

Skupština društva sa ograničenom odgovornošću „Poslovni inkubator doo - Üzleti inkubátor kft, Senta-Zenta“ dana 15.07.2024. godine donosi sledeći

Pravilnik

o utvrđivanju kriterijuma, postupaka i uslova saradnje i zaključivanja odgovarajućih ugovora sa korisnicima usluga

OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Ovim Pravilnikom utvrđuju se vrste stanara, kriterijumi, postupak i uslovi za korišćenje usluga *Poslovnog inkubatora doo - Üzleti inkubátor kft, Senta-Zenta* (u daljem tekstu Inkubator), a naročito kriterijumi za ulazak u prostor, odnosno zakup prostorija Inkubatora, vreme i način korišćenja usluga koje pruža Inkubator, te visinu i način plaćanja naknade za usluge Inkubatora.

Član 2.

Osnovni cilj zaključivanja ugovora između korisnika usluga i Inkubatora jeste pružanje usluga Inkubatora u cilju pomoći novoosnovanim privrednim društvima u prvim, kritičnim godinama obavljanja delatnosti.

Inkubator nudi sledeće vrste usluga, u vezi kojih se sa korisnicima usluga Inkubatora mogu zaključiti odgovarajući ugovori:

- zakup poslovnog prostora
- korišćenje resursa Inkubatora
- konsultantske aktivnosti iz oblasti pravnih usluga, knjigovodstva i finansija, marketinga.

STANARI

Član 3.

Inkubator može primiti u zakup dve vrste stanara: *proizvodne i kancelarijske*.

Proizvodni stanari svoju delatnost obavljaju u proizvodnim halama koje zakupljuju od Inkubatora. O prijemu proizvodnih stanara odlučuje *Stručna komisija*.

Kancelarijski stanari svoju delatnost obavljaju u Upravnoj zgradi Inkubatora. O prijemu kancelarijskih stanara odlučuje Skupština Inkubatora.

Svi stanari su u obavezi da vode računa da svojim poslovanjem ne naruše ugled Inkubatora, kao i da pohađaju edukacije koje organizuje Inkubator.

PRIJEM STANARA

Član 4.

Za prijem stanara, Inkubator raspisuje konkurs o prijemu stanara. Odluku o raspisivanju konkursa donosi direktor Inkubatora, i ista se objavljuje na internet stranici i oglasnoj tabli Inkubatora, kao i bar u jednom lokalnom sredstvu javnog informisanja, na srpskom i na mađarskom jeziku. Konkurs mora biti javno objavljen na gore navedeni način u trajanju od minimum 7 dana.

Član 5.

O prijemu proizvodnih stanara odlučuje Stručna komisija.

Stručna komisija broji pet članova. Nju čine:

- Direktor/ka Službe za realizaciju programa razvoja Autonomne Pokrajine Vojvodine (ujedno i predsednik Stručne komisije)
- Načelnik/ca odeljenja za privredu i lokalno ekonomski razvoj Opštine Senta (zamenik predsednika stručne komisije)
- Predstavnik Razvojne Agencije Vojvodine
- Direktor/ka Poslovnog inkubatora Subotica
- Direktor/ka Poslovnog inkubatora Zrenjanin.

Da bi stručna komisija mogla da se sastane neophodno je prisustvo minimum tri člana, uz obavezno prisustvo predsednika ili njegovog zamenika.

Član 6.

Za izbor odgovarajućeg proizvodnog stanara Stručna komisija ocenjivaće dva elementa kod potencijalnih stanara, i to:

- biznis plan i
- datum otpočinjanja delatnosti.

Potencijalni proizvodni stanari su dužni da predaju napismeno svoj biznis plan, kao i da ga usmeno predstave Stručnoj komisiji i odgovore na eventualna pitanja. Nakon što svi kandidati predstave svoj biznis plan, Stručna komisija će preći na ocenjivanje istih, s tim da svaki prisutan član Stručne komisije ocenjuje biznis plan ponaosob i to na sledeći način:

- Nerealan biznis plan – 0 bodova
- Teško ostvarljiv biznis plan – 25 bodova
- Ostvarljiv biznis plan gde će korist imati pretežno poslodavac – 50 bodova
- Ostvarljiv biznis plan sa potencijalnim značajem i za lokalnu zajednicu – 75 bodova
- Ostvarljiv biznis plan od izuzetnog značaja za lokalnu zajednicu – 100 bodova.

Inkubator pruža pomoć i favorizuje "start up"-ove, tako da će Stručna komisija nakon predstavljanja kandidata i njihovih biznis planova dodeliti i bodove za datum otpočinjanja delatnosti, i to na sledeći način:

- *ukoliko se delatnost veže za firmu koja postoji duže od tri godine – 0 bodova
- *ukoliko se delatnost veže za firmu koja postoji od dve do tri godine- 25 bodova
- *ukoliko se delatnost veže za firmu koja postoji od jedne do dve godine - 50 bodova
- *ukoliko se delatnost veže za firmu koja postoji do godinu dana- 75 bodova
- * ukoliko će se delatnost vezati za tek otvorenu firmu – 100 bodova.

U slučaju da dva ili više kandidata imaju identičan broj bodova, predsedavajući Stručne komisije će dodeliti dodatni **bod** određenom biznis planu i na taj način odrediti pobednika. Maksimalan broj bodova koje potencijalni stanar može dobiti od Stručne komisije jeste 601 (500 +1 za biznis plan i 100 bodova za datum otpočinjanja delatnosti).

Član 7.

