



INOVATIVNIZADAR

**PRAVILNIK
O KRITERIJIMA I USLUGAMA
INZAD INKUBATORA**

Sadržaj

1. OPĆE ODREDBE	3	5. PRESTANAK ZAKUPA	12
2. SUBVENCIONIRANI ZAKUP (INKUBACIJA) ...	5	5.1. Subvencionirani zakup	12
2.1. Kriteriji za ulazak u inkubaciju	5	5.2. Zakup na komercijalnoj osnovi.....	12
2.2. Postupak prijave i procjena kandidata	6	6. COWORKING	13
2.3. Sadržaj i trajanje ugovora o inkubaciji.....	6	6.1. Prava i obveze korisnika.....	13
2.4. Visina potpore	7	6.2. Sadržaj usluge	13
2.5. Razlozi isključenja	7	6.3. Naknada i rokovi plaćanja	14
3. POSLOVNI PROSTORI NA KOMERCIJALNOJ OSNOVI	8	7. OSTALE USLUGE	14
3.1. Opće odredbe	8	7.1. Uvjeti korištenja	14
3.2. Uvjeti i postupak javnog natječaja.....	8	7.2. Poslovne prostorije i resursi.....	14
3.3. Zasnivanje i sadržaj ugovora o komercijalnom zakupu	10	7.3. Naknada za korištenje	15
4. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA (sve vrste zakupa)	11	7.4. Prava i obveze privremenih korisnika	15
4.1. Predaja prostora korisniku	11	8. ZAVRŠNE ODREDBE	16
4.2. Obveze korisnika.....	11	PRILOG I.	17
4.3. Zabrana raspolaganja	11	Kriteriji za ulazak u InZad inkubatore	17

Na temelju Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture („Narodne novine“ br. 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21), Zakona o poticanju razvoja malog gospodarstva (NN 29/02, 63/07, 53/12, 56/13, 121/16), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" br. 125/2011., 64/2015., 112/2018.), Odluke o utvrđivanju visine subvencije za korisnike programa inkubacije u Poduzetničkim inkubatorima „Inovativni Zadar d.o.o.“ (dalje – Odluka Grada Zadra o visini subvencije) te članka 9. Statuta društva Inovativni Zadar d.o.o., direktor Društva dana 19. siječnja 2024. godine donosi:

P R A V I L N I K O KRITERIJIMA I USLUGAMA INZAD INKUBATORA

1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Društvo Inovativni Zadar d.o.o. (u nastavku: **InZad, Inkubator ili Društvo**), u skladu sa svojom misijom te strateškim ciljevima i prioritetima definiranim strateškim dokumentima Grada Zadra (dalje: Strategija), provodi sljedeće aktivnosti usmjerene na:

- potporu poduzetnicima u inicijalnoj fazi poslovanja i unapređenje njihovih poslovnih rezultata kroz usredotočenost na osnovnu djelatnost i učinkovito korištenje informatičkih tehnologija;
- poticanje razvoja prioritetnih sektora definiranih Strategijom (poslovne i stručne usluge, ICT, kreativne industrije, proizvodi i usluge utemeljeni na znanju i inovacijama) na području Grada Zadra razvojem mreže znanja i suradnjom sa lokalnim tvrtkama;
- poticanje poduzetnika koji ne obavljaju djelatnost iz područja prioritetnih sektora definiranih Strategijom, ali razvijaju rješenja/proizvode koji predstavljaju tehnološko poboljšanje i napredak u odnosu na postojeća i/ili koriste inovativan koncept poslovanja;
- jačanje konkurentnosti mikro, malih i srednjih poduzeća, jačanje poduzetničke infrastrukture na području Grada Zadra te podršku razvoju i unapređenju poduzetničkog okruženja i društva u cijelosti.

Članak 2.

Slijedom smjernica iz članka 1., ovim Pravilnikom utvrđuju se:

- vrste podrške i usluga koje Inkubator pruža korisnicima u svojim poslovnim prostorima i to:
 - **Poduzetnički inkubator „Novi Bokanjac“; Grgura Budislavića 99, Zadar**
 - **Poduzetnički inkubator „Bili Brig“; Bokokotorska ulica 2 C, Zadar**
(zajedno dalje u tekstu: **Poslovni prostori Inkubatora**)
- kriteriji i postupak za dodjelu u zakup poslovnih prostora korisnicima pod subvencioniranim uvjetima, kategorije korisnika, postupak prijave na javni natječaj, korištenje prostora, uvjeti zakupa, paketi usluga, visina subvencija te ostale odredbe;
- kriteriji i postupak za davanje u zakup poslovnih prostora korisnicima na koje se ne primjenjuju odredbe o subvencioniranju, visina i način plaćanja zakupa takvih prostora, prestanak zakupa kao i ostala međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupca.
- postupak zasnivanja, uvjeti i modaliteti te prestanak povremenog ili privremenog korištenja poslovnih prostorija Društva za razne namjene, uključujući coworking;
- ostale vrste usluga i potpornih mehanizama poduzetnicima te ostala pitanja vezana uz korištenje poslovnih prostora InZad inkubatora;

Članak 3.

