



**PRAVILNIK O INKUBACIJI,
VIRTUALNOM INKUBATORU
I NAJMU PROSTORA
(Prečišćeni tekst sa izmjenama)**





Sadržaj

1. PRAVILNIK O INKUBACIJI	2
1.1 UVOD	2
1.2 OPĆE ODREDBE.....	2
1.2.1. KORISNIK	2
1.2.2. PROCES INKUBACIJE U PI.....	2
1.2.3. PRIJAVA I PRATEĆA DOKUMENTACIJA	2
1.2.4. INICIJALNA PROCJENA PRIHVATLJIVOSTI	3
1.2.5. DONOŠENJE ODLUKE O ULASKU U INKUBATOR.....	3
1.2.6 INKUBIRANJE I PRAĆENJE	3
1.2.7. IZLAZAK IZ PI I POST INKUBACIJA	3
1.3. KRITERIJI ZA IZBOR KORISNIKA PROSTORA I USLUGA PI.....	3
1.3.1 OSNOVNI/OPŠTI KRITERIJI ZA IZBOR KORISNIKA PI	3
1.3.2 POSEBNI KRITERIJI:.....	3
1.4.1. POTPISIVANJE UGOVORA.....	4
1.5 PRED-INKUBACIJA	4
1.6 POST-INKUBACIJA	4
1.7 GRAĐEVINSKE INTERVENCIJE U TOKU KORIŠTENJA PROSTORA PI.....	4
1.8. KORIŠTENJE ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA I OPREME.....	4
2. PRAVILNIK O VIRTUALNOM INKUBATORU	13
2.1 UVOD	13
2.2 PRIHVATLJIVI KORISNICI PROGRAMA VIRTUALNE INKUBACIJE.....	13
2.3 PODNOŠENJE PRIJAVE U PROGRAM VIRTUALNE INKUBACIJE	13
2.4 VRSTE KORISNIKA I ČLANSTVA.....	14
2.5 ZAŠTITA PODATAKA	14
2.6 RASKID ČLANSTVA	14
3. PRAVILNIK O NAJMU PROSTORA	19
3.1 UVOD	19
3.2 OPĆE ODREDBE.....	19
3.2.1. KORISNIK	19
3.2.2. PROCES PRIJAVE ZA KORIŠTENJE PROSTORA U PI	19
3.2.3. PRIJAVA I PRATEĆA DOKUMENTACIJA	19
3.2.4. INICIJALNA PROCJENA PRIHVATLJIVOSTI.....	19
3.2.5. DONOŠENJE ODLUKE O ULASKU U INKUBATOR.....	19
3.3. KRITERIJI ZA IZBOR KORISNIKA PROSTORA I USLUGA PI.....	19
3.3.1. OSNOVNI KRITERIJ ZA IZBOR KORISNIKA PI ZA NAJAM PROSTORA.....	19
3.3.2 POSEBNI KRITERIJI:.....	20
3.3.3 USLOVI ZA KORIŠTENJE PROSTORA I USLUGA PI.....	20
3.4 GRAĐEVINSKE INTERVENCIJE U TOKU KORIŠTENJA PROSTORA PI.....	20
3.5. KORIŠTENJE ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA	20



1. PRAVILNIK O INKUBACIJI

1.1 UVOD

Ovim pravilnikom je definisan proces inkubacije u Poslovnom inkubatoru Razvojne Agencije Zavidovići (U daljem tekstu PI), usluge koje PI pruža inkubiranim subjektima i cjenovnik usluga.

Odredbe ovog pravilnika se primjenjuju od 01/05/2024 godine.

1.2 OPĆE ODREDBE

Ovim Pravilnikom se regulišu:

- Pojam korisnika prostora i usluga Poslovnog inkubatora Zavidovići (u daljem tekstu: PI),
- Proces inkubacije,
- Kriteriji za izbor korisnika prostora i usluga PI,
- Uslovi za korištenja PI

1.2.1. KORISNIK

Korisnikom prostora i usluga PI, u smislu ovog Pravilnika, smatra se pravno i fizičko lice koje sa Agencijom (u daljem tekstu: Agencija) zaključi Ugovor o korištenju prostora i usluga PI (u daljem tekstu: Ugovor), pod uslovom da je djelatnost registrovana ili je planirano da bude registrovana na prostoru Grada Zavidovići.

S kandidatom, koji je u trenutku donošenja odluke o prijemu, ne ispunjava sve uslove za sticanje svojstva Korisnika (nije registrovao djelatnost i slično) i ukoliko poslovni prostor u tom trenutku (instalacije, struje, grijanja i sl.), ne zadovoljava potrebe korisnika, može se zaključiti ugovor o predinkubiranju.

Ugovor o predinkubiranju će se definisati:

- Uslovi za sticanje statusa korisnika PI i rokovi za njihovo ispunjenje,
- Uslovi za privremeno korištenje poslovnog prostora.

1.2.2. PROCES INKUBACIJE U PI

S ciljem osiguranja otvorenog i transparentnog djelovanja PI, svi potencijalni kandidati za prijem u inkubator moraju slijediti proceduru opisnu u ovom dijelu Pravilnika. Proces inkubacije se sastoji od sljedećih koraka:

- Pihvatanje u Poslovni inkubator
- Inkubiranje i praćenje
- Izlazak iz poslovnog inkubatora
- Post-inkubacija

Agencija objavljuje javni poziv za prijem u PI na svojoj web stranici. Svrha poziva je ukazati na usluge Agencije i motivirati kandidate koji zadovoljavaju kriterije na uključivanje u proces inkubacije. Poziv je otvoren trajno ili do opoziva.

1.2.3. PRIJAVA I PRATEĆA DOKUMENTACIJA

Kandidati koji se javljaju na javni poziv ispunjavaju obrazac prijave (U prilogu) u kojem navode osnovne informacije potrebne za procjenu prihvatljivosti za prijem u poslovni inkubator. U prijavi se navode osnovni podaci o kandidatu i inovativnom poduzetničkom poduhvatu koji se kandidira za inkubaciju. Uz prijavu se prilaže biznis plan. Kriteriji prihvatljivosti definirani su u tački 1.3. ovog Pravilnika.



1.2.4. INICIJALNA PROCJENA PRIHVATLJIVOSTI

Agencija procjenjuje prihvatljivost kandidata na osnovu zaprimljene prijave. Ukoliko prijava zadovoljava kriterije, uposlenici Agencije kontaktiraju kandidata te mu pružaju podršku daljim koracima u procesu prihvatanja u inkubator. Kandidati koji ispune uslove kroz formalnu provjeru i ocjenu ideje pozvani su na intervju tokom kojeg dobijaju mogućnost da predstave svoju ideju Agenciji i odgovore na potencijalna pitanja.

1.2.5. DONOŠENJE ODLUKE O ULASKU U INKUBATOR

Kada je poznato koliko prostora je potrebno potencijalnom korisniku, direktor Agencije donosi odluku o početku inkubacije. Sa klijentom se potpisuje ugovor o inkubaciji/predinkubaciji kojim se definišu svi međusobni odnosi inkubiranog i Agencije. Prije potpisivanja ugovora, korisnik je dužan priložiti dvije ovjerene bjanko mjenice sa mjeničnom izjavom.

1.2.6 INKUBIRANJE I PRAĆENJE

Klijente u procesu inkubacije/predinkubacije se prati u razvoju poslovanja te im zaposlenici Agencije, u skladu sa dostupnim resursima, pružaju usluge koje će im omogućiti što brže osamostaljenje i poslovanje pod komercijalnim uslovima. U svrhu unapređenja poslovanja inkubiranih, Agencija provodi sljedeće aktivnosti:

- Umrežavanje s preduzećima, razvojnim i obrazovnim institucijama,
- Organiziranje edukacija, seminara i konferencija,
- Pomoć pri prijavi projekata na konkurse za dodjelu bespovratnih sredstava domaćih i stranih fondova
- Marketing za inkubirane subjekte.

