Na temelju članka 5. 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), Direktor Tehnološkog parka Vinkovci d.o.o. Josip Gilja, mag.oec. (u daljnjem tekstu: Direktor) dana 28. ožujka 2025. godine, objavljuje

JAVNI POZIV

za zakup poslovnog prostora u Tehnološkom parku Vinkovci d.o.o., Podružnica Poduzetnički inkubator Vinkovci na lokaciji u Vinkovcima, Dragutina Žanića Karle 16

I.

Predmet Javnoga poziva za zakup poslovnog prostora u Tehnološkom parku Vinkovci d.o.o., Podružnica Poduzetnički inkubator Vinkovci na lokaciji u Vinkovcima, Dragutina Žanića Karle 16 (u daljnjem tekstu: Javni poziv) je davanje u zakup poslovnih prostora kojima upravlja Tehnološki park Vinkovci d.o.o., a nalaze se u Tehnološkom parku Vinkovci d.o.o., Podružnica Poduzetnički inkubator Vinkovci (u daljnjem tekstu: Poduzetnički inkubator) i to kako slijedi:

Redni broj	Etaža zgrade	Namjena prostora	Površina (m^2)
1.	2. kat	Poslovni prostor (Ured 1)	34,00

Tlocrti poslovnih prostora označenih u tablici dostupni su u prilogu ovog Javnog poziva.

II.

Sukladno članku 2. Pravilnika pravo na zakup poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora imaju fizičke i pravne osobe odnosno budući poduzetnici, poduzetnici početnici i ostali poduzetnici.

Budući poduzetnik
Budućim poduzetnicima se smatraju poduzetnici koji nisu trenutno vlasnici ili suvlasnici drugog poslovnog subjekta s udjelom većim od 30 (trideset) %.
Budući poduzetnici moraju registrirati poslovni subjekt u roku od 1 (jednog) mjeseca od pozitivno ocijenjene prijave i primitka Odluke o zakupu poslovnog prostora.

Poduzetnici početnici su poduzetnici koji su u vrijeme podnošenja Zahtjeva za zakup poslovnog prostora osnovali poslovni subjekt ili poslovni subjekti mikro, malog i srednjeg poduzetništva koji posluju kraće od 3 (tri) godine u vrijeme podnošenja Zahtjeva za zakup poslovnog prostora, iznimno za pravne subjekte koji su bili u stanju mirovanja (neaktivni) te su ponovno aktivirani i pokrenuti pod novim vodstvom što se dokazuje Izjavom o neaktivnosti koja se dostavlja Financijskoj agenciji (FINA).

Ostali poduzetnici su poduzetnici koji su u vrijeme podnošenja Zahtjeva za zakup poslovnog prostora posluju duže od 3 (tri) godine.

III.

Sukladno članku 3. Pravilnika poduzetnici koji ne mogu zakupiti poslovni prostor Poduzetničkog inkubatora su:

- poduzetnici čija je glavna djelatnost prema važećoj Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti (NKD) registrirana za ulaganja u sektorima djelatnosti kockanja i klađenja,
- poduzetnici koji u obavljanju djelatnosti koriste sredstva i tehnologije koje zagađuju okoliš,
- poduzetnici koji bi svojom djelatnošću (bukom i slično) remetili poslovanje ostalih poduzetnika smještenih u prostor Poduzetničkog inkubatora,
- poduzetnici čija djelatnost ruši ugled Poduzetničkog inkubatora, te ne posluju u skladu s praksom "dobrog gospodarstvenika",
- poduzetnici koji nisu ispunili ili koji nisu u roku ispunili svoje financijske obveze preuzete Ugovorom o zakupu poslovnog prostora u Tehnološkom parku Vinkovci d.o.o. i Poduzetničkom inkubatoru,
- poduzetnici nad kojima se provodi cjelokupni stečajni postupak ili su ispunjeni uvjeti da se nad poduzetnikom pokrene cjelokupni stečajni postupak ili se nalaze u postupku likvidacije.

IV.

Jedinična cijena za zakup poslovnog prostora iz točke I. ovog Javnog poziva utvrđuje se u iznosu od:

- **7,96 €/m²/mjesec** + PDV za poslovni prostor (Ured).

Zakupnici, pored naknade za zakup opremljenog poslovnog prostora u Poduzetničkom inkubatoru snose i režijske troškove za isti prostor koji im je dodijeljen na korištenje nakon potpisivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Režijski troškovi poslovnih prostora obračunavaju se sukladno Odluci o obračunu režijskih troškova KLASA: 372-01/23-01/02, URBROJ: 01-23-01, od 14. studenoga 2023. godine.

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

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

Svi navedeni iznosi su izraženi bez PDV-a.

Za naknadu za zakup opremljenog poslovnog prostora i režijske troškove, Poduzetnički inkubator mjesečno će poduzetnicima ispostavljati račun.

Uprava Tehnološkog parka Vinkovci d.o.o. može promijeniti visinu cijene režijskih troškova ovisno o promjenama na tržištu ili drugim opravdanim okolnostima.

Uprava Tehnološkog parka Vinkovci d.o.o. će pravovremeno obavijestiti Zakupnike o promjeni cijena režijskih troškova pisanim putem.

U svrhu osiguranja plaćanja obveza, u roku 15 (petnaest) dana od potpisivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Zakupnik je obvezan Poduzetničkom inkubatoru dostaviti solemniziranu bjanko zadužnicu na nominalni iznos od 2.000,00 EUR (dvijetisuće eura).

Zakupnik poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora može ostvariti subvenciju Grada Vinkovaca prema Programu poticanja poduzetništva.

Osim na službenim stranicama Grada Vinkovci, Javni poziv za dodjelu potpora iz Programa poticanja poduzetništva na području grada Vinkovaca – MJERA 6 - Poduzetnički inkubator, biti će objavljen i na web stranicama Tehnološkog parka Vinkovci d.o.o. i Poduzetničkog inkubatora, a svakog će se poduzetnika još i dodatno obavijestiti.

Sukladno članku 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.

Ostale usluge utvrđene su Cjenikom usluga Poduzetničkog inkubatora:

1. Konferencijska dvorana

Dvije Konferencijske dvorane veličine 100 m2 prigodne za organizaciju poslovnih događaja, konferencija, edukacija, banketa ili sastanaka. Ovisno o potrebama organizatora, dvorana na 2. katu može se razdvojiti u dvije manje (po 50 m2). Konferencijske dvorane su opremljene suvremenom audio vizualnom i tehničkom opremom poput interaktivnim ekranom.

2. Co-working prostor

Co-working prostor je prostor opremljen sa 6 radnih jedinica koje se sastoje od računala, radnog stola i stolice. Co-working prostor je namijenjen poduzetnicima kojima nije potreban stalan poslovni prostor.

3. Virtualni ured

Poduzetnički inkubator daje virtualnom stanaru pravo korištenja adrese Poduzetničkog inkubatora za potrebe registracije svog sjedišta i korištenja poštanskog sandučića u Poduzetničkom inkubatoru. S poduzetnikom (Virtualnim stanarom) koji koristi uslugu virtualnog inkubatora sklapa se Ugovor o zakupu virtualnog ureda u kojemu se definiraju međusobni odnosi između virtualnog stanara i Poduzetničkog inkubatora.

4. Poslovno savjetovanje

Poslovno savjetovanje obuhvaća: testiranje poduzetničke ideje, izradu poslovnog modela/strategije/plana razvoja, izradu poslovnog plana, izradu investicijske studije, izradu marketinških planova, usluga računovodstva i sl.

5. Edukacija

V.

Sukladno članku 7. Pravilnika poduzetnik koji iskaže interes za zakup poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora obvezan je dostaviti sljedeću dokumentaciju:

Poduzetnici početnici i ostali poduzetnici obavezni su dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- Zahtjev za zakup poslovnog prostora na propisanom obrascu,
- Poslovni plan, minimalni sadržaj poslovnog plana naveden je u primjeru poslovnog plana kao prilog Javnog poziva,
- Izjavu na propisanom obrascu, kojom se utvrđuje da će poduzeće ukoliko Zahtjev za zakup poslovnog prostora bude prihvaćen, odnosno poduzeće primi pozitivnu Odluku o zakupu poslovnog prostora, sklopiti Ugovor o zakupu poslovnog prostora s Tehnološkim parkom Vinkovci d.o.o. u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka Odluke o zakupu poslovnog prostora,
- dokaz o registraciji (izvod/rješenje iz odgovarajućeg registra),
- dokaz o nepostojanju poreznog duga, ne stariji od 30 (trideset) dana i
- dokaz o nepostojanju duga prema Gradu Vinkovci, ne stariji od 30 (trideset) dana.

Budući poduzetnici obavezni su dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- Zahtjev za zakup poslovnog prostora – neregistrirano poduzeće na propisanom obrascu,
- Poslovni plan, minimalni sadržaj poslovnog plana naveden je u primjeru poslovnog plana kao prilog Javnog poziva,
- Izjavu na propisanom obrascu, da će budući poduzetnik ukoliko Zahtjev za zakup poslovnog prostora bude prihvaćen, u roku od 1 (jednog) mjeseca od dana primitka pozitivne Odluke o zakupu poslovnog prostora obaviti registraciju poduzeća u nadležnom registru, te sklopiti Ugovor o zakupu poslovnog prostora s Tehnološkim parkom Vinkovci d.o.o. u roku od 15 (petnaest) dana od dana registracije poduzeća.

VI.

Za uređenje ostalih uvjeta i odnosa koji nisu sadržani u ovom Javnom pozivu primjenjuje se Pravilnik koji se nalazi u prilogu ovog Javnog poziva, kao i Ugovor o zakupu poslovnog prostora te druge Odluke i akti Tehnološkog parka Vinkovci d.o.o., a koji se odnose na zakup poslovnog prostora.

VII.

Propisane obrasce za zakup poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora zainteresirani poduzetnici mogu preuzeti na mrežnim stranicama Tehnološkog parka Vinkovci d.o.o. i Poduzetničkog inkubatora.

VIII.

Sukladno članku 5. Pravilnika Javni poziv će biti otvoren 10 (deset) radnih dana od dana njegove objave. Subote, nedjelje, blagdani i praznici se ne računaju.

IX.

Svi propisani obrasci iz točke V. ovog Javnog poziva moraju biti ispunjeni elektronički i potpisani i ovjereni od strane ovlaštene osobe.

Dokumentaciju iz točke V. ovog Javnog poziva potrebno je dostaviti u zatvorenoj omotnici osobno ili preporučenom poštom na adresu:

TEHNOLOŠKI PARK VINKOVCI d.o.o.
Vatrogasna 5
32100 Vinkovci

s naznakom: "ZA JAVNI POZIV ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA".

Sva obvezna dokumentacija iz točke V. ovog Javnog poziva podnosi se u roku od 10 (deset) radnih dana od dana objave Javnog poziva na mrežnim stranicama Tehnološkog parka Vinkovci d.o.o. i Poduzetničkog inkubatora.

Neće se razmatrati rukom pisana i nepotpuna dokumentacija.

X.

Sukladno članku 8. Pravilnika Zahtjevi za zakup poslovnog prostora se obrađuju i ocjenjuju prema kriteriju za zakup u poslovni prostor Poduzetničkog inkubatora.

Prikupljanje i obradu prispjelih Zahtjeva za zakup poslovnog prostora te donošenje pojedinačnih Odluka o zakupu poslovnog prostora obavlja Inkubacijski odbor Poduzetničkog inkubatora.

Pregled i obradu dostavljenog Zahtjeva za zakup poslovnog prostora Inkubacijski odbor dovršava u roku od 15 (petnaest) radnih dana od zatvaranja ovog Javnog poziva.

Zahtjevi se ocjenjuju prema kriterijima u sljedećoj tablici:

Kriterij	Opis kriterija	Maksimalan broj bodova
1. Poslovni plan	Poslovni plan	10
2. Status poduzetnika	Budući poduzetnik	3
	Poduzetnik početnik	2
	Ostali poduzetnici	1
3. Trenutni broj zaposlenih (za registrirana poduzeća) / Broj zaposlenih na početku obavljanja djelatnosti (za neregistrirana poduzeća)	*1 osoba*	1
	2-5 osoba	2
	Više od 5	3
4. Poduzeće u većinskom vlasništvu žene	-	1
5. Poduzeće u većinskom vlasništvu osobe s invaliditetom	-	1

Po provedenoj administrativnoj provjeri dostavljenih Zahtjeva za zakup poslovnog prostora s pripadajućom dokumentacijom utvrdit će se ispunjavaju li isti uvjete Javnog poziva.

Evaluacijom poslovnih planova izraditi će se rang-lista sukladno ostvarenom broju bodova koji su utvrđeni u članku 8. stavku 4. Pravilnika.

Preduvjet da bi se dostavljeni Zahtjev za zakup poslovnog prostora uzeo u daljnju obradu mora ostvariti minimalno 4 (četiri) boda u prvom kriteriju (poslovni plan).

U slučaju da dvije ili više prijava za isti poslovni prostor imaju jednak broj bodova, prednost pri dodjeli raspoloživog prostora Poduzetničkog inkubatora imaju poduzetnici prema sljedećim kriterijima:

- obavljanje prioritetne djelatnosti definirane strategijom Vukovarsko-srijemske županije,
- veći broj zaposlenika,
- **Poduzeće u većinskom vlasništvu žene** i **Poduzeće u većinskom vlasništvu** osobe s invaliditetom[1].

U slučaju da je u trenutku zaprimanja Zahtjeva za zakup poslovnog prostora Javni poziv zatvoren, predloženi poslovni plan se evaluira sukladno kriterijima iz članka 8. stavka 4. Pravilnika i stavlja na listu čekanja.

Nakon što se oslobodi odgovarajući poslovni prostor pristupa se obradi Zahtjeva za zakup poslovnog prostora s liste čekanja prema broju ostvarenih bodova i elektronski/pisanim putem se kontaktira prvorangirani kandidat kako bi se provjerila njegova zainteresiranost za oslobođeni prostor i nadopunila dokumentacija.

Ukoliko prvorangirani poduzetnik ne iskaže interes za oslobođeni prostor u roku od 3 (tri) radna dana ili nadopunjena dokumentacija nije u skladu sa Javnim pozivom, kontaktira se sljedeći kandidat prema rang listi na isti način.

XI.

Sukladno članku 10. Pravilnika iznimno, više poduzetnika može dijeliti jedan poslovni prostor u slučaju da svi zajedno zadovolje uvjete za zakup poslovnog prostora Poduzetničkog inkubatora.

Ukoliko njihov Zahtjev za zakup poslovnog prostora bude prihvaćen, poduzetnici moraju priložiti pisani Zahtjev za dijeljenje poslovnog prostora u kojem će navesti razlog dijeljenja poslovnog prostora.

Nakon odobrenja njihovog Zahtjeva za dijeljenje poslovnog prostora od strane Inkubacijskog odbora sa svakim poduzetnikom zaključiti će se Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Ukoliko njihov Zahtjev za zakup poslovnog prostora ne bude prihvaćen, poslovni prostor dodijeliti će se poduzetniku čiji je Zahtjev za zakup poslovnog prostora ostvario veći broj bodova prema kriteriju za zakup u poslovni prostor Poduzetničkog inkubatora iz članka 8. stavka 4. Pravilnika.

---

[1] *Osobe s invaliditetom su one osobe koje imaju dugotrajna tjelesna, mentalna, intelektualna ili osjetilna oštećenja, koja u međudjelovanju s različitim preprekama mogu sprečavati njihovo puno i učinkovito sudjelovanje u društvu na ravnopravnoj osnovi s drugima*

XII.

Opremljeni poslovni prostor iz točke I. ovog Javnog poziva daje se u zakup poduzetnicima iz točke II. ovog Javnog poziva na rok do 5. godine njihovog poslovanja.

XIII.

Sve dodatne informacije u vezi s ovim Javnim pozivom te dokumentacijom za podnošenje mogu se dobiti svakog radnog dana u vremenu od 11:00 – 14:00 sati u sjedištu Tehnološkog parka Vinkovci d.o.o., Vatrogasna 5, Vinkovci, na broj telefona: +385 99 800 4292 ili na e-mail:
info@tp-vk.hr i
velimir.kurtusic@inkubator-vinkovci.eu

KLASA: 372-03/25-01/01
URBROJ: 01-25-01

TEHNOLOŠKI PARK VINKOVCI d.o.o.
DIREKTOR:
Josip Gilja, mag.oec.

TEHNOLOŠKI PARK
VINKOVCI d.o.o.
VINKOVCI, Vatrogasna 5
OIB: 72762511425

Prilozi:

- Zahtjev za zakup poslovnog prostora,
- Zahtjev za zakup poslovnog prostora - neregistrirano poduzeće,
- Izjava - registrirano poduzeće,
- Izjava - neregistrirano poduzeće,
- Cjenik zakupa poslovnog prostora i usluga Tehnološki park Vinkovci d.o.o., Podružnica Poduzetnički inkubator Vinkovci,
- Primjer Ugovora,
- Primjer poslovnog plana - minimalni sadržaj koji treba sadržavati poslovni plan.