Pojedini pojmovi u smislu ovog Pravilnika imaju sljedeće značenje:

1. „InZad inkubator“ je sustav infrastrukture, usluga i potpora za poduzetnike koje pruža Društvo;
2. „Poduzetnici“ su mikro, mali i srednji subjekti gospodarstva sukladno pozitivnom propisu kojim se uređuje poticanje razvoja malog gospodarstva;
3. „Poduzetnici početnici“ su poduzetnici koji su upisani u odgovarajući registar ne duže od 3 godine;
4. „Korisnik“ je fizička ili pravna osoba koja s Društvom ima sklopljen ugovor ili koristi neku od usluga Inkubatora temeljem pisane suglasnosti;
5. „Povjerenstvo“ je savjetodavno i procjembeno tijelo, sastavljeno u pravilu od 3 člana;
6. „Ugovor“ je ugovor o međusobnim pravima i obvezama Korisnika i Inkubatora;
7. „Opći uvjeti poslovanja“ – (dalje: OUP) je skup pravila kojima se uređuju pravila ponašanja te ostala prava i obveze u pogledu korištenja usluga Inkubatora;
8. „Cjenik“ – je popis usluga Inkubatora uz naznačene cijene.

Članak 4.

Izrazi koji se koriste u ovome Pravilniku, a koji imaju rodno značenje, obuhvaćaju na jednak način muški i ženski rod bez obzira jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu.

Članak 5.

U okviru Inkubatora Društvo pruža podršku poduzetnicima kroz različite usluge koje uključuju, ali nisu ograničene na:

1. Infrastrukturnu i prateću podršku:

- Inkubacija (proizvodni i poslovni prostori)
- Poslovni prostori na komercijalnoj osnovi
- Coworking
- Poslovni prostori za privremeno korištenje (dvorane, sale za sastanke i sl.)
- Zajednički prostori za komunikaciju i boravak, kuhinje, lounge zone i sl.

2. Logističku i tehničku podršku:

- IKT usluge (pristup internetu, VoIP telefonija i sl.)
- registracija sjedišta na adresi inkubatora
- besplatan parking
- pristup poslovnim prostorima 24/7
- nadzor nad ulazom u objekt i briga o sigurnosti prostora
- održavanje zajedničkih prostorija i uređaja
- najam opreme

3. Stručna edukacijska i savjetodavna podrška:

- Inkubator organizira i provodi programe edukacije iz različitih poslovnih područja s ciljem pružanja specijalističkih znanja i vještina potrebnih poduzetnicima na putu rasta i razvoja, ovisno o iskazanom interesu poduzetnika te mogućnostima i kapacitetima inkubatora.
- Korisnik ima pravo koristiti usluge poslovnog savjetovanja i edukacija u organizaciji Inovativnog Zadra i njegovih partnera, besplatno ili po subvencioniranoj cijeni, ovisno o ponudi organizatora edukacija. Savjetovanje i edukaciju korisnika osim zaposlenika inkubatora i partnerskih institucija, provode i Korisnici Inkubatora, u okviru svojeg područja stručnosti.

- Program mentoriranja uključuje trening i podršku korisnicima inkubatora, poduzetnicima početnicima i tvrtkama u nastajanju te je u potpunosti individualiziran i prilagođen specifičnim potrebama pojedinog poslovnog subjekta. Mentori mogu biti poduzetnici u inkubaciji koji posluju minimalno godinu dana, korisnici poslovnih prostora na komercijalnoj osnovi (unutarnji stručnjaci) te vanjski stručnjaci.

2. SUBVENCIONIRANI ZAKUP (INKUBACIJA)

2.1. Kriteriji za ulazak u inkubaciju

Članak 6.

Inkubacija je program osmišljen s ciljem uspješnog razvoja novih, mladih poduzetnika u strateški važnim područjima za razvoj grada Zadra. Tijekom razvoja poslovne ideje i podizanja start-up tvrtki, poduzetnicima početnicima su unutar inkubatora na raspolaganju stručni savjeti, mentorska pomoć te subvencija troškova poslovanja i boravka u inkubatoru. Cilj Inkubacije je dovođenje poduzetnika do faze stabilnog poslovanja te mogućnosti rasta i razvoja izvan inkubatora.

Članak 7.

Zahtjev za prijem u program inkubacije, može podnijeti poslovni subjekt koji udovoljava Administrativnim kriterijima iz *Tablice 1.*, pri čemu će prednost imati oni poslovni subjekti koji se uklapaju u prioritetne skupine prema slijedećim kriterijima:

PRIORITETNE SKUPINE KORISNIKA	
Kriteriji	Kategorija korisnika
Administrativni kriteriji	- fizička osoba koja obavlja poslovnu djelatnost, bilo kao obrtnik ili u formi slobodnog zanimanja - pravna osoba osnovana radi obavljanja gospodarske djelatnosti - ne posluje duže od tri godine
Usklađenost s prioritetnim sektorima	- obavljaju djelatnost iz područja prioritetnih sektora definiranih strateškim dokumentima Grada Zadra (poslovne i stručne usluge, ICT, kreativne industrije, proizvodi i usluge utemeljeni na znanju, inovacijama i novim tehnologijama, izvozno orijentirane tvrtke) i/ili - rješenja/proizvodi koje razvijaju predstavljaju tehnološko poboljšanje i napredak u odnosu na postojeća i/ili - koriste inovativan koncept poslovanja
Tržišni potencijal	- imaju potencijal rasta i razvoja, potencijal za nova zapošljavanja i/ili izvozni potencijal
Ljudski potencijali	- prijavitelj raspolaže timom kvalificiranih i kompetentnih osoba - voditelj tima, odnosno predstavnik poslovnog subjekta ima adekvatne poduzetničke vještine i upravljačke sposobnosti

Tablica 1.

2.2. Postupak prijave i procjena kandidata

Članak 8.

