

Na temelju članka 13. Izjave o osnivanju Poduzetničkog inkubatora BIOS d.o.o. Osijek (u nastavku PI BIOS), Skupština Poduzetničkog inkubatora BIOS d.o.o. na sjednici održanoj 11.06.2019. godine donijela je

IZMJENE I DOPUNE

PRAVILNIKA

O utvrđivanju kriterija i postupaka za dodjelu u zakup prostora Poduzetničkog inkubatora BIOS d.o.o. Osijek

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Pravilnikom utvrđuju se kriteriji i postupak za dodjelu u zakup prostora Poduzetničkog inkubatora BIOS (u daljnjem tekstu: PI BIOS), a poglavito: kriterij za ulazak u prostor PI BIOS, korištenje prostora, izlazak iz prostora PI BIOS, vrstu i način korištenja ostalih usluga koje pruža PI BIOS, te visinu i način plaćanja za zakup prostora.

Svi korisnici poslovnih prostora Inkubatora moraju se pridržavati Pravilnika, PI BIOS je ovlašten vršiti potrebne izmjene ukoliko se pokaže potreba za njima.

Članak 2.

Osnovni cilj davanja na korištenje prostora PI BIOS je pomoć poduzetnicima početnicima u prvim, najkritičnijim godinama njihova poslovanja, ali i pomoć svima koji imaju projekt temeljen na naprednim tehnologijama, uključujući znanstvene institucije, studente, male i srednje poduzetnike ili velike tvrtke.

U ovom Pravilniku pod pojmom „poduzetnika“ podrazumijevaju se sve pravne ili fizičke osobe koje su mikro, mali ili srednji poduzetnik sukladno definiciji malih i srednjih poduzeća na način utvrđen u Prilogu I. Definicija malih i srednjih poduzeća Uredbe 651/2014.

Pod pojmom „stanara“ podrazumijeva se svaki poduzetnik koji posluje unutar PI BIOS.

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.

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

MISIJA, CILJEVI I ZADACI PODUZETNIČKOG INKUBATORA BIOS

Članak 3.

Misija PI BIOS je podupirati razvoj malog i srednjeg poduzetništva kroz osiguravanje poslovnog prostora i pružanje poslovnih i drugih usluga u najkritičnijim fazama razvoja poduzetničkih ideja i na taj način sudjelovati u gospodarskom razvoju područja i smanjenju nezaposlenosti u regiji.

Članak 4.

Ciljevi i zadaci PI BIOS su:

- sudjelovati u ekonomskom razvoju regije
- promovirati lokalno poduzetništvo i pomoći u razvoju novih tvrtki
- povećati broj tvrtki koje opstaju na tržištu
- smanjiti vjerojatnost propasti start-up tvrtki
- smanjiti vrijeme potrebno za osnivanje i rast tvrtki i učiniti ove procese troškovno efikasnijim
- pružati poslovne, tehničke, obrazovne i druge usluge klijentima inkubatora i malim i srednjim poduzetnicima u regiji
- poticati inovativnost i razvoj novih tehnologija
- poticati komercijalizaciju znanstvenih istraživanja
- smanjiti stopu nezaposlenosti i zadržati kvalificiranu radnu snagu u zemlji

OPĆI UVJETI

Članak 5.

Pravo na dodjelu prostora u zakup imaju ove kategorije poduzetnika:

1. poduzetnici početnici su mali i srednji poduzetnici početnici koji djeluju do najduže 3 godine kojima se u smislu odredbi ovog Pravilnika smatraju:

- fizičke osobe upisane u sudski, obrtni ili drugi registar sa sjedištem u Gradu Osijeku
- pravne osobe sa sjedištem u Gradu Osijeku koje su:
 - a) u vlasništvu fizičkih osoba u iznosu temeljnog kapitala većem od 50%
 - b) koje se prema propisima o računovodstvu smatraju malim i srednjim poduzetnicima

uz uvjet da:

- da nemaju poslovne udjele u drugim pravnim osobama u iznosu većem od 50%.

