

POLJOPRIVREDNO - PODUZETNIČKI INKUBATOR
BRODSKI STUPNIK d.o.o. za usluge
UPRAVA DRUŠTVA

Mrsunjska ulica 7, 35253 Brodski Stupnik

URBROJ: 01-03-2024
Brodski Stupnik, 09. kolovoza 2024.

Na temelju Članka 15. Stavka 1. Odluke o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću (Službene novine Općine Brodski Stupnik, broj: 2/2024), Uprava društva Poljoprivredno - poduzetničkog inkubatora Brodski Stupnik d.o.o. za usluge dana 09. kolovoza 2024. donosi

P R A V I L N I K

o korištenju prostora i usluga Poljoprivredno - poduzetničkog inkubatora Brodski Stupnik d.o.o. za usluge

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Pravilnikom uređuju se uvjeti i način korištenja prostora i usluga u Poljoprivredno - poduzetničkom inkubatoru Brodski Stupnik d.o.o. za usluge (u daljnjem tekstu: Inkubator), a poglavito kategorije korisnika, uvjeti i način korištenja usluga i poslovno-proizvodnih prostora, pravo na korištenje Inkubatora, visina i način plaćanja naknade za korištenje prostora Inkubatora, trajanje zakupa, olakšice za korisnike inkubatora, postupak dodjele poslovno-proizvodnih prostora Inkubatora te ostale odredbe. Inkubator iz stavka 1. ovoga Članka djeluje u interesu i cilju općeg gospodarskog rasta i razvoja poduzetništva i gospodarstva u Općini Brodski Stupnik te omogućava subjektima malog gospodarstva – mikro, malim i srednjim poduzetnicima, obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima, udrugama te svim zainteresiranim fizičkim osobama korištenje prostora i usluga Inkubatora, pod uvjetima utvrđenim ovim Pravilnikom.

Članak 2.

Poljoprivredno - poduzetnički inkubator Brodski Stupnik je mjesto pružanja usluga i zajedničkog radnog prostora stanarima, stvaranje mreže kontakata i znanja, mjesto obrazovanja, razmjene znanja i susreta, izložbeni prostor i inkubator kreativnih ideja, a osnovan je radi razvoja i potpore poduzetništvu i gospodarstvu posebice poduzetnicima početnicima i obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima, poticanju zapošljavanja i samozapošljavanja.

Osnovni cilj Inkubatora je biti poduzetničko-potporna institucija te pružati usluge poduzetnicima s naglaskom na ponudu poslovno-proizvodnih prostora i usluga za poljoprivredne proizvođače i obiteljska poljoprivredna gospodarstva, pružanje pomoći postojećim poljoprivrednicima, uvođenje novih tehnologija u sektoru proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda te korištenje poslovno-proizvodnih prostora po povoljnim uvjetima u svrhu jačanja poduzetništva i gospodarstva.

Vizija Inkubatora je postati ključna platforma za poticanje i podršku poljoprivrednim proizvođačima.

Misija Inkubatora je pružanje društvene i fizičke infrastrukture ljudima koji žele realizirati svoje ideje.

Članak 3.

Izrazi koji se koriste u ovom Pravilniku, a imaju rodno značenje koriste se neutralno i odnose se jednako na muški i ženski rod.

II. OPĆI UVJETI KORIŠTENJA USLUGA INKUBATORA

Članak 4.

Usluge korištenja Inkubatora te sve poslove u svezi s davanjem na korištenje poslovno-proizvodnih prostora u Inkubatoru, obavlja trgovačko društvo u 100%-tnom vlasništvu Općine Brodski Stupnik – Poljoprivredno - poduzetnički inkubator Brodski Stupnik d.o.o. za usluge (u daljnjem tekstu: PPI BS).

U svrhu uređivanja međusobnih prava i obveza iz stavka 1. ovoga Članka, Općina i PPI BS sklapaju Ugovor o međusobnim odnosima.

Ugovor iz stavka 2. ovoga Članka u ime Općine sklapa Načelnik.

Članak 5.

Poljoprivredno - poduzetnički inkubator Brodski Stupnik, kao energetska učinkovita poslovno-proizvodna zgrada, smješten je u Gospodarskoj zoni „Rižino polje“ na adresi Mrsunjska ulica 7, 35253 Brodski Stupnik, na katastarskoj čestici označenoj kao k.č.br. 1910, k.o. Stari Slatinik, koja je u vlasništvu Općine Brodski Stupnik. Inkubator iz stavka 1. ovog Članka obuhvaća dvije građevine gospodarske namjene 2.a skupine.

Građevina 1 je Upravna zgrada s proizvodnim pogonima za preradu poljoprivrednih proizvoda i sastoji se od dvije etaže – prizemlje i kat ukupne građevinske neto površine od 1.407,20 m².

Prizemlje građevine 1 ukupne građevinske neto površine od 703,40m² sastoji se od sljedećih poslovno-proizvodnih prostora:

- Linija za preradu voća i povrća,
- Linija za sušenje voća i povrća,
- Linija za proizvodnju satne osnove,
- Linija za čišćenje orašastih plodova,
- Sanitarni čvor, garderobe, čajna kuhinja i druge prostorije.

Prvi kat građevine 1 ukupne građevinske neto površine od 703,80 m² sastoji se od sljedećih poslovnih prostora:

- Administrativno-radne prostorije za potrebe uprave PPI BS d.o.o. te uredske prostorije za najam,
- Sanitarni čvor,
- Edukacijska dvorana,
- Konferencijska dvorana,
- Čajna kuhinja.

Građevina 2 sastoji se od ULO hladnjača, komora te linije za pranje i sortiranje, a proteže se na dvije etaže: prizemlje i kat ukupne građevinske neto površine od 2.400,95 m².

Prizemlje građevine 2 ukupne građevinske neto površine od 1.507,75 m² sastoji se od sljedećih poslovno-proizvodnih prostora:

- Linija za pranje i sortiranje voća i povrća,
- 6 ULO komora kapaciteta 150 tona,
- 2 ULO komore kapaciteta 60 tona,
- 3 komore kapaciteta 30 tona,
- Ured tehnologa,
- Sanitarni čvor, garderobe, tuševi, čajna kuhinja i druge prostorije.

Prvi kat građevine 2 ukupne građevinske neto površine od 893,20 m² sastoji se od sljedećih poslovnih prostora:

- Tehnički hodnik, spremište i vanjska stubišta.

III. KATEGORIJE KORISNIKA

Članak 6.

Pravo korištenja usluga Inkubatora te korištenja uslužno-proizvodnih prostora imaju svi poljoprivrednici registrirani kao obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo, obrt, zadruga, mikro, mali i srednji poduzetnici, pod uvjetima propisanim ovim Pravilnikom, kao i sve ostale pravne i fizičke osobe.

Pravo korištenja poslovnih prostora Inkubatora (najam ureda) imaju svi subjekti malog gospodarstva – mikro, mali i srednji poduzetnici (trgovačka društva, obrti i zadruge) koji samostalno i trajno obavljaju dopuštene djelatnosti radi ostvarivanja dobiti odnosno dohotka na tržištu utvrđene prema kriterijima propisanim važećim Zakonom o poticanju razvoja malog gospodarstva te ostali korisnici uz uvjet da su upisani u odgovarajući registar, a definirani su sljedećim kategorijama (kriterijima prihvatljivosti):

1.Poduzetnici početnici

Pravne ili fizičke osobe koje su mikro, malo ili srednje poduzeće sukladno definiciji malih i srednjih poduzeća na način utvrđen u Prilogu I. Definicije malih i srednjih poduzeća Uredbe 651/2014, a koji su registrirani na području Republike Hrvatske, te ne posluju duže od 18 mjeseci.

Pod poduzetnikom početnikom u smislu ovog Pravilnika smatraju se i osobe iz prethodnog stavka koje još nisu započele s radom (startup) te osobe koje nisu registrirane, a namjeravaju se registrirati te započeti s radom u roku od 6 mjeseci od početka korištenja usluga inkubacije.

2.Razvojni timovi koji razvijaju novi poslovni poduhvat

Perspektivni poduzetnici ili razvojni timovi su poduzetnici koji ne ispunjavaju uvjete iz prethodnog stavka, a žele razvijati poslovni poduhvat iz područja naprednih informatičkih tehnologija (internet stvari, blockchain, precizna poljoprivreda, big data, automatizacija, cloud, cybersigurnost, digitalizacija i slično), kreativnih industrija, mehatronike, nanotehnologija, energetike, obnovljivih izvora energije, i ostalih područja koji doprinose porastu zapošljavanja, razvoju postojećih i novih proizvoda, unaprjeđenju poslovanja, uključujući znanstvene institucije, studente, inovatore, spin-off tvrtke, mikro-međunarodne te velike tvrtke.

3.Ostali korisnici

Ostali korisnici koji ne zadovoljavaju uvjete iz prethodnih stavaka ovog Članka.

Ovoj kategoriji korisnika zakup prostora u PPI BS-u, kao i ostale usluge se mogu odobriti po komercijalnim uvjetima isključivo ako za to postoji slobodan prostor ili nema poduzetnika početnika i poduzetnika koji razvijaju poduhvat, a na javnom natječaju nisu zadovoljili uvjete propisane ovim Pravilnikom.

Posebna pod-kategorija korisnika su poduzetnici, prvenstveno profesionalci iz slobodnih zanimanja (freelance), kojima se pružaju „virtualne“ inkubacijske usluge. Pod virtualnim se podrazumijeva da korisnik ne koristi usluge najma poslovnog prostora (ne stanuje u inkubatoru), ali koristi druge usluge.

Pravo korištenja konferencijske i edukacijske dvorane Inkubatora ima svaka zainteresirana pravna i fizička osoba pod uvjetima propisanim ovim Pravilnikom.

IV. UVJETI KORIŠTENJA PROSTORA PPI BS d.o.o.

Članak 7.

Poslovni prostori Inkubatora iz Članka 6. stavak 2. ovog Pravilnika daju se u zakup na vrijeme od tri (3) godine. Poduzetnici iz Članka 6. točke 3 (Ostali korisnici) nemaju ograničenja po pitanju maksimalnog vremena korištenja poslovnih prostora PPI BS-a, no ukoliko se pojavi potreba za najmom prostora od strane poduzetnika početnika ili poduzetnika koji razvijaju novi poduhvat, a na raspolaganju nema slobodnih prostora, uprava PPI BS-a može jednostrano raskinuti ugovor s Poduzetnikom, uz otkazni rok od minimalno 3 mjeseca.