Prijavitelji dokazuju postojanje navedenih kriterija u natječajnom postupku koji se sastoji od procjene i vrednovanja **Zahtjeva za prijem u inkubator**.

Zahtjevi za prijem u inkubator zaprimaju se **on-line, putem web obrasca, a temeljem javnog poziva** kojega InZad kontinuirano objavljuje na službenoj mrežnoj stranici Inkubatora - <https://www.inzad.hr/hr> i na drugi prikladan način.

Prilikom ispunjavanja Zahtjeva za prijem u inkubator, natjecatelji su dužni ispuniti on-line prijavnicu i uz nju **obavezno** priložiti vjerodostojnu dokumentaciju i to:

1. Poslovni plan;
2. Izjavu odgovorne osobe vezane za broj zaposlenih i njihovo prebivalište/boravište;
3. Potvrdu Porezne uprave o nepostojanju duga prema RH;
4. Potvrdu matične JLS o nepostojanju duga prema istoj;
5. Uvjerenje o nekažnjavanju odgovorne/ih osobe/a prijavitelja.

Napomena: za točke 2.-5., dokumentacija ne smije biti starija od 30 dana računajući od datuma prijave.

Osim obvezne dokumentacije iz stavka 3., u obrazac za prijavu moguće je učitati i drugu dokumentaciju kojom natjecatelj potkrepljuje svoju aplikaciju.

Članak 9.

Postupak procjene i vrednovanja vrši Povjerenstvo.

U postupku procjene i vrednovanja, prijavitelji moraju prikupiti minimalno 50% bodova od ukupnog broja bodova u prijavnom obrascu, pri čemu minimalno 50 % bodova iz svake pojedine skupine kriterija.

Prijave koje nisu ostvarile bodovni rezultat na gore navedeni način, neće se dalje razmatrati niti rangirati.

Kandidati koji ostvare više od 50 % bodova na način opisan u stavku 2., ulaze u bazu potencijalnih korisnika i sukladno ostvarenim bodovima konkuriraju za slobodan poslovni prostor. Ukoliko su sva mjesta u inkubatoru zauzeta, korisnici se stavljaju na listu čekanja.

Članak 10.

Povjerenstvo donosi Odluku o prijemu u Inkubator s onim kandidatom/ima koji su prikupili najveći broj bodova kroz proces prijave (rang lista).

Na temelju Odluke o prijemu, korisnik s Društvom sklapa Ugovor kojim će se definirati veličina, položaj i namjena subvencioniranog poslovnog prostora te međusobna prava i obveze za vrijeme korištenja usluga Inkubatora.

2.3. Sadržaj i trajanje ugovora o inkubaciji

Članak 11.

Sklapanjem ugovora o korištenju usluga inkubacije, Korisnik stječe pravo na:

- korištenje prostora po subvencioniranoj cijeni utvrđenoj Cjenikom, uz neograničen pristup prostoru 24/7 (uredski prostori i proizvodni pogoni)
- registraciju sjedišta na adresi inkubatora
- pristup internetu
- besplatan parking
- korištenje ostalih poslovnih prostora i resursa po važećem Cjeniku
- usluge poslovnog savjetovanja i umrežavanja s drugim poduzetnicima, investitorima i potpornim institucijama
- administrativne usluge po važećem Cjeniku

Članak 12.

Ugovor o međusobnim pravima i obvezama između korisnika i Društva sklapa se **na razdoblje do 5 godina (dalje: inkubacijski period)** te se tijekom cijelog perioda prati rast i razvoj svakog poslovnog subjekta.

2.4. Visina potpore

Članak 13.

Mjesečna zakupnina u programu inkubacije obračunava se prema metru četvornom zakupljenog poslovnog ili proizvodnog prostora, sukladno važećem Cjeniku.

Na cijenu zakupnine određenu Cjenikom, obračunava se potpora (subvencija) ovisno o dužini boravka u Inkubatoru, a sukladno Odluci Grada Zadra o visini subvencije.

Visina subvencije/potpore sukladno dužini boravka u Inkubatoru		
Dužina boravka	Dio cijene koji plaća korisnik	Potpora
1. godina	0%	100%
2. godina	15%	85%
3. godina	30%	70%
4. godina	60%	40%
5. godina	100%	0%

Umanjenje cijene zakupa ima značaj potpore male vrijednosti.

Članak 14.

Režijski troškovi nisu uračunati u cijenu mjesečne zakupnine i plaćaju se sukladno Cjeniku.

2.5. Razlozi isključenja

Članak 15.

U postupku prijave i evaluacije kandidata, kao i za cijelo vrijeme trajanja programa inkubacije, drugih oblika zakupa i ostalih usluga Inkubatora, Društvo je obvezno voditi računa o razlozima za isključenje gospodarskih subjekata. Tako se neće razmatrati prijave kandidata:

- nepotpune prijave (npr. nepopunjavanje svih obaveznih polja i/ili nedostavljanje sve obavezne dokumentacije)
- koji su u postupku predstečajne nagodbe, stečaja ili likvidacije,

- koji u trenutku razmatranja zahtjeva nisu podmirili svoje dospjele obveze prema matičnoj JLS i državnom proračunu,
- koji rade s tehnologijama koje zagađuju okoliš,
- koji se bave pripremom, proizvodnjom, distribucijom i prodajom oružja 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 Inovativnog Zadra d.o.o.
- protiv odgovorne/ih osobe/a prijavitelja postoji pravomoćna osuđujuća presuda iz područja gospodarskog kriminaliteta.