Pod poduzetnikom početnikom smatraju se i osobe iz prethodnog stavka koje su registrirane, ali nisu započele s radom te osobe koje nisu registrirane, ali namjeravaju obaviti registraciju te započeti s radom u roku od 6 mjeseci od ulaska u PI BIOS.

2. poduzetnici koji u smislu ovog Pravilnika ne ispunjavaju uvjete iz stavka 1. ovog članka, ali žele u Inkubatoru razvijati projekt iz područja ICT- a, uslužne ili proizvodne djelatnosti uključujući znanstvene institucije, studente, male i srednje poduzetnike, spin – off tvrtke ili velike tvrtke.

3. ostali poduzetnici koji ne zadovoljavaju uvjete iz stavka 1. i 2. ovog članka, ali ime se može odobriti zakup prostora u PI BIOS pod komercijalnim uvjetima ukoliko za to postoji slobodan prostor.

Članak 6.

Pravo na korištenje prostora (zakup) imaju poduzetnici koji imaju projekt ili obavljaju djelatnost iz područja ICT- a, uslužnih ili proizvodnih djelatnosti .

Zahtjevi za prijem u PI BIOS zaprimaju se stalno, bez posebnog poziva, putem online obrasca na mrežnoj stranici www.inkubator.hr.

Članak 7.

Poduzetnici kojima nije dozvoljeno poslovanje u PI BIOS su :

- poduzetnici koji se bave samo trgovinom, ugostiteljstvom s pretežnim točenjem alkohola, kladionice i kockarnice
- poduzetnici s tehnologijama koje zagađuju okoliš
- poduzetnici koji bi svojom djelatnošću (bukom i slično) remetili poslovanje ostalih poduzetnika u PI BIOS
- poduzetnici čija djelatnost ruši ugled PI BIOS te ne posluju u skladu s praksom „dobrog gospodarstvenika“
- poduzetnici koji ne zadovoljavaju kriterije iz članka 6.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, može se odobriti zakup prostora PI BIOS pod komercijalnim uvjetima i poduzetniku koji obavlja ugostiteljsku djelatnost, ali samo u svrhu pripremanja i posluživanja hrane i pića stanarima PI BIOS.

Članak 8.

Nakon zaprimanja zahtjeva poduzetnika za prijem u Inkubator, zaposlenici PI BIOS vrše procjenu ideje poduzetnika na osnovu ispunjenog zahtjeva za prijem u Inkubator i razgovora s poduzetnikom, te daju preporuku direktoru PI BIOS za svrstavanje poduzetnika u određenu kategoriju. Kategorije su određene tako da svaki poduzetnik kojemu je odobren ulazak u Inkubator (stanar) pripada jednoj od slijedećih kategorija.

Kategorije stanara su:

1. kategorija su poduzetnici početnici koji su u procesu osnivanja tvrtke (j.do.o.o ili d.o.o) ili obrta ili se nalaze u samom početku razvoja vlastite poslovne ideje i pokretanja posla
2. kategorija su poduzetnici koji imaju projekt iz područja ICT- a, uslužne ili proizvodne djelatnosti
3. kategorija su virtualni stanari
4. kategorija su tvrtke kojima je odobren ulazak u Inkubator pod komercijalnim uvjetima.

NAČIN KORIŠTENJA PROSTORA

Članak 9.

Poslovni prostor (proizvodni i uredski) koji se daje u zakup bez posebnog zahtjeva može bit najviše 200 m² površine za jednu istovrsnu djelatnost, uz napomenu da prema potrebi više poduzetnika može dijeliti isti uredski prostor. Skladišni i parkirni prostor stanari mogu koristiti ovisno o mogućnostima.

Prioritet će imati projekti koji:

- djeluju na području ICT i novih tehnologija

- obavljaju proizvodnu djelatnost koja nije dovoljno zastupljena u gradu Osijeku
- koji će korištenjem prostora zaposliti veći broj radnika
- koji zapošljavaju visokoobrazovanu radnu snagu
- koji ostvaruju prihode izvan granica Republike Hrvatske
- mladi poduzetnici (do 30 godina starosti)
- žene poduzetnice.

Članak 10.