1.2.7. IZLAZAK IZ PI I POST INKUBACIJA

Inkubirani subjekti koji su završili proces inkubacije izlaze iz PI ili, ukoliko Agencija ima slobodnih prostora, nastavljaju poslovanje u PI pod komercijalnim uslovima. Nakon perioda inkubacije poduzetnicima će se, u okviru mogućnosti Agencije, pružiti postinkubacijska podrška u poslovanju te pronalaženju odgovarajućeg prostora za nastavak djelovanja. Post-inkubacijski proces podrazumijeva period saradnje između Agencije i preduzeća koje je završilo proces inkubacije. Proces inkubacije može se završiti prije predviđenog roka na zahtjev inkubiranog subjekta ili ako Uprava Agencije procijeni da je potrebno prekinuti proces inkubacije, u skladu sa odredbama ugovora o inkubaciji. Interes inkubiranih i Uprave Agencije razvoj je novih projekata i saradnja s privredom, a posebno sa onim organizacijama koje su prošle proces inkubacije. Stoga će se i nakon procesa inkubacije održati redovni kontakti s organizacijama koje su bile inkubirane te će se tražiti prilike za daljnju saradnju na novim projektima.

1.3. KRITERIJI ZA IZBOR KORISNIKA PROSTORA I USLUGA PI

1.3.1 OSNOVNI/OPŠTI KRITERIJI ZA IZBOR KORISNIKA PI

Kako bi bio inkubiran, klijent mora zadovoljavati jedan od sljedećih kriterija:

- Poduzetnik početnik – start up (preduzeće u nastajanju smatra se do 12 mjeseci starosti)
- Fizičko lice / početnik u biznisu koji ima namjeru registrovati djelatnost (preduzeće ili obrt) u roku ne dužem od 30 dana od dana potpisivanja ugovora u predinkubiranju.

1.3.2 POSEBNI KRITERIJI:

- Planirani broj zaposlenih
- Vrsta djelatnosti

Vrednovanje prispjeli prijava se vrši prema dostavljenom biznis planu, prema broju zaposlenih i vrsti djelatnosti (proizvodne djelatnosti imaju prednost nad ne proizvodnim).



1.4 USLOVI ZA KORIŠTENJE PROSTORA I USLUGA PI

1.4.1. POTPISIVANJE UGOVORA

Vrijeme inkubacije u PI je 36 mjeseci, računajući od dana stupanja na snagu Ugovora o korištenju prostora i usluga PI. Ugovor se zaključuje maksimalno na period od 24 mjeseca.

Ugovorom za narednih 12 mjeseci će se potpisati sa Korisnikom pod uslovom da Korisnik, u prethodnom periodu ispunjava sve obaveze definisane Ugovorom, pri čemu će se posebno cijeniti saradnja i kooperativnost Korisnika sa Agencijom, odnosno izvršavanje obligacionih odnosa.

Prije potpisivanja ugovora, korisnik je dužan priložiti dvije ovjerene bjanko mjenice sa mjeničnom izjavom, kao garanciju za uredno izvršenje obaveza prema Agenciji. Ukoliko korisnik ne izvršava obligacione odnose prema Agenciji u skladu sa ugovorom, Agencija u cilju naplate potraživanja može iskoristiti mjenice.

1.5 PRED-INKUBACIJA

Program predinkubacije je namijenjen timovima i pojedincima koji imaju za cilj razvoj poslovne ideje zasnovane na principima inovativnosti i znanja. U okviru ovog programa, pojedincima su, u periodu od 30 dana, na raspolaganju: prostor za rad, mentorske usluge uposlenika Agencije te usluge poslovnog savjetovanja u cilju razvijanja poslovne ideje. Nakon isteka perioda od 30 dana pojedinci/timovi koji učestvuju u procesu pred inkubacije su dužni ili registrovati svoju poslovnu djelatnost ili napustiti prostorije PI. Zakupoprimac može da koristi usluge sistema zajedničkog grijanja poslovnih prostorija PI. Naknada za grijanje plaća se proporcijalno površini zakupljenog prostora prema cjenovnika usluga Agencije. Izuzetno, zakupoprimac može zahtijevati isključenje sa sistema grijanja Agencije i u torn slučaju plaća grijanje za korištenje zajedničkih prostorija kao i troškove isključenja/uključenja iznajmljenog poslovnog prostora sa/na sistem centralnog grijanja

1.6 POST-INKUBACIJA

Inkubirani subjekti koji su završili proces inkubacije (36 mjeseci) izlaze iz PI ili, ukoliko PI ima slobodnih prostora, nastavljaju poslovanje u PI pod komercijalnim uslovima. Ugovor o post-inkubaciji se potpisuje u skladu sa pravilnikom o najmu prostora.

Proces post-inkubacije može se završiti prije predviđenog roka na zahtjev inkubirane organizacije ili ako Uprava Agencije procijeni da je potrebno prekinuti proces post inkubacije. Uprava Agencije može prekinuti proces post-inkubacije u slučaju iskazivanja interesa novih fizičkih/pravnih lica za korištenje usluga PI u tom slučaju post-inkubiranom subjektu mora dati razuman rok za napuštanje prostora. Proces inkubacije se nastavlja post inkubacijom samo ako ima slobodnih prostora.

1.7 GRAĐEVINSKE INTERVENCIJE U TOKU KORIŠTENJA PROSTORA PI

U toku privremenog korištenja prostora PI po osnovu ugovora o predinkubiranju i inkubiranju, isti može izvršiti određene intervencije (manje građevinske zahvate) u prostoru i na instalacijama ali samo uz prethodnu pismenu saglasnost Agencije.

Investicija će se tretirati kao tekuće održavanje i spada na teret Korisnika.

1.8. KORIŠTENJE ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA I OPREME

Zajedničke prostorije i usluge koriste svi korisnici PI u skladu sa njihovim potrebama. U zajedničke prostorije i usluge ubrajaju se:

Korištenje zajedničkih prostorija, opreme i usluga PI

Zajedničke prostorije koriste svi zakupoprimalci PI u skladu sa njihovim potrebama. U zajedničke prostorije ubrajaju se: zajednička čajna kuhinja, mokri čvor, parking, coworking kancelarija (prostor sa kopir aparatom, računarnom, internetom).



Korištenje usluge zajedničkog sistema grijanja

Zakupoprimac može da koristi usluge sistema zajedničkog grijanja poslovnih prostorija PI. Naknada za grijanje plaća se proporcijalno površini zakupljenog prostora prema cjenovniku usluga Agencije. Izuzetno, zakupoprimac može zahtijevati isključenje sa sistema grijanja Agencije i u torn slučaju plaća grijanje za korištenje zajedničkih prostorija kao i troškove isključenja/uključenja iznajmljenog poslovnog prostora sa/na sistem centralnog grijanja.

Ostale obaveze zakupoprimca

Električna energija - Vlastitu potrošnju električne energije zakupoprimac plaća prema stvarnom utrošku na internom brojilu. Paušalni korisnici ne plaćaju električnu energiju.

Voda, kanalizacija, odvoz smeća - Zakupoprimac plaća naknadu za vodu, kanalizaciju i odvoz smeća u skladu sa posebnom Odlukom koju donosi direktor Agencije.

Čišćenje - Zakupoprimac sam brine o čišćenju zakupljenog prostora i mokrih čvorova ili u dogovoru sa Agencijom.