Ukoliko se tijekom trajanja programa Inkubacije, drugog oblika zakupa poslovnog prostora ili tijekom korištenja drugih usluga Inkubatora, pojavi koji od razloga za isključenje gospodarskog subjekta, Društvo je ovlašteno jednostrano raskinuti ugovor s korisnikom.

3. POSLOVNI PROSTORI NA KOMERCIJALNOJ OSNOVI

3.1. Opće odredbe

Članak 16.

Poslovni prostori u Inkubatorima koji nisu primarno namijenjeni za usluge potpore poduzetnicima poput inkubacije, coworkinga i sl., mogu se dati u zakup po tržišnim uvjetima temeljem javnog natječaja objavljenog na web stranicama tvrtke InZad i/ili na drugi prikladan način.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora iz stavka 1. raspisuje direktor Društva, a provodi Povjerenstvo.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora iz stavka 1. ne može biti kraći od 15 dana od dana objave.

3.2. Uvjeti i postupak javnog natječaja

Članak 17.

Tekst javnog natječaja sadržava:

- podatke o poslovnom prostoru (lokacija, oznaka kat. čest., površinu u m²),
- djelatnost (namjenu) i vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos zakupnine po m² mjesečno,
- iznos jamčevine i broj računa na koji se ona uplaćuje,
- pravo sudjelovanja u natječaju,
- uputu o sadržaju ponude i dokaze koji se moraju priložiti uz ponudu,
- rok za podnošenje i način predaje ponude,
- uvjete natječaja,
- naziv i adresu tijela kojemu se ponude podnose,
- rok za sklapanje ugovora o zakupu,
- vrijeme i mjesto otvaranja ponuda.

Članak 18.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- osnovne podatke o pravnoj i fizičkoj osobi koja se natječe,
- original ili ovjerena preslika rješenja o upisu u sudski registar za pravnu osobu, odnosno original ili ovjerena preslika odobrenja za obavljanje djelatnosti za fizičku osobu,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- naznaku poslovnog prostora za koji se daje ponuda na natječaj,
- ponuđeni iznos zakupnine po m² mjesečno,
- kao i ostale tražene dokaze kojima dokazuju ispunjavanje uvjeta iz teksta natječaja.

Članak 19.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora na komercijalnoj osnovi imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz toga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 20.

Ponude za javni natječaj dostavljaju se Inovativnom Zadru d.o.o., Povjerenstvu za provedbu natječaja u zatvorenoj omotnici s naznakom "za natječaj – broj (oznaka) poslovnog prostora - ne otvaraj", preporučenom pošiljkom ili osobnom dostavom u Upravu Društva.

Bez obzira na način dostave, rok za dostavu ponuda je zaključno do dana i sata objavljenog otvaranja ponuda, odnosno ponuda mora biti zaprimljena u Upravi Društva do tog trenutka.

Članak 21.

O radu Povjerenstva vodi se zapisnik. Natječaj je valjan i ako u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj i ako je ponuđena zakupnina jednaka ili veća od početne.

Povjerenstvo ne razmatra nepotpune, nepravovaljane i neprecizne ponude ni ponude sudionika javnog natječaja koji nisu podmirili sve svoje dospjele financijske obveze prema Inovativnom Zadru, Gradu Zadru ili Državnom proračunu, do dana otvaranja ponuda.

U slučaju da dva ili više ponuditelja, koji ispunjavaju uvjete iz natječaja, ponude isti iznos zakupnine pravo prvenstva ima ponuditelj čija je ponuda ranije zaprimljena na adresi Društva.

Ponude se mogu povući najkasnije do trenutka otvaranja ponuda. Ponuditelji koji povuku ponudu do trenutka otvaranja ponuda imaju pravo na povrat jamčevine.

Nakon donesene odluke o dodjeli poslovnog prostora u zakup najpovoljnijem ponuditelju, ukoliko isti odustane od dobivenog poslovnog prostora i sklapanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine, a predmetni poslovni prostor može se dodijeliti idućem najpovoljnijem ponuditelju ili će se natječaj ponoviti.

Društvo zadržava pravo neizbora ponuditelja i ponavljanja javnog natječaja.

Članak 22.

Povjerenstvo donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Najpovoljniji ponuditelj je ponuditelj koji ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja te je ponudio najveći iznos zakupnine.

Protiv odluke Povjerenstva o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, stranka može podnijeti prigovor Direktorima Društva u roku od 8 dana od dana primitka odluke. Prigovor mora biti obrazložen i dostavljen pismeno.

Odluka Direktora o prigovoru je konačna.

Članak 23.

Sudionici natječaja bit će obaviješteni o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u roku od 15 dana od otvaranja ponuda. Sudionicima javnog natječaja čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina će se vratiti nakon dovršetka natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja.

Sudioniku javnog natječaja čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina uračunava se u utvrđeni iznos zakupnine.

Članak 24.

Odluka o dodjeli poslovnog prostora u zakup sadrži:

- naznaku ponuditelja kojem se dodjeljuje u zakup poslovni prostor,
- naznaku poslovnog prostora koji se dodjeljuje u zakup (adresu, površinu, kat. čest.),
- cijenu zakupa po m² mjesečno,
- vrijeme trajanja zakupa,
- rok u kojem treba sklopiti ugovor o zakupu,
- rok u kojem se poslovni prostor treba staviti u funkciju,
- zabrana davanja poslovnog prostora u podzakup,
- pouka o pravnom lijeku.