Subvencionirani poslovni prostor daje se u zakup na vrijeme do 5 godina za djelatnosti iz područja ICT- a, uslužnih ili proizvodnih djelatnosti.

Podnositelj zahtjeva kojima se odobri ulazak u PI BIOS temeljem projekta koji razvijaju imaju pravo na subvencionirani zakup prostora najviše do 3 godine, a ovisno o predviđenom trajanju projekta definiranom u operativnom planu projekta.

Uprava BIOS-a ima pravo dati u zakup slobodan prostor po tržišnoj cijeni poduzetnicima koji obavljaju djelatnosti navedene u članku 6. U tom slučaju poslovni prostor se daje u zakup, za vrijeme dok se Poduzetničkom inkubatoru BIOS d.o.o. ne pojavi potreba za navedenim poslovnim prostorom, uz otkazni rok od 60 dana.

Članak 11.

Cijena zakupa prostora određena je Ugovorom o međusobnim odnosima iz članka 24. ovog Pravilnika, uzimajući u obzir tržišne cijene zakupa prostora, ali može biti subvencionirana od strane PI BIOS ako poduzetnik zadovoljava uvjete navedene u članku 14. ovog Pravilnika.

Na promjenu cijene zakupa mogu utjecati promjene na tržištu ili druge opravdane okolnosti.

U cijenu zakupa uključen je zakup prostora, te pravo na korištenje infrastrukturnih usluga Inkubatora (konferencijska dvorana, čajna kuhinja i sl.) . Svi stanari imaju pravo bez naknade koristiti konferencijsku dvoranu sukladno slobodnim terminima, a najviše 3 dana u razdoblju od mjesec dana. Ukoliko imaju potrebu za češćim korištenjem dvorane, istu mogu zakupiti po cijeni sukladnoj važećem cjeniku kojeg donosi Uprava PI BIOS.

Laboratorij mogu u isto vrijeme koristiti dva ili više stanara. Tijekom zajedničkog boravka u laboratoriju svaki stanar dužan je osigurati nesmetani rad drugom stanaru pa se stoga laboratorij ne može koristiti za odvijanje sastanaka ili drugih aktivnosti koje bi ometale rad drugih stanara prostora. Stanarima se mjesečno ispostavljaju računi za najam poslovnog prostora, toplinsku i električnu energiju, potrošnju vode i komunalne usluge.

Članak 12.

Stanari na korištenje dobivaju opremljene prostore.

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

Ako zapisnikom iz stavka 2. ovoga članka nije utvrđeno stanje poslovnoga prostora, smatra se da je stanar primio poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti utvrđene Ugovorom, osim ako se radi o skrivenim nedostacima.

Po prestanku zakupa stanar je dužan predati Inkubatoru poslovne prostorije u stanju u kojem ih je primio, uz obvezu ličenja prigodom izlaska, uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed redovnog i savjesnog korištenja u obavljanju djelatnosti stanara.

Vraćanje poslovnog prostora vrši se potpisivanjem primopredajnog zapisnika, uz prisutnost predstavnika Inkubatora i stanara. Ugovorne strane dužne su utvrditi postoje li oštećenja koja nadilaze redovito korištenje poslovnog prostora, što služi kao osnova za eventualnu naknadu štete.

Redovito održavanje poslovnog prostora, klima uređaja, namještaja obavljaju stanari Inkubatora sami, a veće kvarove Inkubator.

Članak 13.

Stanari koji zakupe prostor u PI BIOS d.o.o. imaju pravo na subvencionirani zakup prostora kako je određeno u članku 14., ali plaćaju paušalno 10 kn/m² zakupljenog prostora.

Članak 14.

Stanari koji pripadaju 1.i 2.. kategoriji iz članka 8. imaju pravo na subvencionirani zakup prostora u PI BIOS, kako je navedeno u ovom članku.

1. kategorija stanara

Za djelatnosti iz područja ICT-a, uslužnih ili proizvodnih djelatnosti zakup se ne plaća za prvu godinu zakupa prostora, za drugu godinu zakupa prostora se plaća 25%, za treću 50 %, za četvrtu 75%, a za petu 100 % utvrđenog iznosa (prema važećem cjeniku kojeg donosi Uprava PI BIOS).