Članak 8.

Pojam „poduzetnik“ u smislu ovog Pravilnika podrazumijeva svaki subjekt koji se bavi gospodarskom djelatnošću bez obzira na njegov status i način financiranja. Pojam „ostali korisnici“ podrazumijeva sve pravne osobe kao što

su trgovačka društva, obrti, zadruge, udruge i ostali.

Članak 9.

U cijenu zakupa poslovnog prostora uključen je prostor opremljen osnovnim uredskim namještajem. Osim poslovnog prostora, u cijenu zakupa uključeno je i besplatno korištenje konferencijske dvorane (ovisno o raspoloživosti), korištenje edukacijske dvorane, usluga čišćenja zajedničkih prostora te savjetodavne usluge koje korisnik može zatražiti od Uprave PPI BS d.o.o..

Režijski troškovi (toplinska energija, električna energija, potrošnja vode i ostale naknade za komunalne usluge), troškovi interneta, troškovi održavanja zajedničkih dijelova zgrade kao i troškovi održavanja okoliša su uračunati u cijenu zakupa.

Zakupnik je dužan platiti zakupninu do kraja mjeseca za prethodni mjesec.

Poduzetnici početnici te Poduzetnici koji razvijaju projekt imaju pravo na zakup poslovnog prostora po povlaštenoj naknadi.

Poduzetnici iz Članka 6. točke 3 (Ostali korisnici) nemaju pravo na umanjene cijene unutar PPI BS-a te plaćaju cijenu zakupa po tržišnim uvjetima sukladno cjeniku.

Startnu cijenu zakupa prostora određuje Uprava društva Poljoprivredno - poduzetnički inkubator Brodski Stupnik. Obračunska jedinica za izračun cijene za poslovne prostore je 1m².

Cijene su podložne izmjenama na temelju odluke Uprave društva Poljoprivredno - poduzetnički inkubator Brodski Stupnik.

Konferencijska i edukacijska dvorana

Klimatizirana konferencijska dvorana, veličine 85,70 m² namijenjena je održavanju poslovnih događaja (edukacija, seminara, radionica, konferencija i sl.), a ima predviđeni kapacitet od 95 mjesta.

Korisnici usluga inkubacije konferencijsku dvoranu i vezane usluge mogu koristiti besplatno do maksimalno 12 puta godišnje.

Konferencijsku dvoranu mogu koristiti sve druge zainteresirane pravne i fizičke osobe, uz naplatu sukladno važećem cjeniku.

Standardni postav konferencijske dvorane uključuje:

- stolove i stolice,
- korištenje čajne kuhinje i drugih zajedničkih prostora i parkinga,
- konferencijske opreme (pristup internetu, interaktivni ekran, konferencijski zvučnik, bežični daljinski upravljač).

Najam druge računalne opreme, ispis na pisaču, kopiranje, skeniranje dokumenata je moguće uz naplatu kao vezane usluge.

Korisnici koji plaćaju najam konferencijske dvorane, dužni su promjenu postava najaviti dva dana ranije i prekontrolirati isti dan u prijepodnevnim satima najmanje sat vremena prije početka korištenja dvorane.

Korisnici usluga inkubacije, koji ne plaćaju najam dvorane, dužni su sami urediti postav koji im odgovara i odmah nakon korištenja vratiti dvoranu u standardni (zatečeni postav). Korisnici koji ne vrate dvoranu u standardni postav neće više moći koristiti besplatan najam.

Stolovi i stolice u konferencijskoj dvorani ne dopunjavaju se, niti se uklanjaju bez prethodnog odobrenja uprave Inkubatora.

Klimatizirana edukacijska dvorana, veličine 56,95 m² namijenjena je održavanju poslovnih sastanaka, a ima predviđeni kapacitet od 16 mjesta.

Korisnici usluga inkubacije edukacijsku dvoranu te vezane dodatne usluge mogu koristiti besplatno do maksimalno 24 puta godišnje.

Edukacijsku dvoranu mogu koristiti sve druge zainteresirane pravne i fizičke osobe, uz naplatu sukladno važećem cjeniku.

Standardni postav sale za sastanke uključuje stol, stolice, pristup internetu, TV, a usluga uključuje korištenje čajne kuhinje i drugih zajedničkih prostora te parkinga. Najam druge računalne opreme, ispis na pisaču, kopiranje, skeniranje dokumenata je moguće uz naplatu kao vezane usluge.

Korisnici edukacijske dvorane dužni su najaviti korištenje najmanje jedan dan unaprijed.

V. RASPOLOŽIVI PROSTOR INKUBATORA, STROJEVI I OPREMA

Članak 10.

Poljoprivredno - poduzetnički inkubator Brodski Stupnik d.o.o. iz Članka 5. ovog Pravilnika obuhvaća dvije građevine. Građevina 1 ima dvije etaže – prizemlje i kat ukupne građevinske neto površine od 1.407,20 m², a detaljan pregled istog prikazan je u sljedećoj tablici:

PRIZEMLJE INKUBATORA – GRAĐEVINA 1		
1.	Pogon za voćarstvo	
	Poslovno-proizvodni prostor V.1.	Ukupne površine 142,45 m ²
1.	Linija za proizvodnju sokova od voća i povrća <i>Kapacitet linije: min 120 lit/h do 150 lit/h</i>	
1.1.	Uređaj za pranje voća i povrća - kapacitet 400 do 500 kg/h	
1.2.	Tračni transporter za transport voća i povrća u mlin	
1.3.	Mlin za voće i povrće - za mljevenje tvrdih vrsta voća i povrća (jabuke, kruške, cikla, mrkva itd.)	
1.4.	Hidraulička (pack) preša - opremljena sa hidrauličkim agregatom 400bar, hidrauličnim cilindrom, s upravljačkim ventilom i manometrom	
1.5.	Spremnik za sok s miješalicom i nivokazom zapremine 350-400l	
1.6.	Pasterizator - za pasteriziranje soka do temperature 80°C, snaga grijača vode 12-14 kW	
1.7.	Hladnjak boca s rekuperativnim predgrijačem soka	
1.8.	Uređaj za istresanje box paleta - najveća masa dizanja: od 900 kg do 1.500kg	
1.9.	Naplavni filter – za bistrenje mutnog soka	
1.10.	Punilica sokova	
	- u vreće (bag in box) - kapacitet punjenja: 350 lit/h - 450 lit/h; mogućnost punjenja u vreće od 3 i 5 litara	
	- u boce 0,2 do 0,33 lit - kapacitet punjenja od min. 150 - 200 lit/sat	
2.	Pasirka za voće - kapacitet: od 300 do 600 kg/h	
3.	Komorna sušara za voće, povrće i ljekovito bilje <i>Broj ladica od 45 – 50 komada; ukupna površina ladica 40 m²</i>	
	3.1.	Komplet za pripremu jabuka i krušaka za sušenje i proizvodnju čipsa od jabuka
	3.2.	Alat za vađenje sjemene lože - Promjer provrta 16 mm
	3.3.	Alat za rezanje jabuka na osmine - 8 noževa, promjer reza noževa min 110 mm
	3.4.	Alat za rezanje krušaka na osmine- 8 noževa
	3.5.	Rezač jabuka na ploške - brzina rotiranja noža min. 170 okr/min; debljina reza ploške od 4 – 5 mm; kapacitet od 90 – 100 kg/h
4.	Pomoćni stol za inspekciju robe za preradu ili za pakiranje u ambalažu	
5.	Uređaj za blanširanje i sterilizaciju - volumen spremnika vode od 55 – 60L	
6.	Kotao za džemove i ajvare - volumen 130 lit.; maksimalna temperatura do 200 °C	
2.	Poslovno-proizvodni prostor V.2.	
		Ukupne površine 28,55m ²
1.	Skladište	
	1.1.	Viličar električni čeon (4 kotača)
	1.2.	Viličar ručni paletni sa vagom
3.	Poslovno-proizvodni prostor O.1.	
		Ukupne površine 83,95m ²
1.	Linija za čišćenje orašastih plodova	
	1.1.	Kalibrator model 2017
	1.2.	Stroj za razbijanje i čišćenje lješnjaka, badema – s ispuhivanjem ljuske
	1.3.	Stroj za razbijanje oraha

		1.4.	Stroj za ispuhivanje ljuske oraha	
		1.5.	Transportna traka s lijevkom za utovar	
		1.6.	Transportna traka elevatora	
4.	Poslovno-proizvodni prostor U.1.			Ukupne površine 96,15m ²
	1.	Skladište s radionicom		
5.	Poslovno-proizvodni prostor M.1.			Ukupne površine 67,65m ²
	1.	Linija za proizvodnju satne osnove <i>Kapacitet linije - min 30 kg do 50 kg, veličine ćelija 5,0 - 5,4</i>		
		1.1.	Automatska mašina za satnu osnovu – valjci od aluminija sa dvije ili tri trake s mogućnošću regulacije temperature	
		1.2.	Duplikator/sterilizator za vosak – max. temperatura grijača 130-140°C s mogućnošću regulacije	
		1.3.	Radni stol za pakovanje gotovog proizvoda	
6.	Poslovno-proizvodni prostor O.2.			Ukupne površine 29,55m ²
	1.	Skladište		
7.	Tehnički prostori			Ukupne površine 49,35m ²
	P.1.	Vjetrobran		
	P.4.	Tehnička soba - elektro		
	P.5.	Tehnička soba – strojarstvo		
8.	Zajednički prostori			Ukupne površine 205,75m ²
	P.2.	Hodnik		
	P.3.	Stubište		
	VM.1.	Hodnik		
	VM.2.	Čajna kuhinja		
		1.	Čajna kuhinja s pločom za kuhanje i sudoperom	
		2.	Blagovaonski stol za 8 osoba	
		3.	Stolice uz blagovaonski stol – 8 komada	
		4.	Samostojeći hladnjak 180-200 litara bez zamrzivača	
	VM.3.	Garderoba muška		
		1.	Garderobni ormar	
	VM.4.	Tuš - muški		
	VM.5.	Zahod - muški		
	VM.6.	Garderoba ženska		
		1.	Garderobni ormar	
	VM.7.	Tuš - ženski		
	VM.8.	Zahod - ženski		
	UO.1.	Hodnik		
	UO.2.	Čajna kuhinja		
		1.	Čajna kuhinja s pločom za kuhanje i sudoperom	
		2.	Blagovaonski stol za 8 osoba	
		3.	Stolice uz blagovaonski stol – 8 komada	
		4.	Samostojeći hladnjak 180-200 litara bez zamrzivača	
	UO.3.	Garderoba - muška		
		1.	Garderobni ormar	
	UO.4.	Tuš - muški		
	UO.5.	Zahod - muški		
	UO.6.	Garderoba - ženska		
		1.	Garderobni ormar	
	UO.7.	Tuš - ženski		

	UO.8.	Zahod - ženski	
UKUPNO			703,40m²
KAT INKUBATORA – GRADEVINA 1			
1.	Poslovni prostori		
	Poslovni prostor K.11.		Ukupne površine 27,95 m ²
	1.	Uredski prostor broj 7.	
	1.1.	Radni stol i ladičar s 3 ladice – 3 komada	
	1.2.	Radne uredske stolice – 3 komada	
	1.3.	Stolice uz radni stol – 3 komada	
	1.4.	Arhivski metalni regal – 2 komada	
	1.5.	Samostojeća vješalica	
	1.6.	Uredski koš za smeće	
2.	Poslovni prostor K.12.		Ukupne površine 28,20 m ²
	1.	Uredski prostor broj 8.	
	1.1.	Radni stol i ladičar s 3 ladice – 3 komada	
	1.2.	Radne uredske stolice – 3 komada	
	1.3.	Stolice uz radni stol – 3 komada	
	1.4.	Arhivski metalni regal – 2 komada	
	1.5.	Samostojeća vješalica	
	1.6.	Uredski koš za smeće	
3.	Poslovni prostor K.13.		Ukupne površine 27,95 m ²
	1.	Uredski prostor broj 6.	
	1.1.	Radni stol i ladičar s 3 ladice – 3 komada	
	1.2.	Radne uredske stolice – 3 komada	
	1.3.	Stolice uz radni stol – 3 komada	
	1.4.	Arhivski metalni regal – 2 komada	
	1.5.	Samostojeća vješalica	
	1.6.	Uredski koš za smeće	
4.	Poslovni prostor K.14.		Ukupne površine 28,20 m ²
	1.	Uredski prostor broj 5.	
	1.1.	Radni stol i ladičar s 3 ladice – 3 komada	
	1.2.	Radne uredske stolice – 3 komada	
	1.3.	Stolice uz radni stol – 3 komada	
	1.4.	Arhivski metalni regal – 2 komada	
	1.5.	Samostojeća vješalica	
	1.6.	Uredski koš za smeće	
5.	Poslovni prostor K.15.		Ukupne površine 28,20 m ²
	1.	Uredski prostor broj 4.	
	1.1.	Radni stol i ladičar s 3 ladice – 3 komada	
	1.2.	Radne uredske stolice – 3 komada	
	1.3.	Stolice uz radni stol – 3 komada	
	1.4.	Arhivski metalni regal – 2 komada	
	1.5.	Samostojeća vješalica	
	1.6.	Uredski koš za smeće	
6.	Poslovni prostor K.16.		Ukupne površine 28,20 m ²
	1.	Uredski prostor broj 9.	
	1.1.	Radni stol i ladičar s 3 ladice – 3 komada	
	1.2.	Radne uredske stolice – 3 komada	
	1.3.	Stolice uz radni stol – 3 komada	
	1.4.	Arhivski metalni regal – 2 komada	

		1.5.	Samostojeća vješalica	
		1.6.	Uredski koš za smeće	
7.	Poslovni prostor K.17.			Ukupne površine 29,40 m ²
	1.	Uredski prostor Uprave društva		
		1.1.	Radni stol i ladičar s 3 ladice – 3 komada	
		1.2.	Radne uredske stolice – 3 komada	
		1.3.	Stolice uz radni stol – 3 komada	
		1.4.	Arhivski metalni regal – 2 komada	
		1.5.	Samostojeća vješalica	
		1.6.	Uredski koš za smeće	
8.	Poslovni prostor K.18.			Ukupne površine 28,20 m ²
	1.	Uredski prostor broj 1.		
		1.1.	Radni stol i ladičar s 3 ladice – 3 komada	
		1.2.	Radne uredske stolice – 3 komada	
		1.3.	Stolice uz radni stol – 3 komada	
		1.4.	Arhivski metalni regal – 2 komada	
		1.5.	Samostojeća vješalica	
		1.6.	Uredski koš za smeće	
9.	Poslovni prostor K.19.			Ukupne površine 27,95 m ²
	1.	Uredski prostor broj 2.		
		1.1.	Radni stol i ladičar s 3 ladice – 3 komada	
		1.2.	Radne uredske stolice – 3 komada	
		1.3.	Stolice uz radni stol – 3 komada	
		1.4.	Arhivski metalni regal – 2 komada	
		1.5.	Samostojeća vješalica	
		1.6.	Uredski koš za smeće	
10.	Poslovni prostor K.20.			Ukupne površine 29,20 m ²
	1.	Uredski prostor broj 3.		
		1.1.	Radni stol i ladičar s 3 ladice – 3 komada	
		1.2.	Radne uredske stolice – 3 komada	
		1.3.	Stolice uz radni stol – 3 komada	
		1.4.	Arhivski metalni regal – 2 komada	
		1.5.	Samostojeća vješalica	
		1.6.	Uredski koš za smeće	
11.	Poslovni prostor br. K.3.			Ukupne površine 85,70 m ²
	1.	Konferencijska dvorana		
		1.1.	Konferencijski stol za 4 osobe – 1 komad	
		1.2.	Stolice - 95 komada	
12.	Poslovni prostor br. K.4.			Ukupne površine 56,95 m ²
	1.	Edukacijska dvorana		
		1.1.	Konferencijski stol za 14 – 16 osoba	
		1.2.	Stolice – 16 komada	
13.	Zajednički prostori			Ukupne površine 277,70 m ²
	K.1.	Stubište		
	K.2.	Hodnik		
	K.5.	Čajna kuhinja		
		1.	Čajna kuhinja s pločom za kuhanje i sudoperom	
		2.	Blagovaonski stol za 8 osoba	
		3.	Stolice uz blagovaonski stol – 8 komada	
		4.	Samostojeći hladnjak 180-200 litara bez zamrzivača	

	K.6.	Toalet za osobe s invaliditetom	
	K.7.	Sanitarni čvor – muški s dva toaletna prostora	
	K.8.	Sanitarni čvor ženski s dva toaletna prostora	
	K.9.	Sanitarni čvor – muški s dva toaletna prostora	
	K.10.	Sanitarni čvor ženski s dva toaletna prostora	
UKUPNO			703,80m²

Građevina 2 ima dvije etaže – prizemlje i kat ukupne građevinske neto površine od 2.400,95 m², a detaljan pregled istog prikazan je u sljedećoj tablici:

PRIZEMLJE INKUBATORA - GRAĐEVINA 2			
1.	ULO hladnjača		
	Poslovni prostor H 9		Ukupne površine 204,65 m ²
	1.	Manipulacijski hodnik	
2.	Poslovni prostor ULO.1.		Ukupne površine 72,50 m ²
	1.	ULO komora 1 – 150 tona	
3.	Poslovni prostor ULO.2.		Ukupne površine 72,50 m ²
	1.	ULO komora 2 – 150 tona	
4.	Poslovni prostor ULO.3.		Ukupne površine 72,50 m ²
	1.	ULO komora 3 – 150 tona	
5.	Poslovni prostor ULO.4.		Ukupne površine 72,50 m ²
	1.	ULO komora 4 – 150 tona	
6.	Poslovni prostor ULO.5.		Ukupne površine 72,50 m ²
	1.	ULO komora 5 – 150 tona	
7.	Poslovni prostor ULO.6.		Ukupne površine 35,90 m ²
	1.	ULO komora 6 – 60 tona	
8.	Poslovni prostor ULO.7.		Ukupne površine 35,90 m ²
	1.	ULO komora 7 – 60 tona	
9.	Poslovni prostor ULO.8.		Ukupne površine 72,50 m ²
	1.	ULO komora 8 – 150 tona	
10.	Zajednički prostori		Ukupne površine 46,00 m ²
	P.11.	Vanjsko stubište 1	
	P.12.	Vanjsko stubište 2	
11.	Poslovni prostor SP.1		Ukupne površine 35,65 m ²
	1.	Prijem i otprema robe	
12.	Poslovni prostor SP.2.		Ukupne površine 545,60 m ²
	1.	Linija za pranje i sortiranje	
13.	Komore		Ukupne površine 99,60 m ²
	SP.3.	Komora 10 – 30 tona	
	SP.4.	Komora 11 – 30 tona	
	SP.5.	Komora 12 – 30 tona	
14.	Poslovni prostor SP.7.		Ukupne površine 7,60 m ²
	1.	Ured tehnologa	

		1.1.	Radni stol	
		1.2.	Radna stolica	
		1.3.	Arhivski regal	
		1.4.	Samostojeća vješalica	
		1.5.	Uredski koš za smeće	
15.	Zajednički prostori			Ukupne površine 62,30 m ²
	SP.6.	Hodnik		

SP.8.	Čajna kuhinja	
	1.	Čajna kuhinja s pločom za kuhanje i sudoperom
	2.	Blagovaonski stol za 8 osoba
	3.	Stolice uz blagovaonski stol – 8 komada
SP.9.	Garderoba - muška	
	1.	Garderobni ormar – 3 komada
SP.9.1	Tuš – muški	
SP.9.2	Zahod – muški	
SP.10.	Garderoba - ženska	
	1.	Garderobni ormar – 3 komada
SP.10.1	Tuš – ženski	
SP.10.2	Zahod 1 – ženski	
SP.10.3	Zahod 2 – ženski	
UKUPNO		1.507,75m²

KAT INKUBATORA - GRAĐEVINA 2		
1.	Tehnički prostor	
	Poslovni prostor ULO.10.	Ukupne površine 204,65 m ²
	1.	Tehnički hodnik
2.	Poslovni prostor SP.11.	
		Ukupne površine 642,55 m ²
	1.	Spremište
3.	Zajednički prostori	
		Ukupne površine 46,00 m ²
	K.1.1.	Vanjsko stubište 1
	K.1.2.	Vanjsko stubište 2
UKUPNO		893,20m²

Članak 11.

Svaki poslovno-proizvodni prostor u pravilu čini samostalni predmet zakupa, međutim zbog gospodarskog interesa i socijalnog napretka građana postoji mogućnost spajanja dva ili više poslovno-proizvodna prostora u jedan predmet zakupa (odnosi se na uslugu skladištenja).

VI. VISINA I NAČIN PLAĆANJA NAKNADE ZA KORIŠTENJE POSLOVNO-PROIZVODNIH PROSTORA INKUBATORA TE STROJEVA I OPREME

Članak 12.

Naknada za korištenje poslovno-proizvodnih prostora Inkubatora te strojeva i opreme iznosi:

PRIZEMLJE INKUBATORA – GRAĐEVINA 1		
1.	Pogon za voćarstvo Poslovno-proizvodni prostori V.1., V.2.	
	1.1. Linija za proizvodnju sokova od voća i povrća	
	Najam linije (Trošak energenta, djelatnika i amortizacije linije)	10,00 EUR/sat
	1.2. Linija za sušenje voća i povrća	
	Najam linije (Trošak energenta, djelatnika i amortizacije linije)	6,00 EUR/sat
	1.3. Linija za džemove i ajvare	
	Najam linije (Trošak energenta, djelatnika i amortizacije linije)	7,00 EUR/sat
	1.3. Viličar električni čeon (4 kotača)	
	Najam viličara (Trošak najma i amortizacija stroja)	10,00 EUR/sat
	1.4. Viličar ručni paletni s vagon	
Najam viličara i amortizacija stroja	3,00 EUR/sat	
2.	Pogon za orašaste poslove Poslovno-proizvodni prostor O.1., U.1.	
	2.1. Linija za čišćenje orašastih plodova	
	Najam linije (Trošak energenta, djelatnika i amortizacije linije)	10,00 EUR/sat
3.	Pogon za pčelarstvo Poslovno-proizvodni prostor M.1., O.2.	
	3.1. Linija za proizvodnju satne osnove	
	Najam linije (Trošak energenta, djelatnika i amortizacije linije)	1,20 EUR/kg

KAT INKUBATORA – GRAĐEVINA 1

1.	Poslovni prostori		
	Poslovni prostori K.11., K.12., K.13., K.14., K.15., K.16., K.18., K.19., K.20.		
	<i>Zakup poslovnog prostora</i>		
	<i>Tržišna cijena</i>	10,00 EUR/m2 – mjesečno	*s uključenim svim režijskom troškovima
	<i>Povlaštena naknada – 1. godina</i>	5,00 EUR/m2 – mjesečno	Umanjenje za 50%
	<i>Povlaštena naknada – 2. godina</i>	6,00 EUR/m2 – mjesečno	Umanjenje za 40%
	<i>Povlaštena naknada – 3. godina</i>	7,00 EUR/m2 – mjesečno	Umanjenje za 30%
2.	Konferencijska dvorana		
	Poslovni prostor K.3.		
	<i>Najam dvorane</i>	20 EUR/sat	
3.	Edukacijska dvorana		
	Poslovni prostor K.4.		
	<i>Najam dvorane</i>	10 EUR/sat	

PRIZEMLJE INKUBATORA – GRAĐEVINA 2			
1.	ULO hladnjača		
	Poslovni prostori ULO.2., ULO.3., ULO.4., ULO.5., ULO.6., ULO.7., ULO.8., ULO.9.		
	<i>Najam ULO hladnjače</i>	0,10 EUR/kg	Sezonski
2.	Komore		
	Poslovni prostori SP.3., SP.4., SP.5.		
	<i>Najam komora</i>	0,05 EUR/kg	
3.	Pogon za sortiranje i pakiranje		
	Poslovno-proizvodni prostor SP.1., SP.2.		
	3.1. Linija za pranje i sortiranje		
	<i>Najam linije (Trošak energenta, djelatnika i amortizacije linije)</i>	0,02 EUR/kg	

VII. TRAJANJE ZAKUPA I OLAKŠICE ZA KORISNIKE INKUBATORA

Članak 13.

Zakup poslovno-proizvodnih prostora pogona za voćarstvo, pogona za orašaste plodove i pogona za pčelarstvo korisnici Inkubatora iz Članka 6. stavak 1. ovog Pravilnika mogu ostvariti po satu.

Zakup poslovnih prostora korisnici Inkubatora iz Članka 6. stavak 2. ovog Pravilnika mogu ostvariti mjesečno. Zakup konferencijske i edukacijske dvorane korisnici Inkubatora iz Članka 6. stavak 3. ovog Pravilnika mogu ostvariti po satu.

Zakup ULO hladnjača korisnici Inkubatora iz Članka 6. stavak 1. i 2. ovog Pravilnika mogu ostvariti sezonski, ovisno o broju dana skladištenja i čuvanja ovisno o vrsti voća ili povrća.

Članak 14.

Režijski troškovi (toplinska energija, električna energija, potrošnja vode i ostale naknade za komunalne usluge), troškovi interneta, troškovi održavanja zajedničkih dijelova zgrade kao i troškovi održavanja okoliša su uračunati u cijenu zakupa.

Zakupnik je dužan platiti zakupninu do kraja mjeseca za prethodni mjesec.

VIII. POSTUPAK DODJELE I PREDNOST PRI ZAKUPU PROIZVODNO-POSLOVNIH PROSTORA INKUBATORA

Članak 15.

Poslovno-proizvodni prostori Inkubatora daju se u zakup putem Javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda. Javni natječaj objavljuje odgovorna osoba PPI BS-a na službenim stranicama Društva te na oglasnoj ploči Općine Brodski Stupnik.

Članak 16.

Javni natječaj će biti trajno otvoren, odnosno bit će otvoren do trenutka davanja svih poslovno-proizvodnih prostora u zakup.

Tekst javnog natječaja mora sadržavati minimalno sljedeće:

- predmet zakupa,
- namjenu poslovnog prostora,
- vrijeme na koji se poslovno-proizvodni prostor daje u zakup,
- uvjete koje mora zadovoljiti ponuditelj,
- dokumentaciju koja čini sastavni dio ponude,

- adresu i rok za podnošenje pisane ponude za sudjelovanje u javnom natječaju,
- vrijeme kada se može razgledati poslovni prostor koji se daje u zakup.

Za provedbu javnog natječaja za zakup poslovno-proizvodnih prostora, administrativne i druge poslove kao i pregled dokumentacije pristiglih ponuda zadužuje se PPI BS.

Javnim natječajem će se propisati obvezni dijelovi ponude te dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz ponudu.

Članak 17.

Pristigle ponude će se otvarati sukladno dinamici pristizanja prema odluci PPI BS-a.

Po provedenom otvaranju pristiglih ponuda utvrdit će se ispunjavaju li iste uvjete natječaja te izraditi rang-lista sukladno pristiglim ponudama i uvjetima propisanim ovim Pravilnikom.

O rezultatima natječaja ponuditelj će biti obaviješten u roku od osam (8) dana od dana otvaranja ponuda dostavom Odluke o davanju poslovno-proizvodnih prostora u zakup.

Odluku o davanju poslovno-proizvodnih prostora u zakup donosi odgovorna osoba PPI BS .

Članak 18.

Temeljem Odluke iz prethodnog Članka ovog Pravilnika, odgovorna osoba PPI BS-a s prihvatljivim ponuditeljem će sklopiti Ugovor o zakupu kojim će se regulirati međusobna prava i obveze u roku od petnaest (15) dana od dana dostave navedene Odluke.

Ugovor o zakupu mora biti sklopljen u pisanom obliku i to kao ovršna isprava u smislu odredbi važećeg Zakona o javnom bilježništvu na trošak Zakupnika, u suprotnom će se smatrati da je isti odustao od sklapanja Ugovora o zakupu.

Članak 19.

O primopredaji poslovnog prostora Zakupniku sastavit će se poseban zapisnik.

Troškove ishođenja dozvola i potrebnih suglasnosti, kao i opremanja poslovnog prostora radi obavljanja djelatnosti snosi Zakupnik, a Zakupodavac se obvezuje Zakupniku dati potrebne suglasnosti ovim postupcima.

Članak 20.

Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti Ugovor iz Članka 17. ovog Pravilnika. Ugovor se otkazuje pisanim otkazom koji se dostavlja preporučeno putem pošte. Otkazni rok iznosi trideset (30) dana računajući rok od dana primitka otkaza.

Članak 21.

Zakupodavac će pokrenuti postupak raskida Ugovora o zakupu i prije isteka roka na koji je zaključen u sljedećim slučajevima:

- kada zakupnik ne izvršava svoje zakonske i financijske obveze preuzete sklapanjem Ugovora o zakupu;
- kada se zakupnik ne pridržava pravila ponašanja/kućnog reda u Inkubatoru te svojim ponašanjem remeti javni red i mir, kada šteti ugledu Inkubatora odnosno Općine Brodski Stupnik;
- kada zakupnik promjeni svoju djelatnost tako da više ne obavlja djelatnosti koje su navedene u ponudi;
- kada zakupnik ne koristi dodijeljeni poslovni prostor duže od 30 dana ili ga koristi protivno odredbama Ugovora o zakupu;
- kada poduzetnik prestane obavljati djelatnosti ili pokrene postupak stečaja ili likvidacije.

Članak 22.

Nakon isteka ugovorenog roka ili raskida ugovora o zakupu zakupnik je dužan napustiti poslovni prostor i predati ga u posjed PPI BS s pripadajućim namještajem i opremom u prvobitnom stanju odnosno u stanju u kojem ih je primio prilikom stupanja u posjed, uvažavajući redovnu upotrebu.

Ukoliko je pripadajući namještaj ili oprema oštećena, zakupnik je dužan istu nadoknaditi u cijelosti po tržišnoj cijeni.

O primopredaji poslovnog prostora Zakupodavcu sklopit će se poseban zapisnik.

IX. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 23.

Svi korisnici poslovno-proizvodnih prostora Inkubatora dužni su poslovne prostorije koristiti na način i za namjenu utvrđenu Ugovorom o zakupu pažnjom dobrog gospodara.

Članak 24.

Obvezuje se PPI BS iz Članka 4. ovog Pravilnika u roku od trideset (30) dana od dana stupanja na snagu ovog Pravilnika donijeti Kućni red Inkubatora kojeg se moraju pridržavati svi korisnici i posjetitelji Inkubatora.

Članak 25.

Nadzor nad provedbom ovog Pravilnika i postupanjem PPI BS provodi načelnik Općine Brodski Stupnik. PPI BS se obvezuje najkasnije do 31. ožujka svake godine podnijeti pisano izvješće Načelniku Općine Brodski Stupnik o provedbi ovog Pravilnika.

Članak 26.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom objave na službenim stranicama Općine Brodski Stupnik .

Privremeni direktor PPI BS d.o.o.

Zlatko Prskalo, bacc.admin.publ.