3.3. Zasnivanje i sadržaj ugovora o komercijalnom zakupu

Članak 25.

Zakup poslovnoga prostora pod komercijalnim uvjetima zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Zadru ili Inovativnom Zadru.

Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 26.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:

- naznaku ugovornih strana,
- podatke o poslovnom prostoru,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine,
- pretpostavke i način izmjene zakupnine,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 27.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora po komercijalnim uvjetima, uključivo i poslovni prostor namijenjen ugostiteljskoj djelatnosti, sklapa se na period do 5 godina s mogućnošću produljenja i to pod sljedećim uvjetima:

- da zakupnik svoje obveze iz ugovora o zakupu ispunjava uredno i na vrijeme
- da svojim radom ne ometa ostale korisnike inkubatora te vlasnike susjednih parcela.

4. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA (sve vrste zakupa)

4.1. Predaja prostora korisniku

Članak 28.

InZad je dužan predati korisniku poslovni prostor u roku od 15 dana od dana potpisa ugovora.

Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju InZad predaje korisniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

4.2. Obveze korisnika

Članak 29.

Korisnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Društva činiti preinake poslovnoga prostora kojega drži u zakupu, a kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Ako korisnik bez suglasnosti Društva, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Društvo ima pravo raskinuti ugovor.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka Društvo ima pravo na naknadu štete.

Članak 30.

Korisnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Korisnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom korisnika.

Po prestanku korištenja poslovnog prostora, Korisnik je dužan predati Inovativnom Zadru zakupljeni poslovni prostor u stanju kakvog ga je i preuzeo, uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed redovnog i savjesnog korištenja u obavljanju svoje djelatnosti.

Prilikom predaje prostora Inovativnom Zadru, ugovorne strane dužne su izvršiti pregled prostora sukladno primopredajnom zapisniku.

4.3. Zabrana raspolaganja

Članak 31.

Korisnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup ili trećima na korištenje.

5. PRESTANAK ZAKUPA

5.1. Subvencionirani zakup

Članak 32.

Razdoblje trajanja Ugovora o subvencioniranom zakupu je ograničeno i definirano njegovim odredbama, a može iznositi najdulje 5 godina.

Iznimno, u slučaju osobito opravdanih razloga, a naročito ukoliko bi prestanak Ugovora Korisniku prouzročio znatne poteškoće u poslovanju, Društvo može produžiti inkubacijski period za dodatnih 90 dana i to pod sljedećim, kumulativno ispunjenim uvjetima:

- da je Korisnik pisano obrazložio svoj zahtjev za izvanrednim produljenjem
- da je Korisnik svoje obveze iz ugovora ispunjavao uredno i na vrijeme.

Članak 33.

Radi praćenja ostvarenja svrhe Ugovora, InZad zadržava pravo od Korisnika tražiti podatke o njegovom poslovanju kao i evidencije o pruženim uslugama savjetovanja, mentorstva te ostalim obvezama preuzetima Ugovorom, a Korisnik ih je na zahtjev dužan dostaviti.

Ukoliko korisnik ne dostavi podatke o poslovanju i ispunjenju ostalih uvjeta utvrđenih Ugovorom, na način ili u roku u kojem to od njega zahtjeva InZad ili ih ne dostavi uopće, InZad može raskinuti ugovor s korisnikom.

Članak 34.

Osim iz razloga navedenih u članku 33. ovog Pravilnika, InZad ima pravo raskinuti Ugovor prije protoka ugovorenog razdoblja i u drugim slučajevima a osobito: ukoliko Korisnik ne podmiruje redovito troškove zakupa, ukoliko ne podmiri dva računa ispostavljena za obveze koje proizlaze iz zajedničkih troškova, ukoliko se Korisnik ne pridržava odredbi Ugovora, OUP i drugih pravnih akata Društva te ako ne ispunjava svrhu Ugovora, odnosno neopravdano ne koristi prostor duže od mjesec dana.

Otkazni rok u slučaju raskida ugovora, u pravilu iznosi 60 dana, osim kada odredbe ovog Pravilnika, OUP-a ili Ugovor-a upućuju na neki drugi rok ili ne predviđaju mogućnost ostavljanja otkaznog roka.

Korisnik i InZad mogu sporazumno raskinuti Ugovor uz maksimalni otkazni rok od 60 dana.

Članak 35.

U slučaju nastupa više sile, promjene zakonodavne regulative, promjene tržišne vrijednosti zakupa prostora ili ostalih objektivnih okolnosti, InZad ima pravo otkazati Ugovor s otkaznim rokom kraćim od onoga u članku 34. Pravilnika ili ponuditi Korisniku promijenjene uvjete korištenja prostora s pravom prvenstva.

5.2. Zakup na komercijalnoj osnovi

Članak 36.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora na komercijalnoj osnovi prestaje:

- istekom roka utvrđenog ugovorom
- otkazom ili raskidom ugovora.

Članak 37.

InZad može raskinuti ugovor o zakupu i prije isteka roka, u svako doba ako:

- korisnik i poslije pisane opomene Inovativnog Zadra koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- korisnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene Društva.

Članak 38.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora korisnik može otkazati u svako doba uz pisanu obavijest upućenu putem elektroničke pošte s otkaznim rokom od 30 dana.

Članak 39.

Promjena pravnoga položaja ili smrt korisnika ne utječe na trajanje zakupa, osim ukoliko ugovorom nije drukčije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze korisnika.

6. COWORKING

6.1. Prava i obveze korisnika

Članak 40.