2. kategorija stanara

Za razvoj projekta iz područja ICT-a, uslužnih ili proizvodnih djelatnosti za prvih šest mjeseci zakup je 25 %, za slijedećih šest mjeseci zakup je 50 %, za drugu godinu vođenja projekta 75%, a za treću godinu 100 % utvrđenog iznosa zakupnine (prema važećem cjeniku kojeg donosi Uprava PI BIOS).

3. kategorija stanara

Virtualni stanari plaćaju mjesečnu članarinu prema cjeniku PI BIOS-a.

4. kategorija stanara

Poduzetnici kojima je odobreno poslovanje u Inkubatoru pod komercijalnim uvjetima nemaju pravo na subvencionirani zakup prostora, te plaćaju tržišnu cijenu zakupa prostora (prema važećem cjeniku kojeg donosi Uprava PI BIOS).

VIRTUALNA INKUBACIJA

Članak 15.

Virtualna inkubacija podrazumijeva korištenje usluga dostupnih inkubiranim poslovnim pothvatima bez fizičke prisutnosti, odnosno bez korištenja usluga najma poslovnih prostora.

S klijentima se potpisuju ugovori o suradnji u kojima se definiraju međusobni odnosi klijenta i PI BIOS-a.

Inkubator daje virtualnom stanaru pravo korištenja adrese Inkubatora u Osijeku, J. J. Strossmayera 341, za potrebe registracije svog sjedišta i korištenja poštanskog sandučića u Inkubatoru.

Mjesečna članarina određena je cjenikom PI BIOS-a.

COWORKING

Članak 16.

Coworking podrazumijeva otvoreni radni prostor u sklopu PI BIOS prilagođen radu samozaposlenih osoba različitih struka vezanih za ICT (nezavisnih profesionalaca odnosno freelancera, poduzetnika, članova virtualnih ili dislociranih timova), koji obavljaju djelatnost u dijeljenom radnom prostoru.

Coworking prostori su središnja mjesta za poticanje mikro poduzetništva te pružaju svu odgovarajuću poslovnu infrastrukturu korisnicima, samostalnim i neovisnim poduzetnicima, koji participiraju u troškovima održavanja prostora.

Coworkeri se nezavisni, ali i surađuju, umrežavaju se te razmjenjuju ideje i znanja s drugim profesionalcima.

S korisnicima se potpisuju ugovori o suradnji u kojima se definiraju međusobni odnosi korisnika i PI BIOS-a.

Coworking prostor, ormarići u sklopu njega, radno mjesto (stol i stolica) i internet su besplatni za korisnike.

POSTUPAK DODJELE POSLOVNOG PROSTORA U PODUZETNIČKOM INKUBATORU

Članak 17.

Prostor PI BIOS daje se u zakup prijavom putem weba na propisanom obrascu.

Prijavljeni kandidati, ukoliko nema trenutno slobodnog poslovnog prostora, dolaze na listu čekanja.

Članak 18.

Poduzetnici koji žele ući u PI BIOS dužni su dostaviti slijedeću dokumentaciju, ovisno o kategoriji kojoj pripadaju:

- 1.kategorija – poduzetnici početnici, odnosno poduzetnici koji registriranu djelatnost obavljaju najduže godinu dana, a obavljaju djelatnost iz područja ICT-a, multimedije, digitalne grafike, bioinformatike, biotehnologije, elektrotehnike, elektroničkog poslovanja, odnosno koriste inovativan koncept poslovanja
 - zahtjev za prijem u PI BIOS za poduzetnike početnike
 - bjanko zadužnicu – za prostor do 50 m² 10 000,00 kn
 - za prostor više do 50 m² 50 000,00 kn

2. kategorija - poduzetnici početnici, odnosno poduzetnici koji imaju projekt iz područja ICT-a, multimedije, digitalne grafike, bioinformatike, biotehnologije, elektrotehnike ili elektroničkog poslovanja

- zahtjev za prijem u PI BIOS za poduzetnike koji se prijavljuju na temelju projekta
- bjanko zadužnicu – za prostor do 50 m² 10 000,00 kn
 - za prostor više do 50 m² 50 000,00 kn

3. kategorija – virtualni stanari

- zahtjev za prijem u PI BIOS za virtualne stanare

4. kategorija – tvrtke kojima je odobren ulazak u Inkubator pod komercijalnim uvjetima

- zahtjev za prijem u PI BIOS pod komercijalnim uvjetima
- bjanko zadužnicu – za prostor do 50 m² 10 000,00 kn
 - za prostor više do 50 m² 50 000,00 kn

Članak 19.

