiti: „Razvojna agencija Grada Slavonskog Broda - Prijava na Javni poziv za zakup prostora u Poduzetničkom inkubatoru InnoBROD“

Prijave se obrađuju prema redoslijedu zaprimanja.

DOKUMENTACIJA ZA PODNOŠENJE ZAHTJEVA

Registrirani poslovni subjekti:

1. Ispunjen obrazac Zahtjeva za zakup poslovnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru InnoBROD_Registrirana tvrtka;
2. Potvrda Grada Slavonskog Broda da podnositelj zahtjeva nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Grada Slavonskog Broda;
3. Potvrda porezne uprave kojom se dokazuje da su podmirene sve obveze prema proračunu RH;
4. Preslika rješenja o upisu u odgovarajući registar (izvadak iz obrtnog, sudskog registra) ili drugog nadležnog tijela u državi poslovnog nastana poduzetnika
5. Posljednji predani godišnji financijski izvještaj (GFI ili drugi odgovarajući dokument o financijskom poslovanju poduzetnika) za poduzetnike koji su poslovali u prethodnoj godini;
6. Izjavu o prihvaćanju uvjeta za prijem u Poduzetnički inkubator InnoBROD _Registrirana tvrtka,

Poduzetnik početnik koji još nije obavio registraciju:

1. Ispunjen obrazac Zahtjev za zakup poslovnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru InnoBROD_Neregistrirana tvrtka;
2. Potvrda Grada Slavonskog Broda da podnositelj zahtjeva nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Grada Slavonskog Broda;
3. Potvrda porezne uprave kojom se dokazuje da su podmirene sve obveze prema proračunu RH;
4. Preslika osobne iskaznice za fizičku osobu;
5. Izjavu o prihvaćanju uvjeta za prijem u Poduzetnički inkubator InnoBROD _Neregistrirana tvrtka,

U slučaju da se tijekom obrade pristiglih prijava ukaže potreba za dostavom dodatnih podataka ili dokumentacije, Povjerenstvo za prijem poduzetnika u Poduzetnički inkubator InnoBROD ima pravo od nositelja prijave zahtijevati dostavu istog.

Povjerenstvo za prijem poduzetnika u Poduzetnički inkubator InnoBROD, može zatražiti i drugu dodatnu dokumentaciju prije donošenja Odluke o odobrenju zakupa poslovnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru InnoBROD.

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.

Odluka o odobrenju zakupa poslovnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru InnoBROD bit će dostavljena prijavitelju pisanim putem u roku od osam (8) dana od dana donošenja Odluke o odobrenju zakupa poslovnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru InnoBROD.

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 poduzetnik.

Rok za zaključenje Ugovora je petnaest (15) dana od dana primitka Odluke o odobrenju zakupa poslovnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru InnoBROD.

Uz Ugovor o zakupu poduzetnik je obvezan priložiti jednu solemniziranu bjanko zadužnicu koja pokriva iznos od tri (3) mjesečne zakupnine bez subvencija.

Ukoliko poduzetnik ne pristupi zaključenju Ugovora u naprijed navedenom roku, smatra se da je povukao prijavu.

• Svaka ugovorna strana može otkazati Ugovor o zakupu poslovnih prostora bez obzira na njegove odredbe o trajanju, dostavom pisanog otkaza s otkaznim rokom od 30 dana.
• Ugovor o zakupu poslovnog prostora će se raskinuti pod uvjetima i na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno Pravilnikom o uvjetima i načinu korištenja poslovnih prostora i usluga Poduzetničkog inkubatora InnoBROD

VI.

• Svi korisnici poslovnih prostora Poduzetničkog inkubatora InnoBROD dužni su poslovne prostore (u zakupu i zajedničke) koristiti na način i za namjenu utvrđenu Ugovorom o zakupu i kućnom redu pažnjom dobrog gospodarstvenika.
• Radove na adaptaciji i preinakama u poslovnim prostorima poduzetnici mogu obavljati samo uz prethodnu pisanu suglasnost Razvojne agencije Grada Slavonskog Broda
• Za uložena vlastita sredstva u adaptaciju i preinake poslovnih prostora poduzetnik nema pravo na naknadu istih od strane Razvojne agencije Grada Slavonskog Broda
• U slučaju da je poduzetnik dodatno opremao prostor i/ili obavljao adaptaciju i preinake, po prestanku zakupa je obvezan ukloniti ugrađenu opremu te prostor dovesti u prvobitno stanje o svom trošku.

VII.

Informacije o Javnom pozivu te dogovor oko razgledavanja prostora može se zatražiti na brojeve telefona: 099/227-7481, 099/786-0230, odnosno adrese elektroničke pošte: info@ra-sb.hr.