Usluga coworkinga sastoji se od davanja na privremeno korištenje radne jedinice u poslovnom prostoru otvorenog tipa s ciljem neometanog rada, umrežavanja i poslovne suradnje.

Coworking prostor, u pravilu, djeluje na principu trenutno slobodnih mjesta.

Članak 41.

Zahtjev za korištenje usluge coworkinga podnosi se *on-line*, putem obrasca istaknutog na mrežnoj stranici Društva, putem elektroničke pošte ili na drugi prikladan način.

Radno mjesto unutar coworking prostora može se dati na privremeno korištenje na dnevnoj, tjednoj ili mjesečnoj bazi uz pripadajući paket dodatnih usluga i pogodnosti određenih Pravilnikom, OUP te važećim Cjenikom.

S korisnikom coworkinga Društvo sklapa ugovor o privremenom korištenju prostora kojim se definira opseg osnovnih i dodatnih usluga. Smatra se da je korisnik pristao na sklapanje ugovora ukoliko u ostavljenom roku prihvati ponudu Društva.

Ukoliko je potpisnik ugovora tvrtka, u ugovoru mora biti navedena fizička osoba koja je korisnik paketa usluga. Ukoliko pravni subjekt ima potrebu za više korisnika koji koriste različite pakete usluga, sklapa pojedinačni ugovor za svakog od korisnika.

6.2. Sadržaj usluge

Članak 42.

Usluga uključuje osnovnu i paket dodatnih usluga:

- samostalnu radnu jedinicu s pristupom 0-24 sata unutar poslovnog prostora otvorenog tipa
- besplatan Internet
- uključene sve režijske troškove, čišćenje i održavanje
- besplatan parking
- korištenje zajedničkih prostora za boravak (lounge zone, čajne kuhinje, sanitarnih prostorija)
- korištenje popratnih usluga i infrastrukture (sale za sastanke, konferencijska i event dvorana, 3D printeri i skeneri), sukladno OUP i Cjeniku
- pristup lokalnoj mreži potpornih institucija, partnera i drugih poduzetnika
- Korisnicima mjesečnog paketa omogućeno je korištenje fiksnog stola i pristup radnoj jedinici 24/7.

6.3. Naknada i rokovi plaćanja

Članak 43.

Korisnici coworkinga naknadu za privremeno korištenje prostora plaćaju sukladno Cjeniku. U naknadu su uračunati svi režijski troškovi.

Naknada za korištenje coworking prostora obračunava se i uplaćuje istodobno s rezervacijom ili neposredno nakon rezervacije prostora i izdavanja računa.

Rokovi i način plaćanja za korisnike mjesečnog paketa definiraju se ugovorom.

U slučaju kada Korisnik ugovori višemjesečni ili godišnji paket usluge coworkinga, promjenu paketa ili prestanak korištenja usluge, potrebno je najaviti 15 dana prije isteka ugovorom utvrđene obveze.

7. OSTALE USLUGE

7.1. Uvjeti korištenja

Članak 44.

Društvo može sukladno svojim mogućnostima i kapacitetima, uz naknadu, ustupiti na privremeno korištenje pravnim i fizičkim osobama prostore i opremu koji se nalaze u poslovnim prostorima Inkubatora, uz uvjet da je takvo privremeno korištenje:

- prethodno izričito odobreno od strane Društva pisanim putem;
- namijenjeno za potrebe odvijanja događanja (uključujući, ali ne ograničavajući se na seminare, radionice, predavanja, tečajeve, video projekcije, tiskovne konferencije, okrugle stolove, edukacije, javne diskusije i izložbe);
- u skladu s ciljevima, misijom i vizijom Društva te razvojem inovativnog poduzetništva, kao i vrijednostima koje promiče Društvo;
- nije protivno važećim zakonskim propisima RH i EU, kao niti javnom redu i miru te javnom moralu;
- ne ometa redovan rad i djelatnost Društva te svih ostalih korisnika koji se, temeljem bilo koje osnove, koriste prostorima Društva;
- ne šteti ugledu i dostojanstvu Društva ili korisnicima prostora.

7.2. Poslovne prostorije i resursi

Članak 45.

Interes za privremeno korištenje prostora i opreme iskazuje se *on-line*, putem web obrasca dostupnog na službenoj internet stranici Društva ili na drugi prikladan način.

Poslovne prostorije koje se mogu dati na privremeno korištenje su:

- **Konferencijska dvorana kapaciteta 100 sjedećih mjesta** (Inkubator Bili Brig) opremljena stropnim projekcijskim platnom, multimedijским projektorom sa laser fosfornom tehnologijom, predpojačalom, pojačalom i mikrofonom, interaktivnim ekranom osjetljivim na dodir, zvučnicima;
- **Konferencijska dvorana kapaciteta 50 sjedećih mjesta** (Inkubator Novi Bokanjac) opremljena ekranom osjetljivim na dodir, projektorom i platnom; flip chartom;
- **Sale za sastanke** (inkubator Bili Brig, Inkubator Novi Bokanjac) kapaciteta 6-8 sjedećih mjesta, opremljene računalom, interaktivnim monitorom osjetljivim na dodir, Full HD video kompletom (količina opreme ovisi o lokaciji);
- **Polivalentna (event) dvorana** sa 16 jedinica ili 30 sjedećih mjesta (Inkubator Bili Brig) opremljena zidno-stropno projekcijskim platnom s daljinskim upravljačem, multimedijским projektorom s laser fosfornom tehnologijom, pojačalom i zvučnikom;
- **3D Lab i informatička učionica** (Inkubator Novi Bokanjac) kapaciteta 10 radnih jedinica, opremljena 3D printerom, 3D skenerom i laserskom gravirkom;
- **Zajednički prostori za boravak i komunikaciju**
 - a osobito atrij, lounge prostori, terasa, vanjski okolišni prostor (opremljeni čajnim kuhinjama, vanjskim i unutarnjim stolovima i stolicama);
 - navedeni resursi dostupni su izvan uredovnog vremena Društva (poslije 16 sati), a iznimno i tijekom radnog vremena ako se ne ometaju ostali korisnici, sve sukladno procjeni Društva.

