

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO
GRADSKO VIJEĆE

PRIJEDLOG PRAVILNIKA O KORIŠTENJU POSLOVNO-PROIZVODNIH PROSTORA
VALPOVAČKOG PODUZETNIČKOG CENTRA

Valpovo, srpanj 2024. godine

PREDLAGATELJ:

GRADONAČELNIK

IZVJESTITELJ: MATKO ŠUTALO



Matije Gupca 32
31 550 Valpovo
MB: 1687816
OIB: 94485284888

U Valpovu, 02.07.2024.

GRAD VALPOVO
Gradonačelnik

OBRAZLOŽENJE

uz prijedlog Pravilnika o korištenju poslovno-proizvodnih prostora Valpovačkog poduzetničkog centra

Valpovački poduzetnički centar d.o.o., na čelu sa direktorom Vanjom Miličeviće, donio je nacrt prijedloga Pravilnika o korištenju poslovno-proizvodnih prostora Valpovačkog poduzetničkog centra

Pravilnikom se uređuju uvjeti i način korištenja usluga i poslovno-proizvodnih prostora u Valpovačkom poduzetničkom centru (u daljnjem tekstu: Poduzetničkom centru), a poglavito kategorije korisnika, uvjeti i način korištenja usluga i poslovno-proizvodnih prostora, pravo na korištenje Poduzetničkog centra, visina i način plaćanja naknade za korištenje prostora Poduzetničkog centra, trajanje zakupa, olakšice za korisnike Poduzetničkog centra, postupak dodjele poslovno-proizvodnih prostora Poduzetničkog centra te ostale odredbe.

Sukladno navedenom, molim Vas da uputite ovaj nacrt prijedloga Pravilnika Gradskom vijeću Grada Valpova na razmatranje i usvajanje.

DIREKTOR
Vanja Miličević

GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA na XX sjednici održanoj dana XXX. 2024. godine, na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine” br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) i članka 17. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 12/22), donijelo je sljedeći

P R A V I L N I K

o korištenju poslovno-proizvodnih prostora Valpovačkog poduzetničkog centra

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Pravilnikom uređuju se uvjeti i način korištenja usluga i poslovno-proizvodnih prostora u Valpovačkom poduzetničkom centru (u daljnjem tekstu: Poduzetničkom centru), a poglavito kategorije korisnika, uvjeti i način korištenja usluga i poslovno-proizvodnih prostora, pravo na korištenje Poduzetničkog centra, visina i način plaćanja naknade za korištenje prostora Poduzetničkog centra, trajanje zakupa, olakšice za korisnike Poduzetničkog centra, postupak dodjele poslovno-proizvodnih prostora Poduzetničkog centra te ostale odredbe.

Poduzetnički centar iz stavka 1. ovoga članka posluje u interesu i cilju općeg gospodarskog rasta i razvoja poduzetništva i gospodarstva u cjelini valpovštine te omogućava subjektima malog gospodarstva – mikro, malim i srednjim poduzetnicima, obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima, udrugama, zadrugama te svim zainteresiranim fizičkim osobama (u daljnjem tekstu: Korisnici prostora) korištenje usluga i poslovno-proizvodnih prostora Poduzetničkog centra, pod uvjetima utvrđenim ovim Pravilnikom.

Članak 2.

Poduzetnički centar je mjesto pružanja usluga i zajedničkog radnog prostora stanarima, stvaranje mreže kontakata i znanja, mjesto obrazovanja, razmjene znanja i susreta, izložbeni prostor i inkubator kreativnih ideja, a osnovan je radi razvoja i potpore poduzetništvu i gospodarstvu.

Osnovni cilj Poduzetničkog centra je poslovni karakter, namijenjen povećanju zaposlenosti u poduzetništvu i ulaganje u inovacije, usmjeren na testiranje podsustava električnih vozila i testiranje električnih pogona te edukacije poduzetnika u tome području.

Poduzetnički centar uključuje **pet proizvodnih prostora ukupne veličine 642,92 m² i pet ureda ukupne veličine 93,60 m².**

Navedene prostorije davati će se u zakup Korisnicima prostora u svrhu jačanja poduzetništva i gospodarstva.

Vizija Poduzetničkog centra je postati ključna platforma za poticanje i podršku inovativnim pojedincima.

Članak 3.

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

Članak 4.

