

Tehnološki park Vinkovci d.o.o., Vatrogasna 5, Vinkovci; OIB:72762511425, **Tehnološki park Vinkovci d.o.o., Podružnica Poduzetnički inkubator Vinkovci**, Dragutina Žanića Karle 16, Vinkovci (u daljnjem tekstu: Poduzetnički inkubator), zastupan po Direktoru Josip Gilja, mag.oec.

i

NAZIV (dalje u tekstu: Zakupnik),

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Ovim Ugovorom se uređuju međusobna prava i obveze u vezi zakupa poslovnog prostora i drugih usluga koje Zakupniku pruža Poduzetnički inkubator.

Ovaj Ugovor zaključuje se temeljem odredbi Pravilnika o uvjetima i načinu zakupa poslovnog prostora Tehnološkog parka Vinkovci d.o.o. Podružnice Poduzetnički inkubator Vinkovci i svim njegovim Izmenama i dopunama (zadnja Izmena i dopuna stupila na snagu 15. srpnja 2020. godine) (dalje u tekstu: Pravilnik) i Odluke o zakupu poslovnog prostora od XX. XX. 20XX. godine.

Članak 2.

daje se u zakup poslovni prostor u poslovnom objektu i to kako slijedi:

Redni broj	Etaža zgrade	Namjena prostora	Površina (m ²)
1.			

Položaj prostorija unutar poslovnog objekta prikazan je u tlocrtu u prilogu ovog Ugovora.

Članak 3.

Zakupnik poslovnog prostora obvezan je koristiti ga u skladu s njegovom namjenom odnosno za obavljanje svoje registrirane djelatnosti određene člankom 2. Pravilnika na način da ne ometa ostale korisnike poslovnih prostora u obavljanju njihove djelatnosti, te se pridržavati odredbi Kućnog reda Poduzetničkog inkubatora.

Članak 4.

Za zakup poslovnog prostora iz članka 2. ovog Ugovora Zakupnik se obvezuje plaćati naknadu-zakupninu.

Naknada iz prethodnog stavka utvrđuje se kao umnožak jedinične cijene poslovnog prostora iz članka 13. Pravilnika i pripadajućih površina poslovnog prostora koji se daje u zakup.

Naknada se plaća po ispostavljenom računu za prethodni mjesec s rokom dospjeća s 15.-im danom u mjesecu, u korist Poduzetničkog inkubatora, na račun IBAN: HR71 2390 0011 4000 454 74 otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d.

U slučaju kašnjenja plaćanja obračunat će se zatezne kamate prema važećim Zakonskim propisima.

U trenutku zaključivanja ovog Ugovora mjesečna naknada za poslovni prostor iz članka 2. iznosi **XX EUR** (xx eura), **XX,XX HRK** (xx HRK) bez PDV-a, PDV u iznosu od **XX,XX EUR** (xx eura), **XX,XX HRK** (xx HRK) odnosno ukupno na ime zakupa **XX,XX EUR** (xx eura) **XX,XX HRK** (xx HRK),) utvrđeno po fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK, te je tijekom trajanja ovog Ugovora podložna promjenama sukladno odredbama Pravilnika.

Članak 5.

Za vrijeme zakupa poslovnog prostora Zakupnik može koristiti potpore Grada Vinkovaca prema Programu poticanja poduzetništva.

Subvencijom iz prethodnog stavka osigurava se pokriće odgovarajućeg dijela zakupa za korištenje poslovnog prostora iz članka 4. ovog Ugovora.

Ukoliko Zakupnik poslovnog prostora koristi potporu Grada Vinkovaca, dužan je Ugovor o potpori i popratnu dokumentaciju dostaviti Poduzetničkom inkubatoru, u roku 15 (petnaest) dana od dana zaključenja Ugovora.

Članak 6.

Poduzetnički inkubator će Zakupniku omogućiti korištenje prostora i usluga sukladno odredbama članka 12. Pravilnika.

Zakupnik ima pravo bez naplate dodatne naknade koristiti:

- prostorije: čajnu kuhinju, sanitarne čvorove, konferencijske dvorane (do 3 sata mjesečno)
- osnovne usluge: pristup Internetu, oglašavanje poduzeća na web stranicama Poduzetničkog inkubatora, primanje pošte, printanje (u boji 100 stranica, crno-bijelo 500 stranica, skeniranje 100 stranica) i fotokopiranje (100 stranica)

- dodatne usluge: informativno poslovno savjetovanje, promocija poduzetnika, umrežavanje, mentorstvo, mogućnost informiranja o izvorima financiranja kroz projekte.