7.3. Naknada za korištenje

Članak 46.

Naknada za korištenje prostora i opreme te dodatnih usluga (npr. fotokopiranje, ispisivanje, dodatne tehničke usluge i dr.) propisana je važećim Cjenikom Društva. Tekuće troškove održavanja (struja, voda, troškovi telefona, redovno održavanje i sl.), osim ukoliko je drugačije dogovoreno, snosi Društvo.

Naknada za privremeno korištenje prostora uplaćuje se najkasnije jedan radni dan prije početka korištenja prostora, na žiro račun Društva.

Članak 47.

Prostore i opremu iz članka 47., InZad može dati na privremeno korištenje i po nižim iznosima od onih utvrđenih Cjenikom ili bez naknade: osnivaču te pravnim osobama kojima je osnivač ili suosnivač Grad Zadar odnosno udrugama, neprofitnim organizacijama, građanima ili grupi građana ako se koriste u znanstvene, edukativne i druge svrhe, odnosno ako aktivno potiču inovativno poduzetništvo te predstavljaju sadržaje od posebnog interesa Inovativnog Zadra ili osnivača.

7.4. Prava i obveze privremenih korisnika

Članak 48.

Privremeni korisnici dužni su poslovne prostorije koristiti s pažnjom dobrog gospodara i vratiti ga u stanju u kojem je preuzet a osobito:

- pridržavati se odredbi ovog Pravilnika, OUP-a, Ugovora i svakog drugog internog akta Društva;
- naknadu za privremeno korištenje prostora plaćati pravovremeno;
- nadoknaditi eventualno učinjenu štetu na opremi, namještaju ili bilo kojem drugom dijelu prostora;
- složiti stolice uz stolove te ostaviti prostorije uredne i čiste, spremne za daljnju upotrebu;
- prostor vratiti slobodan od vlastitih stvari;
- pogasiti svjetla, pogasiti i pospremiti opremu koja je korištena;
- zatvoriti sva vrata i prozore koje su otvarali;
- ukoliko se prostorije koriste izvan radnog vremena, predati ključ odgovornoj osobi
- prostor i opremu koristiti na način i u obimu koji je dogovoren s upravom Društva
- paziti da svojim aktivnostima ne ometaju rad drugih korisnika unutar Društva
- preuzeti obvezu odgovornog ponašanja za svoje goste koji ulaze u poslovne prostore Društva

8. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 49.

Na sva pitanja koja nisu uređena odredbama ovog Pravilnika na odgovarajući se način primjenjuju odredbe [Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture](#) (NN 93/13, 114/13, 41/14, 57/18, 138/21), [Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora](#) (NN 125/11, 64/15, 112/18), [Zakona o obveznim odnosima](#) (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22), te ostali propisi koji uređuju navedeno područje.

Članak 50.

Sastavni dio ovog Pravilnika čini **Prilog 1. „Kriteriji za ulazak u InZad inkubatore“**.

Ovaj Pravilnik zajedno s Općim uvjetima poslovanja, prilog je Ugovoru o korištenju usluga Inovativnog Zadra i čini njegov sastavni dio.

Svi pojmovi definirani u Općim uvjetima poslovanja imat će isto značenje i u Pravilniku o kriterijima i uslugama InZad inkubatora.

Članak 51.

Danom stupanja na snagu ovog Pravilnika prestaje važiti Pravilnik o uvjetima korištenja InZad Inkubatora od 31. kolovoza 2021.

Članak 52.

Ovaj Pravilnik objavljuje se na mrežnoj stranici www.inzad.hr. i stupa na snagu odmah te se primjenjuje od 1. siječnja 2024. godine.

URBROJ: 1-174/2024

Zadar, 19. siječnja 2024. godine.



Alan Kociper
 INOVATIVNI
 zadar d.o.o.
 Grgura Budislavića 99, 23000 ZADAR
 Direktor

PRILOG I.

