



# Opći uvjeti poslovanja InZad inkubatora

## SADRŽAJ

1. OPĆE ODREDBE.....1	Usluga virtualnog ureda..... 4
2. SVRHA SKLAPANJA UGOVORA.....1	Preprodaja usluga inkubatora..... 4
3. USLUGA INKUBACIJE .....2	6. NAKNADE ZA KORIŠTENJE USLUGA..... 4
4. NAČIN KORIŠTENJA POSLOVNOG PROSTORA I PRAVILA PONAŠANJA.....2	Cjenik usluga..... 4
Boravak u inkubatoru.....2	Naknada zajedničkih troškova ..... 4
Sigurnost zgrade i kontrola pristupa.....2	Obračun i plaćanje ..... 5
Mjere zaštite na radu i zaštite od požara ..2	Instrumenti osiguranja ..... 5
Pušenje.....3	7. PRESTANAK UGOVORA..... 5
Opasne kemikalije i plinovi; štetna isparavanja .....3	8. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE..... 5
Vatreno oružje.....3	Suradnja i žalbe..... 5
Parkiranje .....3	Rješavanje sporova i sankcije..... 5
Skladištenje .....3	Stupanje na snagu i izmjene ..... 6
Otpad.....3	
Označavanje.....3	
Preinake zakupljenog prostora.....3	
Zajednički troškovi.....3	
Odgovornost za štetu .....3	
5. OSTALE USLUGE.....3	
Predinkubacija .....3	
Konferencijska dvorana / sala za sastanke .....4	
Čajna kuhinja.....4	
Administrativne usluge .....4	
Savjetodavne, edukacijske i ostale usluge.4	

## 1. OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

Ovim Općim uvjetima poslovanja (u nastavku: OUP) uređuju se opća međusobna prava i obveze u pogledu korištenja usluga InZad inkubatora od strane Korisnika.

Ovi Opći uvjeti prilog su Ugovoru o korištenju usluga InZad inkubatora (u nastavku: Ugovor) i čine njegov sastavni dio.

OUP, sukladno članku 22. Izjave o osnivanju trgovačkog društva Inovativni Zadar d.o.o., broj OU-85/15-1 od 10. lipnja 2015., donosi direktor Društva.

## 2. SVRHA SKLAPANJA UGOVORA

### Članak 2.

Ugovor se sklapa sa svrhom pružanja potpore Korisniku u inicijalnoj fazi poslovanja i unapređenja njegovih poslovnih rezultata kroz usredotočenost na osnovnu djelatnost, a u cilju poticanja razvoja

prioritetnih sektora definiranih Strategijom razvoja Grada Zadra.

Radi praćenja ostvarenja svrhe Ugovora, Inovativni Zadar zadržava pravo od Korisnika tražiti podatke o njegovom poslovanju, a Korisnik ih je na zahtjev dužan dostaviti.

Članak 3.

Korisnik se obvezuje u okviru vlastitih promotivnih aktivnosti isticati tvrtku, logotip i aktivnosti Inovativnog Zadra.

Inovativni Zadar će na svojoj mrežnoj stranici [www.inzad.hr](http://www.inzad.hr) osigurati besplatan prostor za oglašavanje tvrtke Korisnika.

### 3. USLUGA INKUBACIJE

Članak 4.

Temeljem sklapanja Ugovora, Inovativni Zadar Korisniku pruža uslugu inkubacije koja podrazumijeva stručnu tehničku i edukativnu pomoć za pokretanje poduzetničkih pothvata i poduzeća te njihov brz i održiv razvoj, uključujući poslovne (radne) prostore po povoljnijim uvjetima na najviše 5 godina (dalje: inkubacijski period).