Zakupniku se na njegov zahtjev može omogućiti korištenje dodatnih usluga uz naplatu dodatne naknade i to po redovnom Cjeniku.

Članak 7.

Zakupnik poslovnih prostora ima pravo korištenja instaliranih priključaka: električne energije, vodovoda i odvodnje.

Režijski troškovi uredskih prostora obračunavat će se na sljedeći način:

- 0,5 m³ vode/ po zakupljenom poslovnom prostoru
- struja prema očitaniu stanja brojila
- 1 EUR/m² zakupljenog poslovnog prostora ostali režijski troškovi

Režijski troškovi proizvodnih prostora obračunavati će se na sljedeći način:

- voda prema očitaniu stanja brojila
- struja prema očitaniu stanja brojila
- 0,5 EUR/m² zakupljenog poslovnog prostora ostali režijski troškovi

Iznosi su izraženi bez PDV-a.

Zakupnik će režijske troškove podmirivati Poduzetničkom inkubatoru prema ispostavljenom računu za protekli mjesec, najkasnije s rokom dospijeaća do 15.-og u mjesecu.

Članak 8.

U svrhu plaćanja obveza iz članka 4. i 7. ovog Ugovora Zakupnik je obvezan Poduzetničkom inkubatoru dostaviti solemniziranu bjanko zadužnicu na nominalni iznos od 1.327,23 EUR, 10.000,00 HRK, utvrđeno po fiksnom tečaju konverzije 1 EUR = 7,53450 KN .

U slučaju da Poduzetnički inkubator radi namirenja svojih potraživanja iz članka 4. i 7. ovog Ugovora iskoristi dostavljeni instrument osiguranja naplate, Zakupnik se obvezuje Poduzetničkom inkubatoru odmah dostaviti novi instrument osiguranja naplate po izboru Poduzetničkog inkubatora.

Poduzetnički inkubator će po prestanku ovog Ugovora (redovnom ili izvanrednom prestanku) zadržati neiskorištenu bjanko zadužnicu najmanje 3 (tri) mjeseca za slučaj namirenja naknadno nastalih potraživanja prema Zakupniku.

Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik biti u posjedu poslovnog prostora iz članka 2. ovog Ugovora do XX.XX.XXXX. godine, a prava i obveza iz ovog Ugovora teku od dana potpisa ovog Ugovora.

Prilikom stupanja Zakupnika u posjed prostora, sastavit će se Zapisnik o stvarnom stanju poslovne prostorije, opreme i namještaja, koji čini sastavni dio Ugovora.

Zakupnik je obavezan započeti obavljati djelatnost u poslovnom prostoru iz članka 2. ovog Ugovora u roku 30 (trideset) dana od potpisivanja Ugovora.

U slučaju nepostupanja u skladu s prethodnim stavkom, Poduzetnički inkubator ima pravo jednostrano raskinuti Ugovor bez davanja otkaznog roka Zakupniku.

Zakupnik ne može poslovni prostor iz članka 2. ovog Ugovora davati u podzakup, ortakluk ili na bilo kakav drugi oblik korištenja trećoj osobi.

Članak 10.

Zakupnik ne smije činiti preinake zakupljenog poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Ako Zakupnik bez suglasnosti Poduzetničkog inkubatora, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Poduzetnički inkubator ima pravo raskinuti ugovor uz zahtjev za povrat poslovnog prostora u prvobitno stanje, o trošku Zakupnika.

Članak 11.

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja zakupljenog poslovnog prostora. Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom Poduzetničkog inkubatora.

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.

Članak 12.

Za vrijeme trajanja zakupa nad stvarima i pokretnom imovinom koja je u vlasništvu Zakupnika, a unesena je u zakupljeni poslovni prostor i služi za obavljanje njegove poslovne djelatnosti, Poduzetnički inkubator ne polaže nikakva prava niti snosi odgovornosti za eventualno nastalu štetu.

Članak 13.

Zakupnik je obvezan sukladno Zakonu o zaštiti od požara održavati u ispravnom stanju uređaje, električne, ventilacijske i druge instalacije kao i druge uređaje koje koristi za obavljanje svoje djelatnosti, a koji mogu prouzročiti nastajanje i širenje požara sukladno tehničkim normativima, normama i uputama proizvođača, o čemu mora posjedovati odgovarajuću dokumentaciju.

Članak 14.

Zakupnik je obvezan osigurati i provoditi mjere zaštite na radu, ovisno od djelatnosti koju obavlja i provoditi je neprekidno za sebe i svoje djelatnike sukladno odredbama Zakona o zaštiti na radu i odgovarajućih podzakonskih propisa.