Oštećenja i kvarovi - Zakupoprimac je dužan da o svom trošku otkloni sve kvarove i oštećenja koje je prouzrokovao bilo u zakupljenom ili u zajedničkom prostoru.

Protiv požarna zaštita – Agencija vrši osiguranje imovine od požara, stara se o redovnom održavanju PP aparata i hidrantske opreme te redovno plaća gradsku vatrogasnu naknadu. Srazmjerne troškove protivpožarne zaštite snose korisnici prostora prema posebnoj odluci koju donosi direktor Agencije.

Komunalna naknada – Agencija plaća komunalnu naknadu za PI. Srazmjerne troškove komunalne naknade snose korisnici prostora prema posebnoj odluci koju donosi direktor Agencije. Korisnici coworkign kancelarije ne plaćaju naknadu.

Ostalo – Zakupoprimac sam brine o deratizaciji, dezinfekciji, dezinfekciji i zaštiti na radu u poslovnom prostoru. Zakupoprimac je dužan istaknuti na ulazu u prostor naziv fime, državni grb, obavještenja, radno vrijeme i druge zakonom propisane obavijesti.

Usvajanjem ovog pravilnika prestaje da važi Pravilnik o inkubiranju broj 40/18 od 01.04.2018.



ANEKS 1 – Javni poziv

JAVNI POZIV ZA PRIJEM U POSLOVNI INKUBATOR

Predmet poziva je prikupljanje zahtjeva za prijem u proces inkubacije u Poslovnom inkubatoru Razvojne agencije Zavidovići.

Na raspolaganju je poslovni prostor koji se nalazi u objektu broj ____ površine _____ m².

Korisnici:

Zahtjev za prijem u proces inkubacije mogu podnijeti:

1. Poduzetnik početnik – start up (preduzeće u nastajanju smatra se do 12 mjeseci starosti),
2. Fizičko lice/početnik u biznisu koji ima namjeru registrovati djelatnost (preduzeće ili obrt) u roku ne dužem od 30 dana od dana potpisivanja ugovora o predinkubiranju.

Vrijeme zakupa i inkubacije:

Poslovni prostori se u zakup izdaju na period do _____ godine s mogućnošću produženja ugovora do maksimalno četiri godine inkubacije.

Ostale odredbe:

Poslovni inkubator predstavlja organizovan sistem za podršku novoformiranim (mikro, malim i srednjim) preduzećima i obrtima. Sistem obuhvata: prostor za rad, upotrebu zajedničke infrastrukture i resursa, korištenje različitih usluga koje Agencija pruža: konsalting, mentoring, pravna pomoć, kontakti sa strukovnim asocijacijama i udruženjima, zajednički nastup na sajmovima i drugo.

Potencijalni kandidati trebaju ispuniti Obrazac prijave i isti dosataviti u prostorije Razvojne agencije Zavidovići. Obrazac prijave dostupan je na internet stranici Razvojne agencije Zavidovići (www.raz.ba). Dodatne informacije možete dobiti i slanjem upita na e-mail agencije: info@raz.ba ili pozivom na broj: 032/878-404 ili 061-704-834.

Poziv je otvoren trajno ili do popune poslovnih prostora.

Uslovi i kriteriji procesa inkubacije i sve ostale odredbe povezane s inkubacijom definirani su Pravilnikom.

Dostavljeno:

Direktor RAZ-a

- Web stranica RAZ
- a/a



ANEKS 2 - Prijava

PRIJAVA za prijem u Poslovni inkubator

Vrsta korisnika:	<input type="checkbox"/> Privredno društvo (registrovano duže od 12 mj) <input type="checkbox"/> Start up preduzeće (Reg. do 12 mj) <input type="checkbox"/> Preduzetnik početnik (neregistrovan)
------------------	--

1. Osnovne informacije o vlasniku PD

Ime i Prezime	
JMBG	
Adresa	
Kontakt	
E-mail	

2. Osnovne informacije o privrednom društvu

Naziv subjekta	
ID broj	
PDV broj	
Adresa	
Kontakt	
E-mail	
Djelatnost	
Datum osnivanja	
Broj uposlenih	

3. Podaci o potrebnom prostoru (označite sa X)

Vrsta prostora	<input type="checkbox"/> Coworking kancelarija <input type="checkbox"/> Skladišni prostor <input type="checkbox"/> Uredski prostor <input type="checkbox"/> Proizvodni prostor
Potrebna kvadratura	
Potrebna snaga električnog priključka	
Posebni zahtjevi za prostor	

Datum: _____

Potpis, pečat: _____



ANEKS 3 – Mjenična izjava

MEMORANDUM MJENIČNOG DUŽNIKA

Broj: _____

Datum: _____

MJENIČNA IZJAVA

Mjenični dužnik _____, ul. _____; ID br. _____, direktor _____, u svojstvu osobe ovlaštene za potpisivanje, kao izdavalac vlastitih mjenica, uručuje mjeničnom povjeriocu/remitentu, dvije vlastite bjanko mjenice sa naznakom „bez protesta“, br. AF _____, kao garanciju za zakupninu poslovnog prostora po osnovu Ugovora br. _____ od _____ godine zaključenom između Razvojne agencije Zavidovići doo i _____.

U skladu sa prednje navedenim, a na osnovu člana 11. Ugovora, mjenični dužnik ovlašćuje mjeničnog povjerioca da primljene bjanko mjenice može bez njegove daljnje saglasnosti koristiti za naplatu u slučaju raskida Ugovora, neplaćanja faktura, odnosno ukoliko su prekršene obaveze prema Ugovoru.

U tom slučaju ovlašćuje se mjenični povjerilac da može u primljene bjanko mjenice upisati iznos svih dospjelih potraživanja na dan popunjavanja mjenice, zatim datum dospjeća, domicilirati ih po svojoj volji, upisati sve druge nedostajuće podatke, te naplatiti ih na teret bilo kojeg aktivnog i likvidnog bankovnog računa mjeničnog dužnika u momentu aktiviranja, kao i provesti sve druge propisane radnje naplate mjenične tražbine uključujući i pokretanje sudskog postupka naplate nad cjelokupnom imovinom mjeničnog dužnika.

Mjenični dužnik odriče se bilo kojeg prigovora po osnovu navedene mjenice.

Datum izdavanja: _____

Mjesto izdavanja: _____

MJENIČNI DUŽNIK

(Potpis i pečat)

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE

U _____ 20 _____

_____ platiti za ovu _____ mjenicu

po naredbi _____ svotu od _____

PRIHVATAMO:

PEČAT

Potpis Potpis

SERIJA AF7004313

vrijednost primljena _____ i stavite u račun _____ izvještaj/izvješće

trazatu: _____ Trazant: _____

Plaćanje: _____ PEČAT

Potpis Potpis

PEČAT

Potpis Potpis

Mjenična izjava mora biti ovjera od strane notara ili općinskog organa.



ANEKS 4 - Ugovor

UGOVOR

o zakupu-korištenju poslovnih prostorija i usluga Razvojne Agencije Zavidovići d.o.o. Zavidovići

Zaključen između:

1. „RAZVOJNA AGENCIJA ZAVIDOVIĆI“ d.o.o. ZAVIDOVIĆI, Ul. Radnička broj: 13, 72220 Zavidovići, ID broj: 4218536580000, koju zastupa Direktor _____, (u daljem tekstu: Zakupodavac)

2. _____, Ulica _____, Zavidovići, ID broj: _____, zastupan po direktoru/ici _____ (u daljem tekstu: zakupoprimac).

I. OPĆE ODREDBE:

Član 1.

Zakupodavac daje, a zakupoprimac prima u zakup poslovni prostor u objektu broj ___ površine ___ m² koji se nalazi u sklopu poslovnog inkubatora Razvojne Agencije Zavidovići d.o.o. Zavidovići, po cijeni od ___ KM/m², shodno pravilniku o inkubiranju, virtualnom inkubatoru i najmu prostora broj ___ od ___ godine.

Član 2.

Zakupljeni prostor zakupoprimac će koristiti samo za obavljanje svoje registrovane djelatnosti.

Član 3.

Zakupodavac daje, a zakupoprimac prima poslovni prostor u stanju u kome je zatečen na dan zaključenja ugovora. O primopredaji poslovnog prostora koji je predmet zakupa sačinat će se zapisnik potpisan od ugovornih strana.

II. ZAKUPNINA I NAČIN PLAĆANJA

Član 4.

Zakupnina za poslovni prostor koji je predmet zakupa plaćat će se po cjenovniku usluga inkubacije u poslovnom inkubatoru Zavidovići koja je propisan Pravilnikom. Cijena zakupnine propisana je u Članu 1. ovog Ugovora. Zakupninu iz stava 1. ovog člana, zakupoprimac će plaćati zakupodavcu do 20-tog dana u mjesecu za prethodni mjesec na žiro račun Agencije otvoren kod Union Banke broj: 102-032-0000018534.

III. PRAVA I OBAVEZE ZAKUPCA

Član 5.

Građevinske intervencije u toku korištenja poslovnog prostora PI

U toku korištenja prostora PI po osnovu ugovora o zakupu zakupac može izvršiti određene intervencije (građevinske zahvate) u prostoru i na instalacijama, ali uz prethodnu pismenu saglasnost zakupodavca. Investicija će se tretirati kao tekuće održavanje i spada na teret zakupoprimca.

Član 6.

Korištenje zajedničkih prostorija, opreme i usluga PI

Zajedničke prostorije koriste svi zakupoprimci PI u skladu sa njihovim potrebama. U zajedničke prostorije ubrajaju se: zajednička čajna kuhinja, mokri čvor, parking, coworking kancelarija (prostor sa kopir aparatom, računarom, internetom).



Član 7.

Korištenje usluge zajedničkog sistema grijanja

Zakupoprimac može da koristi usluge sistema zajedničkog grijanja poslovnih prostorija PI. Naknada za grijanje plaća se proporcijalno površini zakupljenog prostora po cijeni od ____ KM/m² (bez PDV-a) mjesečno. Izuzetno, zakupoprimac može zahtijevati isključenje sa sistema grijanja Agencije i u tom slučaju plaća grijanje za korištenje zajedničkih prostorija kao i troškove isključenja/uključenja iznajmljenog poslovnog prostora sa/na sistem centralnog grijanja.

Član 8.

Ostale obaveze zakupoprimca

Električna energija - Vlastitu potrošnju električne energije zakupoprimac plaća prema stvarnom utrošku na internom brojilu. Paušalni korisnici ne plaćaju električnu energiju.

Voda, kanalizacija, odvoz smeća - Zakupoprimac plaća naknadu za vodu, kanalizaciju i odvoz smeća u skladu sa posebnom Odlukom koju donosi direktor Agencije.

Čišćenje - Zakupoprimac sam brine o čišćenju zakupljenog prostora i mokrih čvorova ili u dogovoru sa Agencijom.

Oštećenja i kvarovi - Zakupoprimac je dužan da o svom trošku otkloni sve kvarove i oštećenja koje je prouzrokovao bilo u zakupljenom ili u zajedničkom prostoru.

Protiv požarna zaštita – Agencija vrši osiguranje imovine od požara, stara se o redovnom održavanju PP aparata i hidrantske opreme te redovno plaća gradsku vatrogasnu naknadu. Srazmjerne troškove protivpožarne zaštite snose korisnici prostora prema posebnoj odluci koju donosi direktor Agencije.

Komunalna naknada – Agencija plaća komunalnu nakanadu za PI. Srazmjerne troškove komunalne naknade snose korisnici prostora prema posebnoj odluci koju donosi direktor Agencije. Korisnici coworkign kancelarije ne plaćaju naknadu.

Ostalo – Zakupoprimac sam brine o deratizaciji, dezinfekciji, dezinfekciji i zaštiti na radu u poslovnom prostoru. Zakupoprimac je dužan istaknuti na ulazu u prostor naziv fime, državni grb, obavještenja, radno vrijeme i druge zakonom propisane obavijesti.

IV. VRIJEME ZAKUPA

Član 9.

Vrijeme zakupa iz Člana 1. ovog Ugovora je od ____ godine do _____ godine sa mogućnošću produžavanja ugovora u skladu sa Pravilnikom. Prije isteka ovog Ugovora, ukoliko ugovorne strane budu ispunjavale svoje obaveze definisane ovim Ugovorom, zaključit će se Ugovor o inkubiranju za naredni period u skladu sa aktima Agencije.

V. RASKID UGOVORA

Član 10.

Ugovor se može raskinuti sporazumno ili jednostrano. Jednostrani raskid ugovora mora biti najavljen najmanje 15 (petnaest) dana prije raskida Ugovora. Agencija će raskinuti ugovor odmah i zabraniti zakupoprimcu dalje korištenje poslovnog prostora odnosno prekida se proces inkubacije u sljedećim slučajevima:

- Ukoliko zakupoprimac ne ispunjava svoje obaveze preuzete Ugovorom,
- Nenamjenski koristi poslovni prostor,
- Ne saraduje sa agencijom u procesu inkubiranja,
- Ne pridržava se reda u krugu poslovnog inkubatora i ne koristi zakupljene prostorije u duhu savjesnog domaćina ili privrednika, te svojim radom i korištenjem zakupljenih prostorija uznemirava druge korisnike,
- Ne plaća zakupninu u roku koji je propisan Članom 4. ovog Ugovora.



Član 11.

Drugi neplaćeni račun izdat na ime zakupnine poslovnog prostora smatra se opomenom pred raskid ovog ugovora. Protekom roka za plaćanje zakupnine na osnovu trećeg izdatog računa Uprava Agencije ima obavezu naplatiti se aktiviranjem mjenice, odnosno sporazumno ili jednostrano raskinuti predmetni Ugovor uz regulisanje svih međusobnih preostalih prava i obaveza.

Sastavni dio ovog ugovora čine dvije bjanko mjenice ovjerene pečatom zakupoprimca sa mjeničnom izjavom, koje Agencija može iskoristiti da naplati svoja potraživanja u skladu sa ovim ugovorom.

Član 12.

Zakupoprimac je obavezan najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana po prestanku važenja Ugovora osloboditi prostor od lica i stvari, te ga dovesti u prvobitno stanje ili stanje koje je prihvatljivo za Agenciju. Ugovorne strane su saglasne, ukoliko zakupoprimac ne oslobodi prostorije od stvari u roku od 15 dana, Agencija može iste odložiti na otpad a korisnik gubi pravo na žalbu ili tužbu. Obaveza agencije i korisnika je da sačine zapisnik o primopredaji prostora.

VI. OSTALE ODREDBE

Član 13.

Sve nastale promjene postojećih ugovornih odnosa, kao i nove međusobne obaveze, regulisat će se aneksima na ovaj Ugovor.

Član 14.

Agencija zadržava pravo na izmjene i dopune Pravilnika o inkubiranju. O donesenim izmjenama i dopunama agencija je dužna obavijestiti korisnike Poslovnog inkubatora.

Član 15.

Na pitanja koja nisu regulisana ovim Ugovorom primjenjivat će se Pravilnik o inkubiranju i Zakon o obligacionim odnosima.

Član 16.

U slučaju spora po ovom Ugovoru nadležan je Općinski sud u Zavidovićima.

Član 17.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja. Potpisivanjem ovog Ugovora prestaju da važe prethodno potpisani ugovor između Agencije i korisnika.

Član 18.

Ugovor je sačinjen u tri (3) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po jedan (1) primjerak i jedan (1) primjerak za Poreznu upravu.

ZAKUPOPRIMAC:

ZAKUPODAVAC:

Datum:

Broj:



ANEKS 5 – Kućni red

Kućni red u poslovnom inkubatoru Razvojne agencije Zavidovići

Kućni red i pravila ponašanja u poslovnom inkubatoru Razvojne agencije Zavidovići su:

- Uvijek se ophodite s poštovanjem prema kolegama, poslovnim partnerima i gostima Agencije.
- Čuvajte čistoću i urednost prostorija koje koristite. Nakon upotrebe zajedničkih prostorija obavezno ih vratite u stanje u kojem su bile prije vašeg korištenja.
- Uposlenici i inkubirani subjekti su dužni koristiti resurse Agencije odgovorno i u skladu s njihovom namjenom.
- Čuvajte povjerljive informacije i dokumente drugih korisnika prostora.
- Koristite parking mjesta i pazite da ne ometate druge korisnike prostora.
- Postavljanje reklama dozvoljeno je samo uz prethodno odobrenje nadležnih osoba.
- Upoznajte se s procedurama postupanja u slučaju požara, evakuacije ili drugih hitnih situacija.
- Svi uposlenici i inkubirani poslovni subjekti dužni su poštovati sigurnosna pravila i procedure kako bi osigurali sigurnost sebe i drugih.
- Pri napuštanju prostorija obavezno isključite električne uređaje i zatvorite prozore i vrata.
- Pratite upute nadležnih osoba u slučaju opasnosti ili evakuacije.
- Svi korisnici inkubatora dužni su pridržavati se pravila i postupaka zaštite od požara.
- Svi korisnici inkubatora obavezni su poštovati pravila o zaštiti na radu kako bi se osiguralo sigurno okruženje.
- Korisnici prostora dužni su se pridržavati pravila pristojnog ponašanja i da poštuju privatnost drugih korisnika.
- Korisnici prostora da ne ostavljaju lične stvari ili smeće u kancelariji.
- Besplatan WiFi pristup je dostupan u coworking prostoru. Molimo korisnike da se pridržavaju pravila o korištenju interneta i da ne vrše aktivnosti koje bi mogle ugroziti sigurnost ili funkcionalnost mreže.
- Korisnici prostora dužni su se pridržavati radnog vremena coworking prostora i da napuste prostor do završetka radnog dana.
- Nepoštivanje kućnog reda može rezultirati disciplinskim mjerama, uključujući opomene, suspenzije ili gubitak prava na korištenje prostora Agencije.
- Korisnik se obavezuje poštovati pravila odlaganja otpada te isti savjesno odlagati vodeći računa da spriječi širenje istog.

Zabranjeno je:

- Zabranjeno je pušenje u svim prostorijama Poslovnog inkubatora i korištenje otvorenog plamena.
- Zabranjeno je korištenje resursa za osobne svrhe (svrhe koje nisu povezane sa obavljanjem djelatnosti).
- Zabranjeno je parkiranje unutar kapije PI osim za utovar i istovar.
- Zabranjeno je ometanje drugih korisnika galamom, glasnom muzikom ili nedoličnim ponašanjem.
- Zabranjeno je držanje ili uvođenje kućnih ljubimaca i drugih životinja u PI.
- Zabranjeno je koristiti prostore nenamjenski, odnosno sa aktivnostima koje nisu povezane sa obavljanjem registrovane djelatnosti (priređivanje zabava, igara, razonodu, zakonom nedozvoljene aktivnosti, itd).

Zakupoprimac:

Direktor RAZ:



2. PRAVILNIK O VIRTUALNOM INKUBATORU

2.1 UVOD

Ovim Pravilnikom o Virtualnoj inkubaciji (dalje u tekstu: Pravilnik) definira se pojam Virtualne inkubacije, sadržaj i trajanje, uslovi i način ulaska te naknada za korištenje programa Virtualne inkubacije.

Definicija osnovnih pojmova

U smislu ovog Pravilnika definiraju se sljedeći osnovni pojmovi:

- **Virtualni inkubator** razvijen je s ciljem pružanje podrške malom i srednjem poduzetništvu, odnosno online platforma kroz koju poslovni inkubator Razvojne agencije Zavidovići pruža poslovne, tehničke i obrazovne usluge stanaarima inkubatora, ali i poduzetnicima koji nisu fizički smješteni u inkubatoru.
- **Virtualni korisnici** su mikro, mali i srednji subjekti male privrede registrovani na portalu Virtualnog inkubatoru.
- **Korisnici coworking kancelarije** su poduzetnici koji sa Razvojnou agencijou Zavidovići d.o.o. Zavidovići imaju zaključen ugovor o korištenju coworking kancelarije.
- **Virtualna inkubacija** je program koji poduzetnicima osigurava savjetodavnu i mentorsku podršku te pristup inovativnoj infrastrukturi inkubatora, bez korištenja (zakupa) poslovnog prostora poslovnog inkubatora. Cilj virtualne inkubacije je pomoći poduzetnicima u osnivanju, poslovanju i razvoju, a time potaknuti i lokalni ekonomski i privredni razvoj.

2.2 PRIHVATLJIVI KORISNICI PROGRAMA VIRTUALNE INKUBACIJE

Prihvatljivi korisnici Virtualnog inkubatora su mala i srednja preduzeća registrovana u BIH, udruženja građana i fizička lica.

2.3 PODNOŠENJE PRIJAVE U PROGRAM VIRTUALNE INKUBACIJE

Svaki preduzetnik ili startap koji želi da postane član Virtualnog Inkubatora mora se registrovati putem online obrasca dostupnog na platformi virtualnog inkubatora (www.raz.ba). Registracija je besplatna i otvorena za sve preduzetnike, startape i fizička lica koji žele da razviju svoje poslovne ideje.

Postupanje po prijavi

Agencija odobrava ili odbija prijavu za ulazak u program Virtualne inkubacije.

Sa klijentom koji namjerava koristiti coworking kancelariju potpisuje se ugovor o korištenju coworking kancelarije kojim se definišu svi međusobni odnosi. Prije potpisivanja ugovora, korisnik je dužan priložiti dvije ovjerene bjanko mjenice sa mjeničnom izjavom, potpisati kućni red i zapisnik o ulasku u prostor.

Za korisnike coworking kancelarije, po odobrenju prijave Agencija priprema ugovor o korištenju coworking kancelarije u kojem se regulišu međusobne obaveze u skladu sa ovim pravilnikom i cjenovnikom usluga.

Prijava za ulazak u program Virtualne inkubacije neće se prihvatiti:

- 1) Ako je nepotpuna ili nejasna. U tom će slučaju Agencija pozvati podnositelja prijave da prijavu dopuni ili pojasni.
- 2) Ako podnositelj prijave ima evidentiran dospjeli dug kod Razvojne agencije Zavidovići.
- 3) Ako je podnositelj prijave imao s Razvojnou agencijou Zavidovići sklopljen ugovor koji je raskinut krivnjom podnositelja prijave.
- 4) Ako se prijava odnosi na neprihvatljivog korisnika

Prijava za ulazak u program Virtualne inkubacije sa korištenjem coworking kancelarije neće se prihvatiti:

- 1) Ako je nepotpuna ili nejasna. U tom će slučaju Agencija pozvati podnositelja prijave da prijavu dopuni ili pojasni.
- 2) Ako podnositelj prijave ima evidentiran dospjeli dug kod Razvojne agencije Zavidovići.
- 3) Ako je podnositelj prijave imao s Razvojnou agencijou Zavidovići sklopljen ugovor koji je raskinut krivnjom podnositelja prijave.
- 4) Ako se prijava odnosi na neprihvatljivog korisnika.



5) Ako korisnik ne potpiše ugovor o korištenju coworking kancelarije.

6) Ako korisnik ne dostavi bjanko mjenice i mjeničnu izjavu.

Naknada za korištenje coworking kancelarije Virtualnog inkubatora fakturiše se mjesečno ili godišnje, u skladu sa cjenovnikom i ugovorom.

Podrška prilikom osnivanja privrednog subjekta

Svaka osoba koja namjerava osnovati ili registrovati privrednu djelatnost može podnijeti prijavu na način da ispuni online prijavni obrazac navodeći u njemu svoje podatke i podatke o budućoj djelatnosti koju će obavljati.

Po potpisanom ugovoru korisniku coworking kancelarije, daje se odobrenje da na adresi inkubatora registruje sjedište nove privredne djelatnosti. U daljnjem roku od 30 dana novi poduzetnik dužan je obavijestiti Razvojnu agenciju Zavidovići o registraciji čime se postupak prijave smatra završenim.

2.4 VRSTE KORISNIKA I ČLANSTVA

Program Virtualne inkubacije za virtualne korisnike uključuje pravo na korištenje sljedećih besplatnih usluga:

- Korištenje poslovne baze podataka.
- Pristup edukativnim sadržajima.
- Pristup obavijestima o javnim pozivima, poticajima i grantovima.
- Savjetodavne usluge.
- Umrežavanje sa ostalim poduzetnicima i potpornim institucijama.

Program Virtualne inkubacije za korisnike coworking kancelarije uključuje pravo na korištenje sljedećih usluga:

- Korištenje poslovne baze podataka.
 - Pristup edukativnim sadržajima.
 - Obavijesti o javnim pozivima, poticajima i grantovima.
 - Savjetodavne usluge.
 - Umrežavanje sa ostalim poduzetnicima i potpornim institucijama.
 - Korištenje coworking kancelarije u skladu sa rasporedom maksimalno 10 sati mjesečno.
 - Korištenje adrese coworking kancelarije za registraciju djelatnosti
 - Korištenje poštanskog sandučića za prijem pošte.
 - Predstavljanje preduzeća, proizvoda ili usluga koje poduzetnik pruža na web stranici virtualnog inkubatora.
- Korištenje coworking kancelarije Virtualnog inkubatora fakturiše se u skladu sa ovim pravilnikom i cjenovnikom.

2.5 ZAŠTITA PODATAKA

Virtualni Inkubator će čuvati podatke članova u skladu sa zakonskim propisima o zaštiti podataka.

Članovi su saglasni da Virtualni Inkubator može koristiti njihove podatke u svrhu administracije programa i pružanja personalizovane usluge.

Članovi su odgovorni za poštovanje pravila ponašanja i etičkih standarda Virtualnog Inkubatora.

Članovi su dužni da poštuju prava intelektualne svojine drugih članova i da ne koriste informacije ili resurse Virtualnog Inkubatora u nezakonite svrhe.

Članovi su saglasni da Virtualni Inkubator može koristiti anonimizovane podatke o njihovom učešću u programu u marketinške svrhe ili za poboljšanje usluga.

2.6 RASKID ČLANSTVA

Članovi mogu zatražiti raskid članstva u bilo kom trenutku slanjem pismenog zahteva putem emaila. Raskid članstva neće uticati na prava i obaveze koje su članovi preuzeli tokom trajanja njihovog ugovora.



ANEKS 6 – Javni poziv

JAVNI POZIV ZA PRIJEM U VIRTUALNI INKUBATOR

Predmet poziva je prikupljanje zahtjeva za prijem u Virtualni inkubator Razvojne agencije Zavidovići. **Virtualna inkubacija** je program koji poduzetnicima osigurava savjetodavnu i mentorsku podršku te pristup inovativnoj infrastrukturi inkubatora, bez korištenja (zakupa) poslovnog prostora poslovnog inkubatora. Cilj virtualne inkubacije je pomoći poduzetnicima u osnivanju, poslovanju i razvoju, a time potaknuti i lokalni ekonomski i privredni razvoj.

Korisnici:

Prihvatljivi korisnici Virtualnog inkubatora su start up preduzeća, mala i srednja preduzeća registrovana u BIH, udruženja građana i fizička lica.

Vrte korisnika:

- Virtualni korisnici su mikro, mali i srednji subjekti male privrede registrovani na portalu Virtualnog inkubatoru.
- Korisnici coworking kancelarije su poduzetnici koji sa Razvojnou agencijou Zavidovići d.o.o. Zavidovići imaju zaključen ugovor o korištenju coworking kancelarije.

Prijava:

Potencijalni korisnici prijavljuju se na platformu Virtualnog inkubatora online putem registracije na www.raz.ba

Dodatne informacije možete dobiti i slanjem upita na e-mail agencije: info@raz.ba ili pozivom na broj: 032/878-404 ili 061-704-834.

Uslovi i kriteriji korištenja virtualnog inkubatora i sve ostale odredbe povezane sa virtualnim inkubatorom i coworking kancelarijom definirani su Pravilnikom.

Poziv je otvoren trajno.

Dostavljeno:

Direktor RAZ-a

- Web stranica RAZ
- a/a



ANEKS 7 - Ugovor

UGOVOR

o zakupu-korištenju poslovnih prostorija i usluga Razvojne Agencije Zavidovići d.o.o. Zavidovići

Zaključen između:

1. „RAZVOJNA AGENCIJA ZAVIDOVIĆI“ d.o.o. ZAVIDOVICI, Ul. Radnička broj: 13, 72220 Zavidovići, ID broj: 4218536580000, koju zastupa Direktor _____, (u daljem tekstu: Zakupodavac)
2. _____, Ulica _____, Zavidovići, ID broj: _____, zastupan po direktoru/ici _____ (u daljem tekstu: zakupoprimac).

I. OPĆE ODREDBE:

Član 1.

Zakupodavac daje, a zakupoprimac prima u zakup kancelarijski poslovni prostor u objektu broj 3 površine 8 m² koji se nalazi u sklopu poslovnog inkubatora Razvojne Agencije Zavidovići d.o.o. Zavidovići (Coworking kancelarija), po cijeni od ____ KM mjesečno, shodno pravilniku o inkubiranju, virtualnom inkubatoru i najmu prostora broj ____ od ____ godine.

Član 2.

Zakupljeni prostor zakupoprimac će koristiti samo za obavljanje svoje registrovane djelatnosti kao savjestan i dobar domaćin maksimalno 10 sati mjesečno. Korisnik ima pravo da na adresi coworking kancelarije registruje svoje sjedište te da koristi jedan poštanski sandučić za prijem pošte.

Član 3.

Zakupodavac daje, a zakupoprimac prima poslovni prostor u stanju u kome je zatečen na dan zaključenja ugovora. O primopredaji poslovnog prostora koji je predmet zakupa sačinat će se zapisnik potpisan od ugovornih strana.

II. ZAKUPNINA I NAČIN PLAĆANJA

Član 4.

Zakupnina za kancelarijski poslovni prostor koji je predmet zakupa plaćat će se po cjenovniku u poslovnom inkubatoru Zavidovići koji je propisan Pravilnikom. Cijena zakupnine propisana je u Članu 1. ovog Ugovora. Zakupninu iz stava 1. ovog člana, zakupoprimac će plaćati zakupodavcu do 20-tog dana u mjesecu za prethodni mjesec na žiro račun Agencije otvoren kod Union Banke broj: 102 032 00000 18534.

III. PRAVA I OBAVEZE ZAKUPCA

Član 5.

Korisniku nisu dozvoljene građevinske intervencije u prostoru, razmještanje namještaja, postavljanje bilo kakvih izmjena u prostoru te narušavanje organizacije i rada coworking kancelarije. Korisnik je dužan opremu u kancelariji koristiti u duhu dobrog domaćina i savjesnog privrednika. Korisnik je dužan pridržavati se kućnog reda.



Član 6.

Korištenje zajedničkih prostorija, opreme i usluga PI

Zajedničke prostorije koriste svi zakupoprимci coworking kancelarije u skladu sa njihovim potrebama. U zajedničke prostorije ubrajaju se: mokri čvor, parking, coworking kancelarija (prostor sa kopir aparatom, računarom, internetom).

Član 7.

Ostale obaveze zakupoprимca

Čišćenje – Zakupoprимac brine o čišćenju zakupljenog na način da ne ostavlja neuredan prostor.

Oštećenja i kvarovi - Zakupoprимac je dužan da o svom trošku otkloni sve kvarove i oštećenja koje je prouzrokovao bilo u zakupljenom ili u zajedničkom prostoru.

Zakupoprимac je dužan istaknuti na ulazu u prostor naziv firme i radno vrijeme (na predviđeno mjesto), a unutar kancelarije državni grb, obavještenja i druge zakonom propisane obavijesti (na predviđeno mjesto).

IV. VRIJEME ZAKUPA

Član 8.

Vrijeme zakupa iz Člana 1. ovog Ugovora je od _____ godine do _____ godine sa mogućnošću produžavanja ugovora u skladu sa Pravilnikom. Prije isteka ovog Ugovora, ukoliko ugovorne strane budu ispunjavale svoje obaveze definisane ovim Ugovorom, zaključit će se Ugovor o inkubiranju za naredni period u skladu sa aktima Agencije.

V. RASKID UGOVORA

Član 9.

Ugovor se može raskinuti sporazumno ili jednostrano. Jednostrani raskid ugovora mora biti najavljen najmanje 15 (petnaest) dana prije raskida Ugovora. Agencija će raskinuti ugovor odmah i zabraniti zakupoprимcu dalje korištenje poslovnog prostora odnosno prekida se proces virtualne inkubacije u sljedećim slučajevima:

- Ukoliko zakupoprимac ne ispunjava svoje obaveze preuzete Ugovorom,
- Nenamjenski koristi poslovni prostor,
- Ne saraduje sa agencijom u procesu inkubiranja,
- Ne pridržava se reda u krugu poslovnog inkubatora i ne koristi zakupljene prostorije u duhu savjesnog domaćina ili privrednika, te svojim radom i korištenjem zakupljenih prostorija uznemirava druge korisnike,
- Ne plaća zakupninu u roku koji je propisan Članom 4. ovog Ugovora.

Član 10.

Drugi neplaćeni račun izdat na ime zakupnine poslovnog prostora smatra se opomenom pred raskid ovog ugovora. Protekom roka za plaćanje zakupnine na osnovu trećeg izdatog računa Uprava Agencije ima obavezu naplatiti se aktiviranjem mjenice, odnosno sporazumno ili jednostrano raskinuti predmetni Ugovor uz regulisanje svih međusobnih preostalih prava i obaveza.

Sastavni dio ovog ugovora čine dvije bjanko mjenice ovjerene pečatom zakupoprимca sa mjeničnom izjavom, koje Agencija može iskoristiti da naplati svoja potraživanja u skladu sa ovim ugovorom.

Član 11.

Zakupoprимac je obavezan najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana po prestanku važenja Ugovora osloboditi prostor od lica i stvari, te ga dovesti u prvobitno stanje ili stanje koje je prihvatljivo za Agenciju. Ugovorne strane su saglasne,



ukoliko zakupoprimac ne oslobodi prostorije od stvari u roku od 15 dana, Agencija može iste odložiti na otpad a korisnik gubi pravo na žalbu ili tužbu. Obaveza agencije i korisnika je da sačine zapisnik o primopredaji prostora.

VI. OSTALE ODREDBE

Član 12.

Sve nastale promjene postojećih ugovornih odnosa, kao i nove međusobne obaveze, regulisat će se aneksima na ovaj Ugovor.

Član 13.

Agencija zadržava pravo na izmjene i dopune Pravilnika o inkubiranju. O donesenim izmjenama i dopunama agencija je dužna obavijestiti korisnike Poslovnog inkubatora.

Član 14.

Na pitanja koja nisu regulisana ovim Ugovorom primjenjivat će se Pravilnik o inkubiranju i Zakon o obligacionim odnosima.

Član 15.

U slučaju spora po ovom Ugovoru nadležan je Općinski sud u Zavidovićima.

Član 16.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisivanja. Potpisivanjem ovog Ugovora prestaju da važe prethodno potpisani ugovor između Agencije i korisnika.

Član 17.

Ugovor je sačinjen u tri (3) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po jedan (1) primjerak i jedan (1) primjerak za Poreznu upravu.

ZAKUPOPRIMAC:

ZAKUPODAVAC:

Datum:
Broj:



3. PRAVILNIK O NAJMU PROSTORA

3.1 UVOD

Ovim pravilnikom je definisan proces najam prostora u Poslovnom inkubatoru Razvojne Agencije Zavidovići (U daljem tekstu PI), usluge koje PI pruža privrednim subjektima i cjenovnik usluga.

Odredbe ovog pravilnika se primjenjuju od 01/05/2024 godine.

3.2 OPĆE ODREDBE

Ovim Pravilnikom se regulišu:

- Pojam korisnika prostora i usluga Poslovnog inkubatora Zavidovići (u daljem tekstu: PI),
- Kriteriji za izbor korisnika prostora i usluga PI,
- Uslovi za korištenja PI

3.2.1. KORISNIK

Korisnikom prostora i usluga PI, u smislu ovog Pravilnika, smatra se pravno i fizičko lice koje sa Agencijom (u daljem tekstu: Agencija) zaključi Ugovor o korištenju prostora i usluga PI (u daljem tekstu: Ugovor), pod uslovom da je djelatnost registrovana na prostoru Grada Zavidovići.

3.2.2. PROCES PRIJAVE ZA KORIŠTENJE PROSTORA U PI

S ciljem osiguranja otvorenog i transparentnog djelovanja PI, svi potencijalni korisnici za prijem u inkubator moraju slijediti proceduru opisanu u ovom dijelu Pravilnika:

- Podnošenje prijave na javni poziv
- Donošenje odluke o prihvatljivosti korisnika prostora
- Zaključivanje ugovora o najmu prostora

3.2.3. PRIJAVA I PRATEĆA DOKUMENTACIJA

Kandidati koji se javljaju na javni poziv ispunjavaju obrazac prijave (U prilogu) u kojem navode osnovne informacije potrebne za procjenu prihvatljivosti za prijem u poslovni inkubator. U prijavi se navode osnovni podaci o kandidatu i preduzeću. Kriteriji prihvatljivosti definirani su u tački 1.3. ovog Pravilnika.

3.2.4. INICIJALNA PROCJENA PRIHVATLJIVOSTI

Agencija procjenjuje prihvatljivost kandidata na osnovu zaprimljene prijave. Ukoliko prijava zadovoljava kriterije, uposlenici Agencije kontaktiraju kandidata te mu pružaju podršku daljim koracima u procesu prihvatnja u inkubator.

3.2.5. DONOŠENJE ODLUKE O ULASKU U INKUBATOR

Kada je poznato koliko prostora je potrebno potencijalnom korisniku, direktor Agencije donosi odluku o najmu prostora. Sa klijentom se potpisuje ugovor o najmu prostora kojim se definišu svi međusobni odnosi. Prije potpisivanja ugovora, korisnik je dužan priložiti dvije ovjerene bjanko mjenice sa mjeničnom izjavom.

3.3. KRITERIJI ZA IZBOR KORISNIKA PROSTORA I USLUGA PI

3.3.1. OSNOVNI KRITERIJ ZA IZBOR KORISNIKA PI ZA NAJAM PROSTORA

Korisnik najma poslovnih prostora mora biti pravno lice sa sjedištem na području Grada Zavidovići (Registrovano pravno lice bez obzira na starost). Neprihvatljiv korisnik je korisnik koji se bavi:



- proizvodnjom, pripremom, distribucijom ili prodajom: oružja ili municije; alkoholnih pića i duhana.
- igrama na sreću
- svim nezakonitim djelatnostima.
- političke organizacije.
- sportskim i rekreativnim aktivnostima.

3.3.2 POSEBNI KRITERIJI:

- Broj zaposlenih lica u privrednom društvu (društva sa većim brojem zaposlenih imaju prednost)
- Vrsta djelatnosti (proizvodne djelatnosti imaju prednost nad neproizvodnim).
- Pozitivan bilans uspjeha u prethodnoj fiskalnoj godini (društva sa negativnim bilansom ne mogu zaključiti ugovor sa Agencijom o najmu prostora)
- Da nema neplaćenih novčanih dugovanja prema Agenciji.
- Da nema blokiran glavni račun

3.3.3 USLOVI ZA KORIŠTENJE PROSTORA I USLUGA PI

Ugovor se zaključuje maksimalno na period od 12 mjeseci, računajući od dana stupanja na snagu Ugovora o korištenju prostora i usluga PI.

Ugovorom za narednih 12 mjeseci će se potpisati sa Korisnikom pod uslovom da Korisnik, u prethodnom periodu ispunjava sve obaveze definisane Ugovorom, pri čemu će se posebno cijeniti saradnja i kooperativnost Korisnika sa Agencijom, odnosno izvršavanje obligacionih odnosa.

Prije potpisivanja ugovora, korisnik je dužan priložiti dvije ovjerene bjanko mjenice sa mjeničnom izjavom, kao garanciju za uredno izvršenje obaveza prema Agenciji. Ukoliko korisnik ne izvršava obligacione odnose prema Agenciji u skladu sa ugovorom, Agencija u cilju naplate potraživanja može iskoristiti mjenice.

3.4 GRAĐEVINSKE INTERVENCIJE U TOKU KORIŠTENJA PROSTORA PI

U toku privremenog korištenja prostora PI po osnovu ugovora o predinkubiranju i inkubiranju, isti može izvršiti određene intervencije (manje građevinske zahvate) u prostoru i na instalacijama ali samo uz prethodnu pismenu saglasnost Agencije.

Investicija će se tretirati kao tekuće održavanje i spada na teret Korisnika.

3.5. KORIŠTENJE ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA

Zajedničke prostorije i usluge koriste svi korisnici PI u skladu sa njihovim potrebama. U zajedničke prostorije i usluge ubrajaju se: zajednička čajna kuhinja, mokri čvor, parking.

Korištenje usluge zajedničkog sistema grijanja

Zakupoprimac može da koristi usluge sistema zajedničkog grijanja poslovnih prostorija PI. Naknada za grijanje plaća se proporcijalno površini zakupljenog prostora prema cjenovniku usluga Agencije. Izuzetno, zakupoprimac može zahtijevati isključenje sa sistema grijanja Agencije i u tom slučaju plaća grijanje za korištenje zajedničkih prostorija kao i troškove isključenja/uključenja iznajmljenog poslovnog prostora sa/na sistem centralnog grijanja.

Ostale obaveze zakupoprimca

Električna energija - Vlastitu potrošnju električne energije zakupoprimac plaća prema stvarnom utrošku na internom brojilu.

Voda, kanalizacija, odvoz smeća - Zakupoprimac plaća naknadu za vodu, kanalizaciju i odvoz smeća u skladu sa posebnom Odlukom koju donosi direktor Agencije.

Čišćenje - Zakupoprimac sam brine o čišćenju zakupljenog prostora i mokrih čvorova ili u dogovoru sa Agencijom.



Oštećenja i kvarovi - Zakupoprimac je dužan da o svom trošku otkloni sve kvarove i oštećenja koje je prouzrokovao bilo u zakupljenom ili u zajedničkom prostoru.

Protiv požarna zaštita – Agencija vrši osiguranje imovine od požara, stara se o redovnom održavanju PP aparata i hidrantske opreme te redovno plaća gradsku vatrogasnu naknadu. Srazmjerne troškove protivpožarne zaštite snose korisnici prostora prema posebnoj odluci koju donosi direktor Agencije.

Komunalna naknada – Agencija plaća komunalnu naknadu za PI. Srazmjerne troškove komunalne naknade snose korisnici prostora prema posebnoj odluci koju donosi direktor Agencije. Korisnici coworkign kancelarije ne plaćaju naknadu.

Ostalo – Zakupoprimac sam brine o deratizaciji, dezinsekciji, dezinfekciji i zaštiti na radu u poslovnom prostoru. Zakupoprimac je dužan istaknuti na ulazu u prostor naziv fime, državni grb, obavještenja, radno vrijeme i druge zakonom propisane obavijesti.

Usvajanjem ovog pravilnika prestaje da važi Pravilnik o inkubiranju broj 40/18 od 01.04.2018.



ANEKS 9 – Cjenovnik

CJENOVNIK USLUGA POSLOVNOG INKUBATORA RAZVOJNE AGENCIJE ZAVIDOVIĆI

Cjenovnik usluga inkubacije (mjesečni obračun):

Vrijeme provedeno u inkubatoru	Cijena u KM bez PDV-a
Predinkubacija (30 dana)	1,00 KM/m ²
Prva godina	2,00 KM/m ²
Druga godina	2,50 KM/m ²
Treća godina	3,00 KM/m ²
Grijanje	3,00 KM/m ²

Cjenovnik Coworking kancelarije Virtualnog inkubatora (mjesečni obračun):

Korisnik	Cijena u KM bez PDV-a
Korištenje coworking kancelarije (obrti i d.o.o.)	50,00 KM mjesečno
Korištenje coworking kancelarije Start-up preduzeća (obrti i d.o.o.) (prvih 12 mjeseci)	30,00 KM mjesečno
Udruženja građana	50,00 KM godišnje

Cjenovnik kancelarijskih prostora do 20 m² u poslovnom inkubatoru (kancelarijski prostori sa grijanjem, bez brojila električne energije), (mjesečni obračun):

Korisnik	Cijena u KM bez PDV-a
Prva godina	50,00 KM
Druga godina	75,00 KM
Treća godina	100,00 KM

Za svaku narednu godinu uvećanje od 20,00 KM.

Cjenovnik usluga najma prostora (mjesečni obračun):

Vrijeme provedeno u inkubatoru	Cijena u KM bez PDV-a
Prva godina	4,00 KM/m ²
Svaka naredna godina uvećanje od	+0,50 KM/m ²
Grijanje	3,00 KM/m ²

Cjenovnik za najam prostora stupa na snagu od 01.01.2025, od kada se postojeći korisnici prostora računaju u drugoj godini korištenja.

Cjenovnik najma vanjskih natkrivenih objekata:

Opis	Cijena u KM bez PDV-a
Nadstresnica 50 m ²	Paušalno 50,00 KM mjesečno