Iznimno, u slučaju osobito opravdanih razloga, a osobito ukoliko bi prestanak Ugovora Korisniku prouzročio znatne poteškoće u poslovanju, Društvo može produžiti inkubacijski period najviše za još jednu godinu i to pod sljedećim, kumulativno ispunjenim uvjetima:

- da u trenutku isteka Ugovora nema interesa za prostor koji Korisnik koristi
- da je Korisnik svoje obveze iz ugovora ispunjavao uredno i na vrijeme
- da Korisnik ostvaruje kontinuirani rast pokazatelja poslovanja (godišnji prihod, broj zaposlenih i sl.).

Poslovni prostor koji je predmet Ugovora i njegova namjena definirani su Ugovorom.

Članak 5.

Predaja prostora Korisniku izvršit će se najkasnije u roku od 15 dana od potpisa Ugovora, o čemu će ugovorne strane sačiniti primopredajni zapisnik.

### 4. NAČIN KORIŠTENJA POSLOVNOG PROSTORA I PRAVILA PONAŠANJA

Članak 6.

Korisnik je prostor dužan koristiti s pažnjom dobrog gospodarstvenika, u skladu s odredbama Ugovora, OUP te važećim propisima te u duhu dobrih suradničkih odnosa s drugim korisnicima.

U svrhu nadzora korištenja zakupljenog prostora, Korisnik je dužan u svako doba dopustiti Inovativnom Zadru pregled istog.

Članak 7.

Korisnik ne može dati zakupljeni prostor iz trećima na korištenje.

#### *Boravak u inkubatoru*

Članak 8.

Radno vrijeme Inkubatora radnim danom je od 8:00 do 16:00.

Korisnicima koji obavljaju poslovnu djelatnost dopušten je boravak u Inkubatoru izvan službenog radnog vremena isključivo u svrhu obavljanja registrirane djelatnosti.

#### *Sigurnost zgrade i kontrola pristupa*

Članak 9.

Sigurnost zgrade je odgovornost svih u Inkubatoru. Korisnik je dužan odnositi se prema sigurnosti Inkubatora s najvećim uvažavanjem.

Inovativni Zadar ne odgovara za oštećenja, kvarove i krađu opreme, vozila i drugih sredstava Korisnika.

Članak 10.

Vrata zgrade moraju biti zatvorena nakon radnog vremena, uključujući vrata za vanjsko stubište u slučaju opasnosti te vrata lifta. **Svaki Korisnik mora provjeriti sva vrata kako bi bio siguran da su zaključana, ukoliko napušta zgradu izvan radnog vremena i vikendom.**

Svi vanjski djelatnici (djelatnici telekoma, električari, vodoinstalateri itd.) koji nisu regularni zaposlenici u poduzećima Inkubatora moraju se prijaviti u Upravu Inkubatora, kad počnu i završe posao.

Zabranjuje se neovlašteno ulaziti u kotlovnicu, telefonsku centralu te skladišta Inkubatora.

Zabranjeno je otvaranje ormara sa električnim instalacijama, kao i hidrantskih ormara, osim u slučaju nužde.

#### *Mjere zaštite na radu i zaštite od požara*

Članak 11.

Korisnik je dužan sam osigurati i provoditi mjere zaštite na radu i zaštite od požara, zavisno od djelatnosti koju obavlja i neprekidno ih provoditi za sebe i svoje djelatnike sukladno važećim propisima koji reguliraju ovu materiju.

Članak 12.

U zgradi Inkubatora postavljeni su aparati za gašenje požara u zajedničkim prostorijama, a na svakom katu shema evakuacije.

Korisnik je odgovoran za vlastiti komplet opreme za Prvu pomoć, svi zaposlenici moraju biti upoznati sa mjestom gdje se on nalazi, njegovim sadržajem i načinom korištenja.

## *Pušenje*

Članak 13.

Pušenje je **STROGO ZABRANJENO** u svim prostorijama InZad inkubatora.

Pušenje je dozvoljeno jedino na prostoru krovne terase uz odgovarajuće mjere opreza i higijene.

## *Opasne kemikalije i plinovi; štetna isparavanja*

Članak 14.

Boje, otapala i razrjeđivači su lako isparavajuće tekućine, koje mogu štetno djelovati na zdravlje kod udisanja. Stoga Korisnici koji u svojoj djelatnosti koriste iste moraju osigurati primjereno odvođenje štetnih plinova, para i dimova te osigurati dobru ventiliranost kako ne bi ugrožavali zdravlje ostalih Korisnika i njihovih zaposlenika.

## *Vatreno oružje*

Članak 15.

Unošenje vatrenog ili bilo kojeg drugog oružja se ne dozvoljava ni pod kojim uvjetima.

## *Parkiranje*

Članak 16.

Parking kamiona i drugih vozila koja se upotrebljavaju u poslovne svrhe dozvoljen je samo, u za to predviđenom prostoru, pred glavnim ulazom Inkubatora, pred liftom ili prostorima u prizemlju koji imaju potrebe za dostavom. Zadržavanje vozila je moguće samo pri utovaru i istovaru materijala. Strogo je zabranjeno duže zadržavanje vozila na tim mjestima.

## *Skladištenje*

Članak 17.

Sva skladištenja u prostore koji su izvan zakupa, nisu dozvoljeni bez prethodnog odobrenja uprave Inkubatora. Skladištenje bilo kojih materijala koji mogu učiniti neku štetu Inkubatoru ili njegovim korisnicima je zabranjeno.

Skladištenje bilo kojih vozila, čamaca ili prikolica unutar zgrade ili izvan, u dvorištu zgrade, nije dozvoljeno, ukoliko drugačije nije ugovoreno s Inovativnim Zadrom.

## *Otpad*

Članak 18.

Svaki Korisnik odgovoran je za odlaganje vlastitog otpada. Smeće mora biti u zatvorenim vrećama ili kontejnerima i propisno smješteno izvan zelenih površina i na predviđena mjesta.

Za sav otpad koji zahtijeva dodatne troškove odvoza biti će terećeni korisnici koji su odgovorni za taj otpad. Postoje situacije kada odlagališta neće moći primiti sav otpad. U takvim slučajevima odgovornost je

Korisnika da smeće sprema u čvrste, zatvorene i vodonepropusne vreće. Ukoliko se to ne poštuje, troškove čišćenja snosi osoba odgovorna za nastalu štetu.

## *Označavanje*

Članak 19.

Nijedan znak se ne se ne može postaviti bez prethodnog odobrenja Inovativnog Zadra. Svaki znak postavljen bez prethodnog odobrenja može rezultirati zaračunavanjem troška uklanjanja za Korisnika.

## *Preinake zakupljenog prostora*

Članak 20.

Korisnici ne mogu vršiti nikakve preinake ili izmjene bez prethodnog odobrenja Uprave Inkubatora. Ukoliko preinake ili drugi zahvati u zakupljenom prostoru budu odobreni, Korisnik ih može izvesti isključivo o vlastitom trošku. Ovo prvenstveno uključuje (iako nije ograničeno samo na to) sve zidove ili dijelove ureda, vodovodne instalacije, električne instalacije ili promjene ventilacije, grijanja; prekrivanje poda ili zidova. Korisnici ne mogu instalirati ili promijeniti bilo koju bravu u zgradi bez izričitog pisanog dopuštenja Uprave Inkubatora. Korisnici moraju dostaviti Upravi Inkubatora kopije ključeva svih brava koje imaju u svom prostoru.

## *Zajednički troškovi*

Članak 21.

Svi Korisnici sudjeluju u zajedničkim režijskim troškovima. Stoga je veoma važno učiniti određene napore kako bi smanjili te troškove. Kvarovi i neefikasno trošenje energije, vode i sl. trebaju se prijaviti odmah Upravi Inkubatora kako bi na vrijeme bili otklonjeni i šteta umanjena.

U zgradi sa više Korisnika nije moguće održavati unutrašnju temperaturu koja će svih zadovoljiti. Inkubator će održavati temperaturu unutar prihvatljivih granica, određenih prema vremenskim uvjetima i kapacitetom sistema. Ukoliko je Korisniku potrebno podešavanje temperature, obzirom na djelatnost kojom se bavi, to treba dogovoriti sa Upravom Inkubatora.

## *Odgovornost za štetu*

Članak 22.

Korisnik je dužan o svom trošku otklanjati kvarove i nedostatke koje sam prouzroči, a solidarno je odgovoran za štete nastale u zajedničkim prostorijama za koje je zadužen ključem.

## **5. OSTALE USLUGE**

### *Predinkubacija*

Članak 23.

Usluga predinkubacije uključuje povremeno korištenje radnog mjesta u dijeljenom uredu, uključujući i pristup

internetu i režijske troškove, savjetodavne i druge usluge InZad inkubatora prema potrebi tijekom najviše 6 mjeseci (dalje: predinkubacijski period).

Korisnici usluge predinkubacije po isteku predinkubacijskog perioda imaju pravo prednosti na korištenje usluge inkubacije i zasebnog poslovnog prostora sukladno čl. 4, ukoliko je takav prostor raspoloživ, s tim da se u tom slučaju predinkubacijski period uračunava u vrijeme trajanja inkubacijskog perioda.

### *Konferencijska dvorana / sala za sastanke*

Članak 24.

Konferencijska dvorana, odnosno sala za sastanke stoji na raspolaganju svakom Korisniku. Korištenje sale pet puta u mjesecu po korisniku se ne naplaćuje, nakon toga se plaća po važećem cjeniku Inkubatora.

Vrijeme korištenja treba se unaprijed rezervirati u dogovoru s Upravom Inkubatora. Svakako treba voditi računa da sala bude vraćena uredna i neoštećena. Ako je potrebno dodatno čišćenje nakon korištenja, potrebno je kontaktirati Upravu za dogovor o čišćenju.

### *Čajna kuhinja*

Članak 25.

Čajna kuhinja na raspolaganju je svim Korisnicima. Svatko je dužan očistiti čajnu kuhinju nakon korištenja, isključiti kuhalo, te voditi računa o inventaru iste. Pušenje u čajnoj kuhinji strogo je zabranjeno. Čajna kuhinja je namijenjena isključivo za pripremu jednostavne hrane i napitaka.

### *Administrativne usluge*

Članak 26.

Korisnici Inkubatora mogu koristiti usluge fotokopiranja, faksiranja, skeniranja dokumenata na bazi plaćanja naknade koja je utvrđena cjenikom Inkubatora. U slučaju potrebe, Korisnik može dogovoriti preuzimanje svoje pošte u Upravi Inkubatora.

### *Savjetodavne, edukacijske i ostale usluge*

Članak 27.

Korisnik ima pravo koristiti usluge poslovnog savjetovanja i edukacija u organizaciji Inovativnog Zadra i njegovih partnera, besplatno ili po subvencioniranoj cijeni, ovisno o ponudi organizatora edukacija.

Korisnik ima pristup i svim ostalim uslugama koje InZad inkubator nudi, a Inovativni Zadar zadržava pravo dodatno regulirati uvjete i način korištenja postojećih i novih usluga.

### *Usluga virtualnog ureda*

Članak 28.

Usluga virtualnog ureda uključuje registraciju poslovne adrese, zaprimanje i prosljeđivanje pošte, usluge savjetovanja te isticanje brenda na mrežnoj stranici InZad inkubatora.

Korisnici usluge virtualnog ureda mogu koristiti i druge usluge koje InZad inkubator nudi, a Inovativni Zadar zadržava pravo dodatno regulirati uvjete i način korištenja postojećih i novih usluga.

### *Preprodaja usluga inkubatora*

Članak 29.

