



Temeljem suglasnosti Upravnog vijeća Razvojne agencije AGRO na prijedlog izmjena Programa zakupa poslovnih prostora u Proizvodno poduzetničkom inkubatoru Grubišno Polje, od 27.veljače 2025 godine., ravnateljica objavljuje

PROGRAM ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA PROIZVODNO PODUZETNIČKOG INKUBATORA GRUBIŠNO POLJE

II. IZMJENE I DOPUNE



Sadržaj

1.	Uvod	3
2.	Osnovni podaci o poslovnim prostorima	3
3.	Prihvatljivi poduzetnici	4
4.	Način korištenja prostora i usluga.....	5
5.	Troškovi zakupa i režija	6
6.	Subvencija zakupa poslovnog prostora	7
7.	Postupak i ocjenjivanje zahtjeva	7
7.1.	Postupak dodjele poslovnih prostora u zakup.....	7
7.2.	Postupak pregleda i ocjenjivanja pristiglih zahtjeva	8
8.	Izlazak korisnika iz inkubatora	9
9.	Završne odredbe.....	9

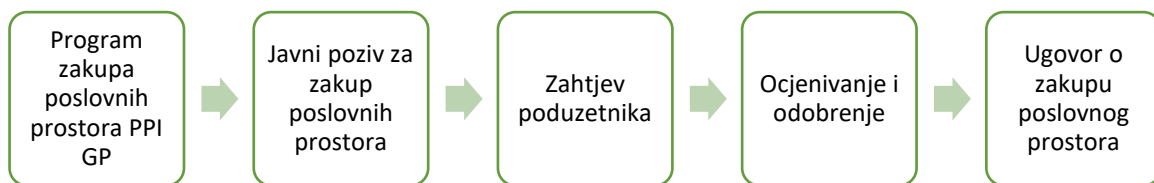
1. Uvod

Programom zakupa poslovnih prostora Proizvodno poduzetničkog inkubatora Grubišno Polje (U daljnjem tekstu: Inkubator) definiraju se uvjeti i način korištenja poslovnih prostora, kao i postupak dodjele poslovnih prostora.

Program je usklađen sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, NN 64/15 i NN 112/18) i Uredbom Komisije (EU) br. 1407/2013 od 18. prosinca 2013. o primjeni članaka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na de minimis potpore.

Vlasnik Proizvodno poduzetničkog inkubatora Grubišno Polje je Grad Grubišno Polje, koji je temeljem Ugovora o davanju u uporabu nekretnine odredio da će Razvojna agencija AGRO provoditi cjelokupni postupak javnog poziva za zakup poslovnih prostora.

Postupak dodjele poslovnih prostora provodit će se na sljedeći način:

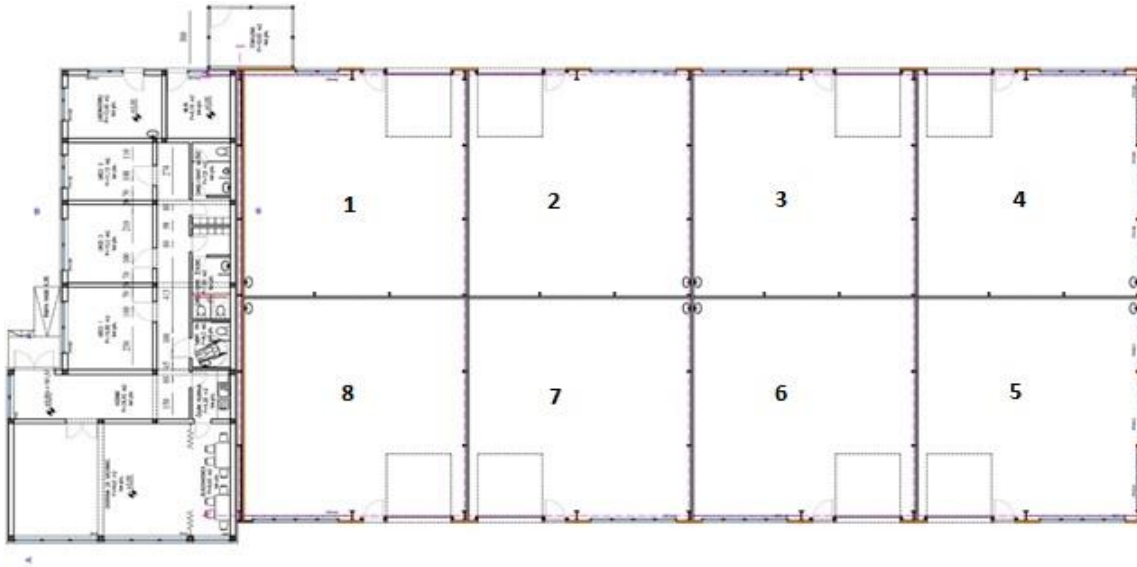


2. Osnovni podaci o poslovnim prostorima

Proizvodno poduzetnički inkubator Grubišno Polje smješten je na adresi Ulica Ivana Nepomuka Jemeršića 37D. Ukupna površina Proizvodno poduzetničkog inkubatora je 1.147 m², od čega oko 78% površine zauzimaju poslovni prostori koji su namijenjeni za subvencionirani zakup poduzetnicima . Ukupno je **osam (8) poslovnih prostora**, prosječne veličine **112m²**.

Popis poslovnih prostora i veličina:

Rb	Naziv prostora	Površina u m ²
1.	Poslovni prostor 1	113
2.	Poslovni prostor 2	113
3.	Poslovni prostor 3	113
4.	Poslovni prostor 4	113
5.	Poslovni prostor 5	111,1
6.	Poslovni prostor 6	111,1
7.	Poslovni prostor 7	111,1
8.	Poslovni prostor 8	111,1
	UKUPNO	896,4



Zakup poslovnog prostora poduzetnik može ostvariti na razdoblje do 5 godina. Nakon isteka Ugovora, zakupniku koji u potpunosti izvršava obveze iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Ugovor se može produljiti ukoliko nema drugih zainteresiranih subjekata, pri čemu se plaća puna cijena zakupnine.

3. Prihvatljivi poduzetnici

Kriteriji za zakup poslovnih prostora Inkubatora od strane poduzetnika definirani su temeljem projekta „Proizvodno poduzetnički inkubator Grubišno Polje“.

Pravo na zakup poslovnih prostora ima poduzetnik koji zadovoljava sljedeće uvjete:

- registriran je kao obrt, d.o.o., j.d.o.o., OPG, zadruga ili će u roku od mjesec dana od zaprimanja Odluke registrirati jedan od navedenih oblika¹,
- subjekt posluje manje od 3 godine na dan podnošenja zahtjeva za zakup poslovnog prostora, odnosno u slučaju OPG-a, na dan podnošenja zahtjeva, ne obavlja djelatnosti prerade poljoprivrednih proizvoda dulje od 3 godine ili ima status mladog poljoprivrednika,
- ima minimalno jednu (1) zaposlenu osobu, u trenutku potpisa Ugovora o zakupu poslovnog prostora,²
- nema dugovanja prema državi i zaposlenicima,
- nema dugovanja prema Gradu Grubišnom Polju,
- registriran je za djelatnosti iz područja prerađivačke industrije (prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2007., područje C),
- ili u slučaju OPG-a ima registriranu ili će registrirati dopunsku djelatnost iz proizvodnje poljoprivrednih i prehrambenih proizvoda na OPG-u (oznaka 1), proizvodnje neprehrambenih proizvoda opće uporabe na OPG-u (oznaka 2), pružanje ostalih sadržaja i aktivnosti na OPG-u

¹ U slučaju zahtjeva od strane fizičke osobe koja će registrirati gospodarski subjekt u roku od 30 dana, Odluka o davanju poslovnog prostora u zakup donosi se na ime osobe, a nakon dostave dokaza o registraciji donosi se izmjena i dopuna odluke s podacima gospodarskog subjekta čiji je on vlasnik

² U slučaju da u trenutku zahtjeva za zakup poslovnih prostora poduzetnik nema minimalno jednu zaposlenu osobu, poduzetnik dostavlja Izjavu da će do potpisa Ugovora o zakupu poslovnih prostora zaposliti jednu osobu te tražene dokaze dostaviti Zakupodavcu. Rok za dostavu dokaza je 30 dana od dana donošenja Odluke o zakupu poslovnih prostora.

pod oznakama 5.5 i 5.9. ili zanimanja tradicijskih obrta i vještina sukladno Prilogu 6. Pravilnika o upisniku obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava³ ili u zahtjevu elaborira,

- ima sjedište na području Grada Grubišnoga Polja ili će u roku od 1 godine od potpisa Ugovora za zakup poslovnog prostora registrirati sjedište na području Grada Grubišnoga Polja.

Za zakup poslovnih prostora u Inkubatoru **neće se razmatrati** prijave poduzetnika koje se nalaze u sljedećim situacijama:

- koji u proizvodno poslovnih prostorima ne namjeravaju obavljati djelatnost iz područja prerađivačke industrije ili proizvodnje i prerade poljoprivrednih i prehrambenih ili neprehrambenih proizvoda,
- koji su u stečaju ili postupku likvidacije.

U slučaju da šest mjeseci uzastopno ne postoji interes za zakup poslovnog prostora od strane subjekata koji posluju manje od tri godine, odnosno imaju status mladog poljoprivrednika, Razvojna agencija AGRO može omogućiti zakup poslovnih prostora poduzetnicima koji posluju dulje od 3 godine.

4. Način korištenja prostora i usluga

Poduzetnici koji predaju Zahtjev za zakup poslovnih prostora te potpišu Ugovor o zakupu poslovnih prostora u Inkubatoru omogućit će se:

- subvencioniran zakup poslovnih prostora od strane grada Grubišnoga Polja: 100% u prve tri godine, četvrtu godinu 90% subvencije, petu godinu 80% subvencije
- besplatno korištenje konferencijske dvorane prema dogovoru,
- besplatno korištenje čajne kuhinje uz korištenje konferencijske dvorane,
- sudjelovanje na besplatnim edukacijama,
- besplatno poslovno savjetovanje vezano uz prijavu projekata na natječaje,
- besplatno savjetovanje vezano uz promociju,
- besplatne usluge izrade prijave projekata na natječaj u Razvojnoj agenciji AGRO,
- besplatne usluge izrade poslovnog plana u Razvojnoj agenciji AGRO.

Korisnici PPI-ja obvezni su:

- plaćati zakupninu za poslovni prostor,
- plaćati režijske troškove koji su nastali poslovanjem,
- poduzetnik koji potpiše Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Inkubatoru, dužan je u roku od 90 dana od prvog dana zakupa definiranog u Ugovoru započeti sa poslovanjem u Inkubatoru, što je u iznimnim slučajevima moguće produljiti,
- sudjelovanje na edukacijama za poduzetnike u organizaciji Grada Grubišnoga Polja ili Razvojne agencije AGRO,
- podnošenje godišnjeg izvještaja o poslovanju u prethodnoj poslovnoj godini Razvojnoj agenciji AGRO, na obrascu dostavljenom od strane Agencije, a dostavljeni podaci čuvat će se kao poslovna tajna te se neće davati na uvid trećim osobama bez odobrenja poduzetnika,
- sudjelovanje u medijskim aktivnostima Inkubatora (npr. snimanje poslovnog prostora, izjave za medije i sl.),

³ <http://www.propisi.hr/print.php?id=12150>

- istaknuti u promotivnim materijalima ili na web stranici da je korisnik Proizvodno poslovnog inkubatora Grubišno Polje

4.1. Zakup dodatnog poslovnog prostora

Ukoliko postoje raspoložiti poslovni prostori za koje u posljednjih 60 dana nisu podneseni zahtjevi za zakup, subjekti koji već imaju sklopljen ugovor o zakupu poslovnih prostora mogu pisanim putem zatražiti zakup dodatnog poslovnog prostora. Povjerenstvo će razmotriti zahtjev te ukoliko se utvrdi da je opravdan, donijeti odluku o sklapanju dodatka ugovora o zakupu.

Za drugi poslovni prostor Zakupac ne može ostvariti subvenciju za najam od Grada Grubišnog Polja.

Zakupac se obavezuje podmirivati troškove zakupa u cijelosti.

U slučaju da Zakupac ima dugovanja prema Razvojnoj agenciji AGRO, o čemu će se napraviti izvid u poslovne knjige, dodatak ugovoru ne može se sklopiti dok se dugovanje ne podmiri.

5. Troškovi zakupa i režija

Visina zakupa poslovnog prostora u Inkubatoru iznosi **16,20 kn/m²** za proizvodne i obrtničke djelatnosti, odnosno **7,20 kn/m²** za djelatnosti prerade poljoprivrednih proizvoda koje obavljaju Obiteljska poljoprivredna gospodarstva. Ukupna cijena se izračunava prema veličini poslovnog prostora za kojeg poduzetnik ima potpisan Ugovor.

Visina zakupa poslovnih prostora za pravne i fizičke osobe koje obavljaju prerađivačke i obrtničke djelatnosti iznosi:

Rb.	Naziv prostora	Površina u m ²	Cijena zakupa
1.	Poslovni prostor 1	113	1.830,60 kn
2.	Poslovni prostor 2	113	1.830,60 kn
3.	Poslovni prostor 3	113	1.830,60 kn
4.	Poslovni prostor 4	113	1.830,60 kn
5.	Poslovni prostor 5	111,1	1.799,82 kn
6.	Poslovni prostor 6	111,1	1.799,82 kn
7.	Poslovni prostor 7	111,1	1.799,82 kn
8.	Poslovni prostor 8	111,1	1.799,82 kn

Visina zakupa poslovnih prostora za Obiteljska poljoprivredna gospodarstva iznosi

Rb.	Naziv prostora	Površina u m ²	Cijena zakupa
1.	Poslovni prostor 1	113	813,60 kn
2.	Poslovni prostor 2	113	813,60 kn
3.	Poslovni prostor 3	113	813,60 kn
4.	Poslovni prostor 4	113	813,60 kn
5.	Poslovni prostor 5	111,1	799,92 kn
6.	Poslovni prostor 6	111,1	799,92 kn
7.	Poslovni prostor 7	111,1	799,92 kn
8.	Poslovni prostor 8	111,1	799,92 kn

Režijske troškove poslovanja (električna energija, potrošnja vode, naknade za komunalne usluge), troškove održavanja okoliša zgrade snose Zakupci kako slijedi:

- električna energija prema stvarnom utrošku temeljem očitavanja pojedinačnog brojila, u slučaju da nema pojedinačnih brojila troškovi će se ravnomjerno podijeliti prema broju korisnika, odnosno prostora koji oni koriste
- potrošnja vode dijeli se ravnomjerno između zakupca i Razvojne agencije AGRO,
- u slučaju ostalih zajedničkih troškova, oni se dijele prema broju zakupaca.

Priključak i troškove priključenja telefona i Interneta za pojedini poslovni prostor snosi poduzetnik.

Plaćanje će se definirati Ugovorom između zakupca i Razvojne agencije AGRO.

6. Subvencija zakupa poslovnog prostora

Razvojna agencija AGRO sa poslovnim subjektima sklapa Ugovor o zakupu poslovnog prostora temeljem kojeg poduzetnik ostvaruje pravo za subvencionirani zakup poslovnog prostora. Subvencionirani zakup poslovnog prostora poduzetnik će ostvariti prijavom na Javni poziv Grada Grubišnog Polja.

Iznos olakšice koji će poduzetnik ostvariti smatra se potporom male vrijednosti.

7. Postupak i ocjenjivanje zahtjeva

7.1. Postupak dodjele poslovnih prostora u zakup

Temeljem Programa zakupa Proizvodno poduzetničkog inkubatora Grubišno Polje, Razvojna agencija AGRO objavit će **Javni poziv za zakup poslovnog prostora u Proizvodno poduzetničkom inkubatoru Grubišno Polje.**

Javni poziv biti će objavljen na web stranici Razvojne agencije AGRO i Grada Grubišnog Polja te na oglasnoj ploči Grada Grubišnog Polja i Razvojne agencije AGRO. Javni poziv trajat će do popunjena svih proizvodno poslovnih prostora. U slučaju pune popunjenosti proizvodnih prostora, novi Javni poziv biti će objavljen u roku od 15 dana od dana kada je prostor postao slobodan.

Popis dokumentacije kao i način prijave na Javni poziv za zakup poslovnih prostora u Proizvodno poduzetničkom inkubatoru Grubišno Polje biti će definiran u Javnom pozivu.

Za potrebe utvrđivanja prihvatljivosti poduzetnika za zakup poslovnih prostora dostavlja se sljedeća dokumentacija:

Rb.	Dostavljena dokumentacija	Kategorija zakupca
1.	Zahtjev za zakup poslovnog prostora	Svi
2.	Preslika izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda ili preslika Rješenja o osnivanju obrta ili preslika Obrtnice ili rješenja o upisu OPG-a	Svi
3.	Preslika Obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u 2007.	Obrt, d.o.o., j.d.o.o., zadruga
4.	Preslika Izvotka iz Registra dopunskih djelatnosti, za OPG	OPG
5.	Potvrda Porezne uprave o podmirenim obvezama prema Proračunu RH	Svi
6.	Potvrda da su podmirene sve obveze prema Proračunu Grada Grubišno Polje	Svi

7.	Za dokaz o broju zaposlenih - preslika prijave radnika na HZMO ili preslika ugovora o radu ili potvrda HZMO-a o podacima unesenim u matičnu evidenciju ili izjava da će do potpisa Ugovora o zakupu dostaviti dokaz o broju zaposlenih, sa rokom ne dužim od 30 dana	Svi
----	--	-----

Pristigli zahtjevi će se otvarati svaku **prvu srijedu u mjesecu**. Pristigli zahtjevi biti će pregledani i ocjenjeni u roku od 5 dana temeljem čega će se donijeti **Odluka o davanju poslovnih prostora u zakup** koja će sadržavati rang listu poduzetnika.

Nakon provedbe administrativne provjere zahtjeva, a prije donošenja Odluke o davanju poslovnih prostora u zakup, Zakupodavac može zatražiti pojašnjenje ili dopunu dokumentacije. Nakon dostave pojašnjenja i/ili dopune Zakupodavac može pristupiti ocjenjivanju pristiglih zahtjeva.

Odluka će biti javno objavljena na Internetskoj stranici Razvojne agencije AGRO te na oglasnoj ploči Razvojne agencije AGRO te će se dostaviti poduzetnicima putem e-maila i pošte.

Temeljem Odluke o zakupu s poduzetnikom će se sklopiti ugovor o zakupu kojim će se regulirati međusobna prava i obveze u roku od petnaest radnih dana od dana donošenja Odluke o zakupu.

Ugovori o zakupu sklapat će se na razdoblje od 1. siječnja 2020. godine, na trajanje do 5 godina.

7.2. Postupak pregleda i ocjenjivanja pristiglih zahtjeva

Pristigle prijave proći će kroz postupak administrativne provjere čime će se utvrditi da li poduzetnik ispunjava uvjete definirane u točki 3. Prihvatljivi poduzetnici, prema Prilogu 1.

Ocjenjivanje pristiglih zahtjeva vršit će se temeljem sljedećih kriterija bodovanja:

Rb.	Kriterij bodovanja	Broj bodova
1.	Status poduzetnika	Maksimalno 25 bodova
1.1.	Poduzetnik početnik (subjekt do 3 godine starosti u trenutku predaje zahtjeva za zakup poslovnog prostora)	do 3 godine starosti 15
1.2.	Žena poduzetnik (jedna ili više žena posjeduje najmanje 51% kapitala u društvu ili je žena vlasnica ili upravu vodi žena)	51% udjela vlasništva 10
2.	Poticanje zapošljavanja – planirani broj zaposlenih osoba u poslovnom prostoru u Inkubatoru	Maksimalno 15 bodova
2.1.	Zapošljavanje od 1 do 4 osoba	1-4 osoba 5
2.2.	Zapošljavanje od 5 do 9 osoba	5-9 osoba 10
2.3.	Zapošljavanje 10 i više osoba	10-više osoba 15
3.	Dodatni kriterij	Maksimalno 6 bodova
3.1.	Poduzetnik je registriran na području grada Grubišnog Polja	Odgovor DA 2
3.2.	Poduzetnik će izvoziti proizvode proizvedene u PPI-u	Odgovor DA 2
3.3.	Poduzetnik će u Inkubatoru razvijati lokalne proizvode temeljene na poljoprivrednoj proizvodnji	Odgovor DA 2
Ukupan maksimalan broj bodova		46

Poduzetnik mora ostvariti **minimalno 20 bodova** da bi ostvario pravo zakupa poslovnog prostora u Inkubatoru.

Ukoliko dva ili više kandidata imaju isti broj bodova, prednost dobiva onaj kandidat koji je ranije dostavio prijavu. Ispunjavanje kriterija provjeravat će se kroz godišnja izvješća koja poduzetnik dostavlja Razvojnoj agenciji AGRO.

8. Izlazak korisnika iz inkubatora

Obje ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti Ugovor o zakupu poslovnih prostora u Proizvodno poduzetničkom inkubatoru Grubišno Polje, dostavom pismenog otkaza sa otkaznim rokom od 30 dana.

Raskid Ugovora će se pokrenuti i prije isteka na koji je zaključen, bez naknade štete prema drugoj strani, u sljedećim slučajevima:

- kada stanar ne izvršava financijske obveze sukladno navedenim Ugovorima
- kada se stanar ne pridržava važećeg kućnog reda u Inkubatoru te svojim ponašanjem remeti radnu atmosferu drugim stanarima
- kada poduzetnik promijeni svoju djelatnost tako da se više ne bavi prihvatljivim djelatnostima iz ovog Pravilnika,
- kada svojim djelovanjem ruši ugled Inkubatora, Grada Grubišnog Polja i Razvojne agencije AGRO
- kada stanar prestane zadovoljavati kriterije propisane ovim Pravilnikom
- kada stanar ne koristi dodijeljeni poslovni prostor Inkubatora ili ga koristi protivno odredbama Ugovora o inkubaciji
- kada poduzetnik prestane obavljati djelatnosti ili pokrene postupak stečaja ili likvidacije.

9. Završne odredbe

Svi stanari Inkubatora dužni su poslovne prostore koristiti na način i za namjenu utvrđenu Ugovorom.

Radove na adaptaciji i preinakama u poslovnim prostorima stanari mogu obavljati samo uz pismenu suglasnost Razvojne agencije AGRO.

U slučaju da je stanar dodatno opremao prostor i/ili obavljao adaptaciju i preinake, po prestanku ugovornog odnosa (bilo prijevremenog ili redovnog) obavezan je ukloniti ugrađenu opremu, te prostor dovesti u prvobitno stanje o svom trošku, osim u slučaju da Razvojne agencije AGRO drugačije odluči.

Ukoliko stanar koristi poslovni prostor protivno odredbama Ugovora ili ne izmiruje obvezu plaćanja korištenja poslovnih prostora, režija i drugih usluga koje koristi, stanar gubi pravo korištenja poslovnog prostora u Inkubatoru i prije isteka roka koji je ugovorima zaključen.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od donošenja suglasnosti od strane Upravnog vijeća Razvojne agencije AGRO.

KLASA:372-03/19-01/01
URBROJ:2127/01-30/1-25-
Grubišno Polje, 27.2.2025.

Razvojna agencija AGRO
ustanova za razvoj grada
Ravnateljica
Mateja Vrbančić