

**Pravilnik i kriteriji korištenja
usluga u Razvojnem centru
i tehnološkom parku
Križevci**



Križevci, rujan 2023.

Podaci o dokumentu

Svrha

Ovim pravilnikom o korištenju usluga i prostora Razvojnog centra i tehnološkog parka Križevci kojim upravlja Križevački poduzetnički centara definiran je postupak raspisivanja i provođenja javnog natječaja za zakup poslovnih prostora smještenih u Razvojnog centru i tehnološkom parku Križevci te kriteriji prihvatljivosti ponuditelja i odabira ponuditelja. Također je definiran i postupak, odnosno kriteriji produljenja Ugovora o zakupu poslovnih prostora s postojećim zakupnicima te izlazak istih iz Razvojnog centra i tehnološkog parka. U pravilniku su definirane i sve cijene koje su primjenjive.

Stupa na snagu

8. rujna 2023. godine.

Status

Usvojen od strane Skupštine društva.

Temeljni pojmovi i skraćenice

Pravilnik – Pravilnik i kriteriji korištenja usluga Razvojnog centra i tehnološkog parka Križevci

KPC – Križevački poduzetnički centar d.o.o.

RCTP – Razvojni centar i tehnološki park Križevci

Korisnik – Poslovni subjekt koji ima ugovorni odnos sa Križevačkim poduzetničkim centrom radi korištenja prostora Razvojnog centra i tehnološkog parka

SADRŽAJ

1. Uvod	1
2. O RCTP-u	2
3. Kriteriji ulaska u RCTP	3
4. Proces ulaska u RCTP	4
5. Cjenik prostora i usluga.....	6
6. Izlazak iz RCTP-a	9
7. Trajanje i produženje ugovora	10
8. Obveze korisnika u RCTP-u	10
9. Usluge u RCTP-u	10
10. Pravni učinak pravilnika.....	11

1. Uvod

Plan razvoja Grada Križevaca od 2021. do 2030. godine temeljni je razvojni dokument koji određuje ciljeve i prioritete razvoja Grada Križevaca i istodobno prenosi na županijsku razinu temeljne razvojne ciljeve države i ciljeve regije Sjeverozapadne Hrvatske.

Određena je i vizija razvoja Grada Križevaca:

Križevci 2030. godine su energetske neovisan grad novih generacija odgajanih u duhu života u skladu s prirodom, brige za okoliš i održivog gospodarstva prirodnim resursima, obrazovanih da svojim znanjem i vještinama stvaraju nove vrijednosti lokalnog gospodarstva, poštuju i čuvaju bogatu križevačku kulturno-povijesnu baštinu i vode brigu o ranjivim skupinama društva.

Vizija se ostvaruje sinergijskim djelovanjem na ostvarivanju šest zacrtanih ciljeva:

1. Konkurentno gospodarstvo
2. Razvoj ljudskih potencijala
3. Zaštita okoliša i održivo gospodarstvo prirodnim resursima i energijom
4. Unapređivanje prostornih kvaliteta i funkcija Grada
5. Unapređivanje kvalitete življenja
6. Unapređivanje sustava upravljanja razvojem

Ispunjenje strateškog cilja 1. Konkurentno gospodarstvo planira se provedbom mjera u skladu s razvojnim prioritetima:

1. Razvoj poticajnog poduzetničkog okruženja
2. Razvoj gospodarstva temeljenog na znanju, inovacijama i kvaliteti ponude roba i usluga

U ovim mjerama nositelj je Grad Križevci, a mjere provodi i Križevački poduzetnički centar d.o.o.

2. O RCTP-u

Razvojni centar i tehnološki park Križevci sa radom je započeo krajem 2016. godine u sklopu Križevačkog poduzetničkog centra d.o.o. za razvoj poduzetništva. U sklopu Centra od osnutka poslovanje i adresu poslovanja uspjelo je pronaći 40-ak tvrtki s područja Križevaca i šireg područja.