Članak 15.

U svrhu nadzora korištenja poslovnog prostora Zakupnik je dužan u svako doba dopustiti ovlaštenim osobama Poduzetničkog inkubatora pregled prostora.

Članak 16.

Ukoliko po zaključenju ovog Ugovora dođe do nastupa bitno promijenjenih okolnosti koje Zakupnik nije sam uzrokovao i koje nisu bile poznate u trenutku zaključenja Ugovora, niti su se mogle predvidjeti, izbjeći ili otkloniti, a koje su od značajnog utjecaja na tijek ovog Ugovora, ugovorne strane sporazumno će ga izmijeniti u skladu s nastalim promjenama.

Sve izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su samo ako su zaključene u pismenom obliku.

Članak 17.

Poduzetnički inkubator ima pravo otkazati ugovor s otkaznim rokom od 30 (trideset) dana, ili ponuditi Zakupniku promijenjene uvjete korištenja prostora s pravom prvenstva, u slučaju nastupa više sile, promjene zakonodavne regulative, promjene tržišne vrijednosti zakupa prostora, potrebe za preseljenjem Zakupnika u druge prostore Poduzetničkog inkubatora zbog optimizacije rasporeda Zakupnika u Poduzetničkom inkubatoru ili ostalih objektivnih okolnosti.

Članak 18.

Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ovaj Ugovor bez obzira na njegove odredbe o trajanju.

Ovaj Ugovor može se otkazati u svakom trenutku, dostavom pisanog otkaza preporučenom pošiljkom na adresu druge ugovorne strane, s otkaznim rokom od 30 (trideset) dana od dana primitka obavijesti o otkazu.

Uslijed ozbiljnih povreda ovog Ugovora definiranim člankom 17. Pravilnika, Poduzetnički inkubator ima pravo raskida Ugovora, dostavom pisane obavijesti o raskidu Ugovora preporučenom pošiljkom na adresu Zakupnika, uz otkazni rok od 8 (osam) dana.

Kao dokaz o broju zaposlenika iz članka 8. Pravilnika, Zakupnik je obvezan u roku 30 (trideset) dana po isteku tromjesečja za cijelo proteklo tromjesečje, odnosno najkasnije do 30.04., 31.07., 31.10. i 31.01. tijekom cijelog razdoblja Ugovora, dostavljati Poduzetničkom inkubatoru dokaz o broju zaposlenih (obrazac JOPPD – stranica B).

Uslijed raskida Ugovora Zakupnik je obvezan bez odgađanja predati Poduzetničkom inkubatoru poslovne prostore, opremu i namještaj čiste, uredne i bez oštećenja.

Članak 19.

Svu pisanu korespondenciju ugovorne strane će dostavljati na adresu druge ugovorne strane navedenu u ovom Ugovoru, sve dok jedna ugovorna strana drugoj ne dostavi pisanu obavijest o promjeni adrese za dostavu pošte, te će se od tada ta nova adresa smatrati adresom za dostavu pošte.

Članak 20.

Za sve što nije definirano ovim Ugovorom, u reguliranju međusobnih odnosa ugovornih strana primjenjuju se:

- Pravilnik o uvjetima i načinu zakupa poslovnih prostora Tehnološkog parka Vinkovci d.o.o. Podružnica Poduzetnički inkubator Vinkovci, sa svim naknadnim izmjenama i dopunama
- Kućni red u poslovnoj zgradi Poduzetničkog inkubatora, sa svim naknadnim izmjenama i dopunama koje stupaju na snagu od dana objave na oglasnoj ploči Poduzetničkog inkubatora,
- Odluke o zakupu poslovnog prostora,
- zakonski i podzakonski propisi,
- ostali akti i odluke Poduzetničkog inkubatora.

Članak 21.

Eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora, ugovorne strane će nastojati riješiti sporazumno, a ako se sporazum ne postigne odluku će donijeti nadležni sud.

Članak 22.

Ugovorne strane potvrđuju da su se upoznale sa svim odredbama ovog Ugovora i njegovih sastavnih dijelova, te ga zakonski predstavnici ugovornih strana u znak prihvata potpisuju.

Članak 23.

Ovaj Ugovor zaključen je u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih 2 (dva) primjerka zadržava Poduzetnički inkubator, a 1 (jedan) primjerak za Zakupnika.

U Vinkovcima, XX.XX.XXXX.

KLASA:
URBROJ:

ZA
PODUZETNIČKI INKUBATOR:

ZA
ZAKUPNIKA:

Direktor:

Josip Gilja, mag.oec.

Direktor: