**TEHNOLOŠKI PARK VINKOVCI d.o.o.,** Vatrogasna 5, Vinkovci, OIB:72762511425 (u daljnjem tekstu: Zakupodavac), zastupan po Direktoru Josip Gilja, mag.oec.

**i**

**TVRTKA**, ADRESA, OIB: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (u daljnjem tekstu: Zakupnik), zastupan po Direktoru/Vlasniku IME I PREZIME, sklapaju

**UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

**Članak 1.**

Ovim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor) uređuju se međusobna prava i obveze u vezi zakupa poslovnog prostora koji se nalazi u objektu Tehnološki park Vinkovci d.o.o., Podružnica Poduzetnički inkubator Vinkovci, Dragutina Žanića Karle 16, 32100 Vinkovci (u daljnjem tekstu: Poduzetnički inkubator) i drugih usluga koje Zakupniku pruža Tehnološki park Vinkovci d.o.o. i Poduzetnički inkubator.

Ovaj Ugovor zaključuje se temeljem odredbi Pravilnika o uvjetima i načinu zakupa poslovnih prostora Tehnološkog parka Vinkovci d.o.o., Podružnica Poduzetnički inkubator Vinkovci KLASA: 372-01/23-01/02, URBROJ: 01-23-02, od 15. studenoga 2023. godine (u daljnjem tekstu: Pravilnik) i Odluke o zakupu poslovnog prostora KLASA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, URBROJ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_. godine.

**Članak 2.**

 Daje se u zakup poslovni prostor u Poduzetničkom inkubatoru i to kako slijedi:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Redni broj | Etaža zgrade | Namjena prostora | Površina (m²) |
| 1. | \_\_. kat | Poslovni prostor (Ured \_/Proizvodna hala \_) | \_\_,\_\_ |

**Članak 3.**

Zakupnik poslovnog prostora obvezan je koristiti ga u skladu s njegovom namjenom, odnosno za obavljanje svoje registrirane djelatnosti 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 za zakup poslovnog prostora.

Naknada iz prethodnog stavka utvrđuje se kao umnožak jedinične cijene poslovnog prostora i pripadajuće površine poslovnog prostora koji se daje u zakup.

Jedinična cijena za zakup poslovnog prostora iz članka 2. ovog Ugovora utvrđuje se u iznosu od:

* **7,96** **€/m2/mjesec** + PDV za poslovni prostor (Ured \_),
* **6,64 €/m2/mjesec** + PDV za poslovni prostor (Proizvodna hala \_).

Naknada se plaća po ispostavljenom računu za prethodni mjesec s rokom dospijeća 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. ovog Ugovora iznosi **\_\_\_\_\_\_\_ EUR** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eura i \_\_\_\_\_\_\_ centa) bez PDV-a, PDV u iznosu od **\_\_\_\_\_\_ EUR** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eura i \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ centa), odnosno ukupno na ime zakupa **\_\_\_\_\_\_\_ EUR** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eura i \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ centa) 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(**Javni poziv za dodjelu potpora****iz Programa poticanja poduzetništva na području grada Vinkovaca – MJERA 6 - Poduzetnički inkubator).**

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 dodjeli potpora i popratnu dokumentaciju dostaviti Poduzetničkom inkubatoru, u roku 15 (petnaest) dana od dana zaključenja Ugovora o dodijeli potpora.

**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 bez naknade),
* osnovne usluge: pristup Internetu, oglašavanje poduzeća na web stranicama Poduzetničkog inkubatora, primanje pošte, printanje (color 100 stranica, crno-bijelo 500 stranica, scan 100 stranica-bez naknade) i fotokopiranje (100 stranica bez naknade).

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

**Članak 7.**

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

Zakupnik, pored naknade za zakup opremljenog poslovnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru snosi i režijske troškove za isti prostor koji mu je dodijeljen na korištenje nakon potpisivanja Ugovora.

Režijski troškovi poslovnog prostora (Ureda ­­­­\_) obračunavati će se na sljedeći način:

 - 0,5 m3 vode/ po zakupljenom poslovnom prostoru

 - struja prema očitanju stanja brojila

 - 1 EUR/m2 zakupljenog poslovnog prostora ostali režijski troškovi

Režijski troškovi poslovnog prostora (Proizvodna hala \_) obračunavati će se na sljedeći način:

 - voda prema očitanju stanja brojila

 - struja prema očitanju stanja brojila

 - 0,5 EUR/m2 zakupljenog poslovnog prostora ostali režijski troškovi

Ostale režijske troškove čine grijanje, hlađenje, održavanje i čišćenje zajedničkih prostora i odvoz komunalnog otpada.

Iznosi su izraženi bez PDV-a.

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

**Članak 8.**

U svrhu plaćanja obveza iz članka 4. i 7. ovog Ugovora, u roku 15 (petnaest) dana od potpisivanja Ugovora, Zakupnik je obvezan Poduzetničkom inkubatoru dostaviti solemniziranu bjanko zadužnicu na nominalni iznos od 2.000,00 EUR (dvijetisuće eura).

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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_. godine, a prava i obveza iz ovog Ugovora teku od dana stupanja na snagu 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 obvezan 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, Zakupodavac ima pravo jednostrano raskinuti Ugovor uz otkazni rok od 8 (osam) dana.

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 Zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Zakupodavac ima pravo raskinuti Ugovor uz zahtjev za povrat poslovnog prostora u prvobitno stanje, o trošku Zakupnika.

**Članak 11.**

Zakupnik snosi troškove tekućeg 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 koji 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.**

Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj 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, Zakupodavac ima pravo raskida Ugovora, dostavom pisane obavijesti o raskidu Ugovora preporučenom pošiljkom na adresu Zakupnika, uz otkazni rok od 8 (osam) dana.

Nakon isteka ugovorenog roka ili raskida Ugovora o zakupu poslovnog prostora Zakupnik je dužan napustiti poslovni prostor i predati ga u posjed Poduzetničkom inkubatoru s pripadajućim namještajem i opremom u primjerenom stanju odnosno u stanju u kojem ih je primio prilikom stupanja u posjed, uvažavajući redovnu upotrebu.

Vraćanje poslovnog prostora vrši se potpisivanjem primopredajnog zapisnika, između Poduzetničkog inkubatora i Zakupnika.

**Članak 19.**

Kao dokaz o broju zaposlenika, 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).

**Članak 20.**

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 21.**

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

* Pravilnik i sve naknadne izmjene i dopune Pravilnika o kojima će Zakupnik biti pravovremeno obavješten,
* Kućni red u poslovnoj zgradi Poduzetničkog inkubatora, sa svim naknadnim izmjenama i dopunama o kojima će Zakupnik biti pravovremeno obavješten,
* Odluke o zakupu poslovnog prostora,
* zakonski i podzakonski propisi,
* ostali akti i odluke Zakupodavca, a koji se odnose na zakup poslovnog prostora.

**Članak 22.**

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

**Članak 23.**

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 24.**

Ugovorne strane suglasne su da ovaj Ugovor stupa na snagu i primjenjuje se danom potpisa.

**Članak 25.**

Ovaj Ugovor zaključen je u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava Poduzetnički inkubator, 1 (jedan) primjerak Zakupodavac, a 1 (jedan) primjerak Zakupnik.

U Vinkovcima, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_. godine

KLASA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

URBROJ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ZA** **ZAKUPODAVCA:** |  | **ZA** **ZAKUPNIKA:** |
| Direktor:Josip Gilja, mag.oec. |  | Vlasnik/Direktor:IME I PREZIME |