Usluge korištenja Poduzetničkog centra te sve poslove u svezi s davanjem na korištenje poslovno-proizvodnih prostora obavlja trgovačko društvo u 100% vlasništvu Grada Valpova – Valpovački poduzetnički centar d.o.o., Matije Gupca 32, 31 550 Valpovo, OIB: 94485284888 (u daljnjem tekstu: Provoditelj programa).



U svrhu uređivanja međusobnih prava i obveza iz stavka 1. ovoga članka, Grad Valpovo i Provođitelj programa sklapaju Sporazum sukladno odredbama važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Ugovor iz stavka 2. ovoga članka u ime Grada Valpova sklapa Gradonačelnik.

Članak 5.

Poduzetnički centar, kao energetski učinkovita poslovno-proizvodna zgrada, smješten je u Zoni malog gospodarstva II u Valpovu, na katastarskoj čestici označenoj kao k.č. 2792/19, k.o. Valpovo, ukupne površine 1105,11 m² koja je u vlasništvu Grada Valpova.

Poduzetnički centar iz stavka 1. ovog članka zgrada je prizemnica gospodarske namjene – pretežito proizvodne. Jedan dio površine zgrade zauzima 5 proizvodnih prostora sa ulazima s južne strane u kojima se nalaze i garderobe za korisnike, dok se na sjeveroistočnom dijelu građevine prostire dio s uredskim prostorima sa ulazom s jugoistočnog pročelja zgrade. Zgrada ima ukupno 5 proizvodnih prostora s pratećim prostorima, 5 ureda sa pratećim prostorima i dvoranu za sastanke.

II. KATEGORIJE KORISNIKA

Članak 6.

Pravo korištenja poslovno-proizvodnih prostora Poduzetničkog centra imaju svi subjekti malog gospodarstva – mikro, mali i srednji poduzetnici (trgovačka društva, obrti i zadruge) koji samostalno i trajno obavljaju dopuštene djelatnosti radi ostvarivanja dobiti odnosno dohotka na tržištu utvrđene prema kriterijima propisanim važećim Zakonom o poticanju razvoja malog gospodarstva, kao i obrazovne ustanove srodnih djelatnosti pod uvjetima propisanim ovim Pravilnikom.

Pravo korištenja Co-working prostora – konferencijske dvorane Poduzetničkog centra ima svaka zainteresirana pravna i fizička osoba pod uvjetima propisanim ovim Pravilnikom.

Članak 7.

Poslovno-proizvodni prostori Poduzetničkog centra daju se u zakup na vrijeme od 3 godine za obavljanje propisane djelatnosti, s mogućnošću produžetka ugovora.

Produžetak ugovora je moguć ukoliko nitko od poduzetnika početnika iz stavka 2. ovog članka, nije u međuvremenu podnio zahtjev za zakup nekog od ponuđenih prostora Poduzetničkog centra.

Članak 8.

Pojam „poduzetnik“ u smislu ovog Pravilnika podrazumijeva svaki subjekt koji se bavi gospodarskom djelatnošću bez obzira na njegov status i način financiranja, a pojam „jedan poduzetnik“ obuhvaća sva poduzeća koja su u najmanje jednom od sljedećih međusobnih odnosa:

- jedno poduzeće ima većinu glasačkih prava dioničara ili članova u drugom poduzeću;
- jedno poduzeće ima pravo imenovati ili smijeniti većinu članova upravnog, upravljačkog ili nadzornog tijela drugog poduzeća;
- jedno poduzeće ima pravo ostvarivati vladajući utjecaj na drugo poduzeće prema ugovoru sklopljenim s tim poduzećem ili prema odredbama statuta ili društvenog ugovora tog poduzeća;
- jedno poduzeće, koje je dioničar ili član drugog poduzeća, kontrolira samo, u skladu s dogovorom s drugim dioničarima ili članovima tog poduzeća, većinu glasačkih prava dioničara ili glasačkih prava članova u tom poduzeću.

Poduzeća koja su u bilo kojem od odnosa navedenih u prethodnom stavku ovog članka smatraju se jednim poduzetnikom.



III. RASPOLOŽIVI PROSTOR PODUZETNIČKOG CENTRA

Članak 9.

Poduzetnički centar obuhvaća 5 proizvodnih pogona i 5 Ureda

UREDI	m2	PROIZVODNI PROSTOR	m2
Ured 1	18,72	Proizvodni prostor 1	120,88
Ured 2	18,76	Proizvodni prostor 2	118,67
Ured 3	18,68	Proizvodni prostor 3	119,89
Ured 4	18,76	Proizvodni prostor 4	213,01
Ured 5	18,68	Proizvodni prostor 5	214,32

Članak 11.

Svaki poslovno-proizvodni prostor u pravilu čini samostalni predmet zakupa, međutim zbog gospodarskog interesa i socijalnog napretka građana postoji mogućnost spajanja dva ili više poslovno-proizvodna prostora u jedan predmet zakupa.

Iznimno, više korisnika može dijeliti jedan poslovno-proizvodni prostor u slučaju da svi zajedno zadovolje uvjete za korištenje poslovno-proizvodnog prostora Poduzetničkog centra. U tom slučaju podnose zajedničku ponudu na Javni natječaj. Ako njihova ponuda bude prihvaćena zaključuje se Ugovor o zakupu poslovnog prostora s više osoba (zajednički zakup svih zakupnika koji su podnijeli zajedničku ponudu). Poslovni prostor za koji se sklapa ugovor o zajedničkom zakupu ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika, ostalim zakupnicima iz ugovora daje se u zakup cjelokupni poslovni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu. Ako ostali zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog poslovnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Članak 12.

U situaciji kada postojeći zakupnik (s kojim je zakupodavac ranije sklopio ugovor o zakupu) radi proširenja poslovanja (broja djelatnika ili obima posla) ima potrebu zakupiti dodatni slobodni prostor u Poduzetničkom centru, mora podnijeti redovnim putem zahtjev za prijem s navedenim prostorom za koji se natječe.

Ukoliko njegov zahtjev bude odobren, s njim se potpisuje aneks ugovora o zakupu, s navedenim novim prostorom.

U tom slučaju korisnik iz stavka 1. ovog članka, obzirom da je ranije koristio priznate mu subvencije, nije u mogućnosti koristiti dodatne subvencije za novi prostor, nego plaća cijenu zakupa novog prostora sa subvencijom koja ga obvezuje u trenutku potpisivanja aneksa ugovora, sukladno ranije potpisanom ugovoru.

IV. CIJENE I TRAJANJE ZAKUPA ZA KORISNIKE PODUZETNIČKOG CENTRA

Članak 13.

Zakup Proizvodnih pogona korisnici Poduzetničkog centra mogu ostvariti **mjesečno**.

Zakup Ureda korisnici Poduzetničkog centra mogu ostvariti **mjesečno**.



Zakup Co-working prostora – konferencijske dvorane korisnici mogu ostvariti po satu ili mjesečno ukoliko bi Co-working prostor koristili kao prostor za obavljanje svoje djelatnosti.

Zakup proizvodnih prostora korisnici mogu ostvariti mjesečno. O zakupu se s Zakupnikom vodi evidencija sati zakupa poslovno-proizvodnog prostora u kojoj se evidentira svaki sat rada u prostoru.

Nakon isteka ugovorenog roka, a ukoliko na zakup prostora u tom trenutku nema novih potencijalno zainteresiranih korisnika, zakupniku koji je u potpunosti izvršavao obveze iz Ugovora o zakupu omogućava se pravo na produljenje Ugovora.

Članak 14.

Korisnici poslovnih prostora te korisnici proizvodnih prostora režijske troškove (toplinska energija, električna energija, potrošnja vode i naknada za komunalne usluge), troškove održavanja zajedničkih dijelova zgrade kao i troškove održavanja okoliša zgrade snose paušalno u mjesečnom iznosu prema kvadraturi prostora koji su zakupili.

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

Članak 15.

Početna cijena poslovno-proizvodnih prostora Poduzetničkog centra, sukladno Elaboratu PVN-23-71. Procjena tržišne vrijednosti zakupa nekretnina, iznosi **4,18 €/m2/mjesečno** :

URED 1	177,00 €
URED 2	177,00 €
URED 3	176,00 €
URED 4	177,00 €
URED 5	176,00 €

Proizvodni prostor 1	505,00 €
Proizvodni prostor 2	496,00 €
Proizvodni prostor 3	501,00 €
Proizvodni prostor 4	890,00 €
Proizvodni prostor 5	896,00 €
Spremište 1	46,00 €
Spremište 2	46,00 €

Na sve gore navedene cijene zaračunava se PDV po stopi 25%.

Članak 16.

- (1) Poduzetnici do 3 godine starosti u trenutku podnošenja zahtjeva, imaju pravo na umanjjenje iznosa naknade za korištenje poslovno – proizvodnog prostora i to kako slijedi:
- Prva godina najma – umanjjenje iznosa naknade za korištenje poslovno – proizvodnog prostora za 50%
 - Druga godina najma – Umanjenje iznosa naknade za korištenje poslovno – proizvodnog prostora za 25%



- (2) Poduzetnici koji su stariji od 3 godine u trenutku podnošenja zahtjeva, nemaju pravo na subvenciju.

V. POSTUPAK DODJELE PRI ZAKUPU PROIZVODNO-POSLOVNIH PROSTORA PODUZETNIČKOG CENTRA

Članak 17.

Poslovno-proizvodni prostori Poduzetničkog centra daju se u zakup putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda.

Javni natječaj objavljuje odgovorna osoba Provođitelja programa na službenim stranicama Grada Valpova i Provođitelja programa te na oglasnoj ploči Grada Valpova.

Članak 18.

Javni natječaj će biti trajno otvoren, odnosno bit će otvoren do trenutka davanja svih poslovno-proizvodnih prostora u zakup.

Tekst javnog natječaja mora sadržavati minimalno sljedeće:

- predmet zakupa
- namjenu poslovnog prostora
- iznos početne zakupnine
- vrijeme na koji se poslovno-proizvodni 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 poslovno-proizvodnih prostora, administrativne i druge poslove kao i pregled dokumentacije pristiglih ponuda zadužuje se Provođitelj programa.

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

Članak 19.

- (1) Prednost pri davanju u zakup poslovno – proizvodnog prostora 3. i 4. imaju obrazovne ustanove koje se bave testiranjem sustava električnih vozila i testiranja električnih pogona.
- (2) Prednost pri davanju u zakup poslovno-proizvodnih prostora 1., 2. i 5. imaju poduzetnici iz kategorije C prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti.

Područje C – prerađivačka industrija obuhvaća:

- proizvodnju prehrambenih proizvoda,
- proizvodnju pića,
- proizvodnju duhanskih proizvoda,
- proizvodnju tekstila,
- proizvodnju odjeće,
- proizvodnju kože i srodnih proizvoda,
- preradu drva i proizvoda od drva i pluta, osim namještaja; proizvodnju proizvoda od slame i pletarskih materijala,
- proizvodnju papira i proizvoda od papira,
- tiskanje i umnožavanje snimljenih zapisa,



- proizvodnju koksa i rafiniranih naftnih proizvoda,
- proizvodnju kemikalija i kemijskih proizvoda,
- proizvodnju osnovnih farmaceutskih proizvoda i farmaceutskih pripravaka,
- proizvodnju proizvoda od gume i plastike,
- proizvodnju ostalih nemetalnih mineralnih proizvoda,
- proizvodnju metala,
- proizvodnju gotovih metalnih proizvoda, osim strojeva i opreme,
- proizvodnju računala te elektroničkih i optičkih proizvoda,
- proizvodnju električne opreme,
- proizvodnju strojeva i uređaja, d.n.,
- proizvodnju motornih vozila, prikolica i poluprikolica,
- proizvodnju ostalih prijevoznih sredstava,
- proizvodnju namještaja,
- ostalu prerađivačku industriju,
- popravak i instaliranje strojeva i opreme.

(3) Prednost pri davanju u zakup ureda imaju poduzetnici koje obavljaju djelatnosti kako slijedi:

- Skupina 62.0 Računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima;
- Skupina 63.1 Obrada podataka; usluge poslužitelja i djelatnosti povezane s njima; internetski portali;
- Skupina 58.2 Izdavanje softvera;
- Skupina 69.2 Računovodstvene, knjigovodstvene i revizijske djelatnosti, porezno savjetovanje;
- Skupina 70.2 Savjetovanje u vezi s upravljanjem;
- Skupina 71.1 Arhitektonske djelatnosti i inženjerstvo te s njima povezano tehničko savjetovanje;
- Skupina 73.1 Promidžba (reklama i propaganda);
- Skupina 74.1 Specijalizirane dizajnerske djelatnosti;
- Skupina 74.3 Prevoditeljske djelatnosti i usluge tumača;
- Skupina 82.3 Organizacija sastanaka i poslovnih sajмова;
- Skupina 85.5. Ostalo Obrazovanje i poučavanje
- Skupina 86.6. Pomoćne uslužne djelatnosti u obrazovanju

Članak 20.

Pristigle ponude će se otvarati svaki prvi ponedjeljak u mjesecu.