Korisnici ne mogu preprodavati ili nuditi na prodaju usluge dostupne u Inkubatoru. Ovo uključuje (ali ne ograničava se samo na) administrativne, iznajmljivanje prostora, korištenje kuhinje ili sale za sastanke, odnosno bilo koje zajedničke prostorije ili pojedinog prostora.

## **6. NAKNADE ZA KORIŠTENJE USLUGA**

### *Cjenik usluga*

Članak 30.

Naknade za korištenje usluga određene su Cjenikom kojeg donosi Direktor Inovativnog Zadra, a objavljuje se na mrežnoj stranici [www.inzad.hr](http://www.inzad.hr).

Cijene utvrđene cjenikom formirane su sukladno sredstvima osiguranim u proračunu Grada Zadra za subvencije poduzetnicima te su, slijedom toga, podložne promjenama.

Izmjene Cjenika objavljuju se na mrežnoj stranici [www.inzad.hr](http://www.inzad.hr) i stupaju na snagu danom objave.

### *Naknada zajedničkih troškova*

Članak 31.

Osim naknada za usluge definiranih Cjenikom, Korisnik je dužan plaćati i sljedeće zajedničke troškove:

- odvoz smeća prema kvadraturi zakupljenog poslovnog prostora
- čišćenje i održavanje zajedničkih prostorija prema kvadraturi zakupljenog poslovnog prostora
- naknadu za uređenje voda prema kvadraturi zakupljenog poslovnog prostora
- komunalnu naknadu prema kvadraturi zakupljenog poslovnog prostora i namjeni
- utrošak vode prema broju zaposlenih
- utrošak električne energije i to vlastitu potrošnju prema očitavanju brojila za zakupljeni prostor te zajedničku potrošnju (za zajedničke dijelove i uređaje) u omjeru vlastite potrošnje zakupljenog prostora u odnosu na ukupnu zajedničku potrošnju.

Za potrebe obračuna utroška vode iz prethodnog stavka, Korisnik se obvezuje Inovativnom Zadru

ažurno dostavljati podatke o broju zaposlenih te prijaviti svaku promjenu.

Iznimno, ukoliko djelatnost korisnika iziskuje povećanu potrošnju vode, Inovativni Zadar ovlašten je o trošku korisnika instalirati odvojeno brojilo te potrošnju vode naplaćivati prema očitavanju s tog brojila.

Članak 32.

U slučaju da se pojave drugi zajednički troškovi, KORISNIK je dužan pripadajući dio tih troškova nadoknaditi prema ispostavljenom računu INOVATIVNOG ZADRA.

### *Obračun i plaćanje*

Članak 33.

Obračun naknade za korištenje usluga vrši se posljednjeg dana u mjesecu za tekući mjesec. Ukoliko Korisnik nije sklopio Ugovor prvog dana u mjesecu, za taj mjesec plaća razmjerni dio naknade.

Inovativni Zadar dostavlja će Korisniku ispostavljene račune primarno putem servisa e-račun radi čega je korisnik dužan registrirati se na servisu e-račun.

Korisnik se obvezuje platiti obračunatu naknadu sukladno datumu dospijea na ispostavljenom računu.

### *Instrumenti osiguranja*

Članak 34.

Radi osiguranja plaćanja obveza iz članka 32. OUP, Korisnik se obvezuje Inovativnom Zadru dostaviti 2 (dvije) bjanko zadužnice, svaku na iznos od 10.000,00 kuna, ovjerene od strane javnog bilježnika.

## 7. PRESTANAK UGOVORA

Članak 35.

Razdoblje trajanja Ugovora je ograničeno i definirano njegovim odredbama.

Ugovor se počinje primjenjivati danom potpisa obiju ugovornih strana.

Inovativni Zadar ima pravo raskinuti Ugovor i prije proteka ugovorenog razdoblja, uz otkazni rok od 60 dana, osobito ukoliko se Korisnik ne pridržava odredbi Ugovora i ovih OUP te ako ne ispunjava svrhu Ugovora, odnosno neopravdano ne koristi prostor duže od mjesec dana.