Dosadašnje poslovanje smatra se uspjehom, no tu nije kraj te ovaj primjer dobre prakse treba nastaviti i dalje. S obzirom da su prvi korisnici ušli u prostore RCTP-a s danom njegova otvaranja, detaljnom analizom potrebno je definirati nove uvjete i pravila o nastavku njihova poslovanja u RCTP-u a nastavno na to i definirati nove uvjete za buduće gospodarske subjekte koji će svoje poslovanje preseliti u RCTP.

Ciljevi RCTP-a

- sudjelovanje u ostvarivanju ciljeva Programa poticanja razvoja obrta, malog i srednjeg poduzetništva u Gradu Križevcima,
- proširivanje proizvodnih i tehnoloških mogućnosti Grada Križevaca,
- privlačenje novih, modernih, visokih, čistih i profitabilnih tehnologija,
- poticanje poduzetništva i osnivanje startupova na području razvoja proizvoda, privlačenje poduzetnih i sposobnih stručnjaka omogućujući im da realiziraju svoje poduzetničke ideje,
- pomoć mladim stručnjacima koji, nakon završetka školovanja, namjeravaju poslovati samostalno ili u suradnji s postojećim poduzetnicima, pomoć inovatorima da postanu poduzetnici, ostvarivanje veze između znanosti, inovacija, poslovanja i tržišta, transfer znanja od razvojnih institucija do industrije, odnosno informacija neophodnih za razvoj i poduzetništvo, pružanje poslovnih, tehničkih, obrazovnih i ostalih usluga malim poduzetnicima.

Prostori RCTP-a

Razvojni centar i tehnološki park Križevci je kompleks ukupne površine 8.490 m² koji se sastoji od pet zgrada, od kojih je jedna upravna zgrada ("E") i četiri proizvodna prostora ("A, B, C, D"). U prizemlju upravne zgrade "E" nalazi se caffè bar ukupne

površine 110 m², multimedijaska (kino) dvorana kapaciteta do 80 osoba, izložbeni prostor, dizalo, osam uredskih i staklenih prostora najmanje površine 30 m² i najveće površine 55 m², istraživački laboratorij ukupne površine 120 m² te odvojene sanitarije za osobe sa invaliditetom te osobe muškog i ženskog spola. Na prvom katu zgrade "E" nalazi se Križevački poduzetnički centar d.o.o. koji upravlja kompleksom, dvije konferencijske dvorane sa pokretnim zidom ukupne površine 95 m², soba za sastanke, osamnaest uredskih prostora najmanje površine 18 m² i najveće površine 40 m², čajna kuhinja sa blagovaonom, terasa, odvojene sanitarije za osobe sa invaliditetom te osobe muškog i ženskog spola.

Četiri zgrade koje čine proizvodne prostore/hangari ("A, B, C, D") ukupne površine 5.135 m² imaju moderno uređen prostor s vlastitim priključkom struje, vode, plina, telefona, Interneta itd. Svaki modul ima zaseban ulaz s kolno – pješačke površine i mogućnost priključenja u sustav grijanja i hlađenja. Moduli su različitih veličina te se mogu spajati ovisno o potrebama pojedinog korisnika.

3. Kriteriji ulaska u RCTP

Kriteriji prihvatljivosti kandidata u RCTP definirani su na osnovu misije, ciljeva i zadataka ovog Pravilnika.

Kandidat treba zadovoljiti administrativne kriterije kao i kriterij djelatnosti kojom se bavi.

Kandidat za ulazak u RCTP može biti poslovni subjekt koji:

- ima registriran bilo kakav poslovni subjekt sa sjedištem u Republici Hrvatskoj,
- ima najmanje jednog zaposlenog,
- nema dugovanja prema Gradu Križevcima i prema Križevačkom poduzetničkom centru d.o.o.

Neće se razmatrati prijave poslovnih subjekata:

- koji su u stečaju ili postupku likvidacije,
- rade s tehnologijama koje zagađuju okoliš,

- koji se bave pripremom, proizvodnjom distribucijom i prodajom oružja, alkoholnih pića ili duhanskih proizvoda,
- koji bi svojom djelatnošću (bukom i slično) remetili poslovanje ostalih članova RCTP-a,
- čija je djelatnost protivna zakonu, posebnim propisima i moralu društva ili čija djelatnost ruši ugled Grada Križevaca,
- koji su iz sektora koji su navedeni kao iznimke u Odluci o objavljivanju pravila o potporama male vrijednosti (NN 45/07), kao niti poduzetnici u teškoćama definirani Odlukom o objavljivanju pravila o državnim potporama za sanaciju i restrukturiranje (NN 20/07 i 119/11).

4. Proces ulaska u RCTP

Javni natječaj za slobodne prostore objavljuje se na mrežnim stranicama Grada Križevaca (www.krizevci.hr) te na mrežnim stranicama Križevačkog poduzetničkog centra d.o.o. (www.kpc.hr), prema potrebama popunjavanja prostora.

Svrha natječaja je informirati kandidate koji zadovoljavaju kriterije opisane u ovom Pravilniku za ulazak u RCTP te privući iste.

S ciljem osiguranja otvorenog i transparentnog djelovanja RCTP-a, svi potencijalni kandidati za prijem u RCTP moraju poštivati proceduru opisanu u ovom dijelu Pravilnika.

Javni natječaj raspisuje i provodi Povjerenstvo za raspisivanje i provedbu javnog natječaja za zakup poslovnog prostora u RCTP-u, a koje je imenovao direktor Križevačkog poduzetničkog centra d.o.o., uz pisanu suglasnost na natječaj od strane Grada Križevaca.

Povjerenstvo za raspisivanje i provedbu javnog natječaja za zakup poslovnog prostora u RCTP-u sastoji se od 2 člana KPC-a te jednog predstavnika Grada Križevaca.

Direktor KPC-a d.o.o. je, na osnovu prijedloga Povjerenstva, ovlašten donijeti odluku o sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora s prihvatljivim prijaviteljima, uz prethodnu pisanu suglasnost na ugovor od strane Grada Križevaca.

Povjerenstvo za raspisivanje i provedbu javnog natječaja za zakup poslovnog prostora zadržava pravo dodjele prostora drugačije od zatraženog radi organizacije poslovnih procesa, odnosno radi poslovnih specifičnosti pojedinih korisnika.

Kandidati se natječu za ulazak ponudom cijene po kvadratnom metru prostora, koja ne može biti niža od minimalne propisane ovim Pravilnikom.

Ukoliko se javi više od jednog ponuditelja rang lista će se formirati prema preferiranim djelatnostima kako slijedi:

1. zelene tehnologije, energetika i održivi razvoj,
2. ICT industrija,
3. djelatnosti od društvenog i akademskog značaja
4. prehrambena,
5. metaloprerađivačka,
6. ostale djelatnosti.

Ako su pak kandidati iz iste djelatnosti, sljedeći kriterij bit će ponuđena cijena te naposljetku vrijeme prijave.

Poslovni subjekti koji u Razvojnom centru i tehnološkom parku već imaju u zakupu tri prostora i više, ne mogu se prijaviti na javne natječaje za zakup poslovnih prostora u RCTP-u, kao ni poslovni subjekti koji su povezani s istima.

5. Cjenik prostora i usluga

Analizom tržišta i visine cijena zakupa poslovnih prostora u drugim tehnološkim parkovima i inkubatorima koja je opisana pod točkom 2. ovog Pravilnika, određuje se novi način kreiranja cijena poslovnih prostora u RCTP-u Križevci. Novi način kreiranja cijena počinje važiti od 01.01.2023. godine te se za postojeće poslovne korisnike počinje primjenjivati po isteku Ugovora o zakupu poslovnog prostora, odnosno sklapanjem novog ugovora (bilo ugovor o zakupu za novi prostor, bilo produljenje postojećeg), dok se za nove poslovne korisnike počinje primjenjivati odmah njegovim stupanjem na snagu.

Minimalna cijena uredskih prostora u zgradi E iznosi:

5 € (37,67 kn) / m² bez PDV-a.

Minimalna cijena proizvodnih prostora u zgradama A, B, C i D iznosi:

3 € (22,60 kn) / m² bez PDV-a.

Režijski troškovi

Cijena mjesečnih režija za koje **Korisnik nema vlastito mjerno mjesto** formira se proporcionalno veličini prostora kao umnožak jedinične cijene režija i zakupljenih kvadratnih metara prostora.

Jedinične cijene režija navedene su u zasebnom dokumentu „Cjenik režijskih troškova u Razvojnem centru i tehnološkom parku“ koji donosi direktor društva najmanje na godišnjoj razini ili češće u slučaju potrebe.

Jedinična cijena formira se u ovisnosti o cijeni režija koje ugovara KPC i jasno je i transparentno objašnjena te je napravljena analiza svake cijene sa svim ulaznim parametrima.

Internet

Korisnik ima pravo besplatno koristiti usluge zajedničkog pristupa internetu, žičano i/ili bežično, po principu kakav se u tom trenutku nudi. KPC ne preuzima obvezu osiguravanja željene kvalitete niti brzine zajedničkog besplatnog interneta za Korisnike.

Ako ponuđeni zajednički Internet pristup ne ispunjava zahtjeve Korisnika, Korisnik ima pravo ugovoriti svoj zaseban priključak preko Internet operatera koji su dostupni u tom trenutku u RCTP-u o svom trošku.

Cjenik ostalih usluga u RCTP-u

Pored usluga zakupa poslovnih prostora, u Razvojnog centru i tehnološkom parku Križevci nude se i druge usluge koje poduzetnicima olakšavaju poslovanje. Neke od njih su najam kongresnih dvorana i sale za sastanke te unajmljivanje električnog i plinskog viličara.

Usluga	Jedinica mjere	Cijena bez PDV-a	Cijena s PDV-om
Plinski viličar	Sat	14 € (105,48 kn)	17,50 € (131,85 kn)
Plinski viličar	30 min	10 € (75,35 kn)	12,50 € (94,18 kn)
Električni viličar	Sat	8 € (60,28 kn)	10 € (75,35 kn)
Kino dvorana	Dan (najviše 10 sati)	120 € (904,14 kn)	150 € (1.130,18 kn)
Kino dvorana	Sat	40 € (301,38 kn)	50 € (376,73 kn)
Konferencijska dvorana „Antun Nemčić“ ili „Ban Lacković“	Dan (najviše 10 sati)	50 € (376,73 kn)	62,50 € (470,91 kn)
Konferencijska dvorana „Antun Nemčić“ ili „Ban Lacković“	Sat	18 € (135,62 kn)	22,50 € (169,53 kn)

* Fiksni tečaj konverzije 1 € = 7,53450 kn

Svim Korisnicima prostorija RCTP-a na navedene iznose omogućava se 50% rabata.

Sve konferencijske dvorane opremljene su LCD projektorima, projekcijskim platnima, razglasom, ručnim i naglavnim mikrofonima ukoliko korisnik to zatraži.

Virtualni ured

Sa ciljem umrežavanja poduzetnika izvan RCTP-a, nudi se usluga VIRTUALNI URED, gdje poduzetnik uz registraciju društva na adresi Razvojnog centra i tehnološkog parka Križevci, Franje Tuđmana 20 dobiva:

- Mogućnost korištenja konferencijskih dvorana i ostalih usluga po 30% nižoj cijeni,
- Poštanski sandučić,
- Besplatno korištenje sobe za sastanke,
- Obavijesti o svim događanjima, konferencijama, edukacijama koje se održavaju u sklopu RCTP-a,
- Obavijesti o aktualnim natjecajima na lokalnoj, državnoj i europskoj razini.

Cijena najma virtualnog ureda iznosi 25 € mjesečno bez PDV-a.

6. Izlazak iz RCTP-a

Obje ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ugovor u bilo kojem trenutku, poštujući odredbe ugovora.

Križevački poduzetnički centar opravdano će jednostrano raskinuti ugovor u sljedećim slučajevima:

- kada poduzetnici ne izvršavaju svoje financijske obveze prema RCTP-u,
- kada poduzetnici ne koriste poslovne prostore za djelatnosti radi kojih je ugovor sklopljen,
- kada se poduzetnici ne pridržavaju važećeg kućnog reda u RCTP-u te svojim ponašanjem remete radnu atmosferu drugima, odnosno ruše ugled RCTP-a,
- kada poduzetnici promijene svoju djelatnost ili na drugi način prestanu zadovoljavati kriterije propisane ovim Pravilnikom.

U slučajevima raskida ugovora od strane KPC-a, sa gore navedenim opravdanim razlozima, ili raskida ugovora od strane Korisnika, sa bilo kojim razlogom, ili u slučaju isteka ugovora koji Korisnik ne namjerava produžiti, Korisnik je dužan vratiti prostore u prvobitno stanje ili u dogovoru sa KPC-om, ako je to u interesu KPC-a, ostaviti u postojećem bez naknade za uložena sredstva u prostore u najmu.

U ostalim slučajevima jednostranog raskida ugovora od strane KPC-a, Križevački poduzetnički centar nadoknadiće uložena sredstva Korisnik prema procjeni vrijednosti ovlaštenog procjenitelja. Križevački poduzetnički centar neće preuzimati trošak potencijalno izgubljene dobiti Korisnika.

7. Trajanje i produženje ugovora

Ugovori za poslovne prostore sklapaju se i produžuju na 3 godine.

Ugovori za proizvodne prostore sklapaju se na minimalno 3 godine. Ako Korisnikova ulaganja u proizvodni prostor premašuju iznos od 10 tisuća eura moguće je sklapanje dužeg ugovora. Za svakih 10 tisuća eura ulaganja Korisnik može sklopiti za jednu godinu duži ugovor do maksimalno 10 godina.

Postojeći Korisnici imaju pravo na produženje ugovora po minimalnoj važećoj cijeni u trenutku potpisivanja, odnosno po ugovorenoj cijeni ako su se natjecali za istu i ako nije manja od minimalne važeće uz uvjet da su zadržali djelatnost za koju je ugovor izvorno sklopljen.

8. Obveze korisnika u RCTP-u

Svaki poduzetnik unutar RCTP-a ima obvezu:

- sudjelovati u medijskom praćenju aktivnosti RCTP-a (pristup poslovnim objektima, intervju, snimanje i sl.),
- istaknuti na vidljivom mjestu (web stranici i drugim promotivnim materijalima) da je korisnik usluga RCTP-a,
- u svakom javnom nastupu naglasiti da je korisnik usluga RCTP-a.

Podatke dobivene kroz suradnju s poduzetnikom djelatnici i vanjski stručnjaci RCTP-a moraju čuvati kao poslovnu tajnu.

9. Usluge u RCTP-u

Osim prava na korištenje poslovnih prostorija, Korisnik ima pravo i na:

- Infrastrukturnu podršku (uređaj za fotokopiranje, čajna kuhinja, pristup mrežnoj infrastrukturi, povoljnije usluge održavanja seminara, sastanaka, prezentacija u konferencijskim dvoranama ili sali za sastanke),

- Tehnički i organizacijsku podršku (nadzor nad ulazom u objekt, kontrola i distribucija pošte, briga o sigurnosti prostora, čišćenje zajedničkih poslovnih prostorija, održavanje opreme),
- Savjetodavnu podršku.

10. Pravni učinak pravilnika

Ovaj Pravilnik se za postojeće korisnike počinje primjenjivati po isteku Ugovora o zakupu poslovnog prostora, odnosno po sklapanju novog Ugovora o zakupu, a za nove korisnike odmah njegovim stupanjem na snagu.