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

Odluku o davanju poslovno-proizvodnih prostora u zakup donosi odgovorna osoba Provoditelja programa.

Članak 21.

Temeljem Odluke iz prethodnog članka ovog Pravilnika, odgovorna osoba Provoditelja programa s ponuditeljem će sklopiti ugovor o zakupu kojim će se regulirati međusobna prava i obveze, u roku od petnaest (15) dana od dana objave navedene Odluke.

Ugovor o zakupu mora biti sklopljen u pisanom obliku u četiri (4) istovjetna primjerka, po dva (2) za svaku stranu.



Članak 22.

O primopredaji poslovnog prostora Korisniku sastavit će se poseban zapisnik.

Troškove ishođenja dozvola i potrebnih suglasnosti, kao i opremanja poslovnog prostora radi obavljanja djelatnosti snosi Korisnik, a Provođitelj programa se obvezuje Korisniku dati potrebne suglasnosti ovim postupcima.

Članak 23.

Ugovor o zakupu sklapa se na vrijeme od 3 godine, uz mogući rok produženja.

Članak 24.

Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti Ugovor iz članka 21. ove Odluke.

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

Otkazni rok iznosi trideset (30) dana računajući rok od dana primitka otkaza.

Članak 25.

Zakupodavac će pokrenuti postupak raskida Ugovora o zakupu i prije isteka roka na koji je zaključen u sljedećim 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 Poduzetničkom centru te svojim ponašanjem remeti javni red i mir, kada šteti ugledu Poduzetničkog centra odnosno Grada Valpova;
- kada zakupnik promjeni svoju djelatnost tako da više ne obavlja djelatnosti koje su navedene u ponudi;
- ako zakupnik/poduzetnik u roku tri (3) mjeseca od primopredaje poslovnog prostora u Poduzetničkom centru nema niti jednog zaposlenog, odnosno ukoliko tijekom obavljanja djelatnosti ostane bez zaposlenika;
- kada zakupnik ne koristi dodijeljeni poslovni prostor duže od 30 dana ili ga koristi protivno odredbama Ugovora o zakupu;
- kada poduzetnik prestane obavljati djelatnosti ili pokrene postupak stečaja ili likvidacije.

Članak 26.

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

Ukoliko je pripadajući namještaj ili oprema oštećena zakupnik je dužan istu nadoknaditi u cijelosti po tržišnoj cijeni.

O primopredaji poslovnog prostora Zakupodavcu sklopit će se poseban zapisnik.



VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 27.

Svi korisnici poslovno-proizvodnih prostora Poduzetničkog centra dužni su poslovne prostorije koristiti na način i za namjenu utvrđenu Ugovorom o zakupu pažnjom dobrog gospodara.

Članak 28.

Obvezuje se Provoditelj programa iz članka 4. ovog Pravilnika u roku od trideset (30) dana od dana stupanja na snagu ovog Pravilnika donijeti Kućni red Poduzetničkog centra kojeg se moraju pridržavati svi korisnici i posjetitelji Poduzetničkog centra.

Članak 29.

Nadzor nad provedbom ovog Pravilnika i postupanjem Provoditelja programa provodi Gradonačelnik Grada Valpova.

Članak 30.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmi dan od dana objave u „Službenom glasniku Grada Valpova“.

GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA

PREDSJEDNIK

Igor Uranjek, v.r.





Matije Gupca 32
31 550 Valpovo
MB: 1687816
OIB: 94485284888
IBAN: HR22 23400091110102947

IZVJEŠTAJ

o Sudjelovanju u savjetovanju s javnošću u postupku izrade
nacrtu prijedloga Pravilnika o korištenju poslovno-proizvodnih prostora Valpovačkog
poduzetničkog centra

Direktor Valpovačkog poduzetničkoga centra d.o.o., Vanja Miličević, na temelju članka 11. Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“, br.25113.,85/15. i 69122.), objavio je Poziv za sudjelovanje u savjetovanju s javnošću u postupku izrade nacrtu prijedloga Pravilnika o korištenju poslovno-proizvodnih prostora Valpovačkog poduzetničkog centra, na stranicama Valpovačkog poduzetničkog centra d.o.o. - <https://vpc.hr/>.

Poziv je bio otvoren od 06.05.2024. do 06.06.2024. godine te u navedenom razdoblju nije zaprimljen niti jedan prijedlog/komentar.

POTPIS:
Direktor Vanja Miličević