Korisnik i Inovativni Zadar mogu sporazumno raskinuti ovaj Ugovor uz maksimalni otkazni rok od 60 dana.

Članak 36.

U slučaju nastupa više sile, promjene zakonodavne regulative, promjene tržišne vrijednosti zakupa prostora ili ostalih objektivnih okolnosti, Inovativni Zadar ima pravo otkazati Ugovor s otkaznim rokom od 30 dana ili ponuditi Korisniku promijenjene uvjete korištenja prostora s pravom prvenstva.

Inovativni Zadar ima pravo raskinuti ovaj Ugovor ukoliko Korisnik ne podmiri dva računa ispostavljena za obaveze iz članka 32. OUP.

Članak 37.

Po prestanku korištenja poslovnog prostora, Korisnik je dužan predati Inovativnom Zadru zakupljeni poslovni prostor u stanju kakvog ga je i preuzeo, uzimajući u obzir ono pogoršanje do kojeg je došlo uslijed redovnog i savjesnog korištenja u obavljanju svoje djelatnosti.

Predaja prostora Korisniku izvršit će se najkasnije u roku od 15 dana od potpisa Ugovora, o čemu će ugovorne strane sačiniti primopredajni zapisnik.

## 8. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### *Suradnja i žalbe*

Članak 38.

Međusobna suradnja i konstruktivna kritika je potrebna za osiguranje uspjeha rada Inkubatora. Korisnici su s dužni pridržavati ovih OUP te su pozvani sudjelovati u konstruktivnom rješavanju svih mogućih pitanja u vezi korištenja Inkubatora, u cilju postizanja zadovoljavajućeg rješenja za sve korisnike.

U svrhu osiguranja što bolje komunikacije, Korisnici se obvezuju upravi dostavljati obavijesti o bilo kakvim promjenama svojih kontakt podataka, kao i eventualnim statusnim promjenama.

### *Rješavanje sporova i sankcije*

Članak 39.

U objektu sa više korisnika, doći će do situacija kada neka specifična okolnost predstavlja problem za pojedinog korisnika. Sve žalbe trebaju se podnijeti Inovativnom Zadru te će se razmatrati što je moguće hitnije i efikasnije. Grubo ponašanje se neće tolerirati.

Potpisivanjem Ugovora svaki korisnik obvezao se poštovati pravila kućnog reda i ponašanja u zgradi Inkubatora. Nepridržavanje pravila ponašanja propisanih ovim OUP može za posljedicu imati donošenje određenih odluka na štetu Korisnika.

Uprava će prije svega nastojati na miran i razuman način rješavati nepoštivanje ovog pravilnika, kroz pravovremena usmena i pismena upozorenja. U slučaju da se i nakon upozorenja nastavi sa nepoštivanjem pravila ponašanja i korištenja prostora, uprava ima pravo zabraniti korištenje nekih zajedničkih prostora (npr. čajne kuhinje), a u ekstremnim slučajevima i raskinuti Ugovor.

Članak 40.

Sve eventualne sporove koji proizađu iz Ugovora, ugovorne strane nastojat će rješavati sporazumno, a u slučaju nemogućnosti postizanja mirnog rješenja, nadležan je sud u Zadru.

## Stupanje na snagu i izmjene

Članak 41.

OUP stupaju na snagu danom donošenja, a objavljuju se na mrežnoj stranici [www.inzad.hr](http://www.inzad.hr).

Inovativni Zadar d.o.o. zadržava pravo izmjene OUP, o čemu će Korisnici biti obaviješteni, a izmjene će biti objavljene na mrežnoj stranici [www.inzad.hr](http://www.inzad.hr).

Zadar, 30. studenog 2020.

Za Inovativni Zadar d.o.o.

 **INOVATIVNI  
zadar** d.o.o.  
Grgura Budislavića 99, 23000 ZADAR

Alan Kociper  
Direktor