Stručnu obradu prispjelih zahtjeva obavlja PI BIOS, uz, ukoliko je potrebno, stručnu pomoć stručnjaka iz pojedinih tehnoloških područja.

Članak 20.

PI BIOS sastavlja listu prioriteta za dodjelu poslovnih prostora u zakup. Konačnu odluku o ulasku poduzetnika u PI BIOS donosi Povjerenstvo za prijem novih stanara BIOS-a. Povjerenstvo se sastoji od tri člana koje imenuje direktor Društva.

Članak 21.

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

Rok za zaključenje Ugovora iz prethodnog stavka je 15 dana od dana primitka Odluke o odobrenju korištenja poslovnog prostora PI BIOS.

Ako izabrani poduzetnik ne pristupi zaključenju Ugovora u roku iz prethodnog stavka, smatra se da je odustao od prijave.

Odluke za prijem novih stanara u PI BIOS dostavljat će se na uvid predstavniku Upravnog odjela za gospodarstvo Grada Osijeka polugodišnje.

IZLAZAK PODUZETNIKA IZ PODUZETNIČKOG INKUBATORA BIOS

Članak 22.

Trajanje boravka poduzetnika u Poduzetničkom inkubatoru BIOS određeno je člankom 10. ovog Pravilnika.

Stanari koji su završili proces inkubacije izlaze iz PI BIOS-a ili, ukoliko PI BIOS ima slobodnih prostora, nastavljaju poslovanje u PI BIOS-u pod komercijalnim uvjetima.

Članak 23.

Obje ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti Ugovor o međusobnim odnosima u bilo kojem trenutku, na način definiran u Ugovoru.

Članak 24.

PI BIOS će pokrenuti raskid Ugovora o međusobnim odnosima s poduzetnikom i prije isteka roka u sljedećim slučajevima:

1. kada poduzetnik ne izvršava svoje zakonske obveze, te financijske obveze prema PI BIOS i ostalim stanarima PI BIOS,
2. kada se poduzetnik ne pridržava pravila ponašanja u PI BIOS, te svojim ponašanjem remeti radnu atmosferu drugima, odnosno ruši ugled PI BIOS,
3. kada poduzetnik promijeni svoju djelatnost tako da se više ne bavi djelatnostima iz članka 6. ovog Pravilnika,
4. kada poduzetnik ne koristi dodijeljeni poslovni prostor Inkubatora ili ga koristi protivno odredbama Ugovora o međusobnim odnosima.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 25.

Svi zakupci poslovnih prostora u PI BIOS dužni su poslovne prostore koristiti na način i za namjenu utvrđenu ugovor o zakupu, pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Članak 26.

Radove na adaptaciji i preinakama u poslovnim prostorima zakupnici mogu obavljati samo uz pismenu suglasnost PI BIOS.

Članak 27.

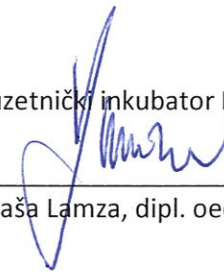
Ovaj Pravilnik objavljen je na web stranici Poslodavca dana _____, a stupa na snagu danom objave.

Članak 28.

Izmjene i dopune ovog Pravilnika donose se na isti način na koji je donesen i sam Pravilnik.

U Osijeku, 11.06.2019.

Za Poduzetnički inkubator BIOS d.o.o.



mr.sc. Saša Lamza, dipl. oec., direktor

PODUZETNIČKI INKUBATOR
BIOS d.o.o.
OSIJEK, J.J. Strossmayera 341
MB 1228552