Kriteriji za ulazak u InZad inkubatore

A	OSNOVNI KRITERIJI (minimalno 18, maksimalno 35 bodova)	Bodovi
A 1	Pravni oblik	
*preslika izvoda iz sudskog/obrtnog/strukovnog registra ili drugog odgovarajućeg registra u koji je upisan podnositelj prijave;	d. d., d.o.o., obrt	5
	ostalo	1
A 2.1 - UREDSKI PROSTORI	NKD djelatnost	
*djelatnost iz područja prioriternih sektora definiranih Strategijom: (poslovne i stručne usluge, ICT, kreativne industrije, proizvodi i usluge utemeljeni na znanju, inovacijama i novim tehnologijama)	IKT (61, 62, 63.1)	10
	Kreativne industrije (73.1, 71.1, 74.1, 74.2, 90.0, 59.1)	7
	Poslovne i stručne usluge (69, 70.2, 74.3, 74.9)	5
	Ostalo navedeno	1
A 2.2 - PROIZVODNI PROSTORI	NKD djelatnost	
*djelatnost iz područja prioriternih sektora definiranih strateškim dokumentima Grada Zadra i RH	Kategorija I (C10, C21, C25, C26, C27, C28, C31)	10
	Kategorija II (C 22.2, C 23.1, C 14.3., C 10.3., C 15.1, C 16.2 i C 29.3)	7
	Kategorija III (C 11.0, F 43.2, C 17.2, C 18.1 i J 58.1)	5
	Ostalo navedeno	1
A3	Sjedište	
*kao dokaz vrijedi izvod iz točke A1	Grad Zadar	5
	Zadarska županija	3
	Ostalo	1
A4	Starost	
*kao dokaz vrijedi izvod iz točke A1	od 0 do 1 godine	5
	od 1 do 2 godine	3
	od 2 do 3 godine	1
A5	Broj zaposlenih	
*dokazuju se potpisanom i ovjerenom Izjavom natjecatelja (odgovorne osobe) ili drugom relevantnom dokumentacijom izdanom od nadležnih službi iz koje je vidljivo prebivalište/boravište zaposlenika;	od 6 do 10	5
	od 3 do 5	3
	od 1 do 2	1
A6	Udio zaposlenika sa prebivalištem/boravištem u Gradu Zadru	
*dokazuju se potpisanom i ovjerenom Izjavom natjecatelja (odgovorne osobe) ili drugom relevantnom dokumentacijom izdanom od nadležnih službi iz koje je vidljivo prebivalište/boravište zaposlenika;	od 81 do 100%	5
	od 51 do 80%	3
	od 1 do 50%	1
Napomena: A2* - primjenjuje se bodovanje u ovisnosti o vrsti traženog prostora (uredski ili proizvodni), pri čemu se A2.1 i A2.2 međusobno isključuju.		

B	POSLOVNI POTHVAT (minimalno 22, maksimalno 45 bodova)	Bodovi
B 1	Poslovni plan	
*poslovni plan (sadržava lokacijske, tržišne, tehnološke, financijske i ekološke podatke s uključenom analizom i istraživanjem tržišta).	Potpuno i kvalitetno razrađeni poslovni plan	10
	Djelomično razrađen poslovni plan	5
	Slabo razrađeni poslovni plan	1
	Nedovoljno razrađeni ili neadekvatni poslovni plan	0
B 2	Radno iskustvo zaposlenika ili odgovorne osobe	
* elektronički zapis iz HZMO odgovorne osobe ili barem jednog zaposlenika.	Više od 2 godine iz područja djelatnosti/poslovnog pothvata	10
	Do 2 godine iz područja djelatnosti/poslovnog pothvata	5
	Nema iskustva	1
B 3	Educiranost zaposlenika ili odgovorne osobe	
*kriteriji pod B3 ne priznaju se bez dostavljenih dokaza: za svaku pojedinu kategoriju potrebno je predložiti odgovarajući dokaz: CV zaposlenika, diplome, svjedodžbe, certifikate, uvjerenja, nagrade, priznanja, novinske isječke, potvrde o uspješno provedenom projektu i sl.	profesija iz područja djelatnosti/poslovnog pothvata (jedan zaposlenik ili osnivač)	1-2
	specijalizirane edukacije iz područja djelatnosti/poslovnog pothvata	1
	nagrade, priznanja i sl. iz područja djelatnosti/poslovnog pothvata	1
	uspješno provedeni projekti iz srodnih područja poslovnoj ideji	1
	ništa od navedenog	0
B 4	Financiranje	
* izvori mogu biti vlastita sredstva ili „ostali“ izvori: EU, investicije, krediti, potpore i sl....	Mješovito financiranje (vlastita sredstva i ostali izvori)	5
	Vlastita sredstva	3
	Ostali izvori	1
B 5	Inovativnost i tehnološka složenost poslovne ideje/usluge/proizvoda	
*opisati ukratko u čemu se sastoji inovativnost proizvoda(usluge)	proizvod/ideja/usluga je inovativna i tehnološki napredna u međunarodnim okvirima	5
	proizvod/ideja/usluga je inovativna i tehnološki napredna u okvirima RH	3
	proizvod/ideja/usluga je inovativna i tehnološki napredna u lokalnim okvirima	1
	proizvod/ideja/usluga nije inovativna i tehnološki napredna	0
B 6	Digitalno/zelena komponenta poslovne ideje/proizvoda/usluge	
*opisati ukratko što je to digitalno/zeleni koncept	ideja/proizvod/usluga potpuno se uklapa u digitalno/zeleni koncept	5
	ideja/proizvod/usluga djelomično se uklapa u digitalno/zeleni koncept	3
	ideja/proizvod/usluga rješava minimalno uklapa u digitalno/zeleni koncept	1
	ideja/proizvod/usluga ne uklapa se u digitalno/zeleni koncept	0
B 7	Socijalno-društvena komponenta ideje/proizvoda/usluge	
* opisati u kratko u čemu se sastoji socijalno-društvena komponenta proizvoda - npr. pomaže ranjivim društvenim skupinama	ideja/proizvod/usluga ima značajnu socijalno-društvenu komponentu	5
	ideja/proizvod/usluga ima djelomičnu socijalno-društvenu komponentu	3
	ideja/proizvod/usluga ima minimalnu socijalno-društvenu komponentu	1
	ideja/proizvod/usluga nema socijalno-društvenu komponentu	0