O prijemu kancelarijskih stanara odlučuje Skupština Inkubatora, bez potrebe da potencijalni kancelarijski stanari dostavljaju biznis plan. Za prijem kancelarijskih stanara neophodno je **pozitivno mišljenje** Skupštine Inkubatora. U slučaju da ima više zainteresovanih kandidata za kancelarijski prostor, prednost će imati kandidat koji se prvi prijavio. U slučaju da ne dobije pozitivno mišljenje Skupštine Inkubatora, na red dolazi sledeći po datumu prijave i tako sve dok se ne pojavi kandidat koji bi dobio pozitivno mišljenje za ulazak u Inkubator.

CENA

Član 8.

Cena zakupa za proizvodne stanare iznosi 1EUR po m2 mesečno bez PDV-a.

Cena zakupa za kancelarijske stanare iznosi 3000 rsd mesečno bez PDV-a, za čitav kancelarijski prostor.

Vremenski rokovi

Član 9.

Proizvodni stanari se primaju u inkubator na period od 5 godina.

Kancelarijski stanari se primaju u inkubator na period od 3 godine.

PRODUŽENJE ZAKUPA NAKON PRVOG ZAKUPA

Član 10.

Stanari kojima istekne period zakupa na koji su primljeni u Inkubator, mogu zatražiti produženje boravka u Inkubatoru, odnosno produženje ugovora o zakupu, najkasnije 30 dana pre isteka perioda zakupa, bez potrebe dostavljanja biznis plana.

O zahtevu ranije primljenog stanara za produženje boravka u Inkubatoru, odnosno produženje zakupa, izjašnjava se Skupština Inkubatora.

U slučaju pozitivnog izjašnjenja o produženju zakupa, proizvodnim stanarima se zakup produžava na period od narednih 5 godina, a kancelarijskim stanarima na period od naredne 3 godine.

U slučaju pozitivnog izjašnjenja Skupštine, za ove stanare dolazi do porasta zakupnine, i to na sledeći način:

*mesečna cena zakupa proizvodnog prostora se svake godine produženja uvećava za po 0,1 EUR po m² bez PDV-a

*mesečna cena zakupa kancelarijskog prostora se svake godine produženja uvećava za po 1000 rsd bez PDV-a.

OBAVEZE STANARA

Član 11.

Stanari su dužni da svojom delatnošću, svojim poslovanjem i ponašanjem ne naruše ugled Inkubatora, jer u suprotnom Inkubator može raskinuti ugovor o zakupu.

Ugovor o zakupu se može raskinuti i u slučaju da stanari koriste prostor Inkubatora suprotno nameni i cilju utvrđenim pojedinačnim ugovorom o zakupu.

Takođe, stanari su u obavezi da prisustvuju edukacijama koje organizuje Inkubator, kao i da se odazovu na seminare i radionice na koje ih Inkubator pozove.

Proizvodni stanari su, osim troškova zakupnine, dužni plaćati i režijske troškove za korišćenje proizvodnih hala.

Obaveza u vezi plaćanja režijskih troškova (električna energija, gas, voda) se odnosi isključivo na proizvodne stanare.

Svoje obaveze po pitanju zakupnine i režijskih troškova stanari moraju blagovremeno i bez kašnjenja izvršavati svakog meseca do 20. dana u mesecu za prethodni mesec, kako ne bi došlo do ugrožavanja poslovanja kako Inkubatora tako i drugih stanara, a ako to ne čine redovno, ugovor o zakupu se može raskinuti.

Stanari su u obavezi da preuzeti proizvodni prostor i kancelarije održavaju, odnosno da snose troškove redovnog održavanja, a ulaganja koja izlaze iz okvira redovnog održavanja mogu izvršiti samo uz saglasnost Inkubatora. Troškovi održavanja i vanrednih ulaganja neće uticati na smanjenje mesečne zakupnine, ali će ih Skupština Inkubatora uzeti u obzir u slučaju zahteva za produženim boravkom u Inkubatoru.

Član 12.

Sa korisnicima usluga koji budu primljeni kao stanari Inkubatora, i sa primljenim stanarima kojima se produžava boravak u Inkubatoru, Direktor Inkubatora će zaključiti posebne ugovore o zakupu poslovnog prostora kojim će detaljnije biti uređena prava i obaveze ugovornih strana, a u skladu sa ovim Pravilnikom.

DODATNI RESURSI INKUBATORA

Član 13.

*Konferencijska sala – stanari se mogu poslužiti konferencijskom salom Inkubatora za sastanke besplatno, ali je neophodno da je prethodno rezervišu.

Takođe konferencijsku salu pod istim uslovima mogu dobiti i druga fizička i pravna lica koja pružaju edukativne usluge ali pod uslovom da te usluge građanstvu ne naplaćuju, o čemu se zaključuje odgovarajući ugovor između korisnika ovih usluga i Inkubatora.

*IT uređaji i oprema – stanari Inkubatora se mogu poslužiti IT opremom Inkubatora (računari, laptop, štampač, projektor....), s tim da su potrošni materijal za korišćenje ovih uređaja dužni sami obezbediti.

KONSULTANTSKE AKTIVNOSTI

Član 14.

Inkubator će stanarima po potrebi pružati konsultantske aktivnosti iz oblasti pravnih usluga, knjigovodstva, finansija i marketinga, po zahtevu stanara, i to angažovanjem stručnih lica

odgovarajuće struke radi pružanja ovih usluga, na teret stanara, ili posredovanjem u pronalaženju odgovarajućih stručnih saradnika.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15.

Ovaj Pravilnik može se izmeniti i dopuniti isključivo odlukom Skupštine Inkubatora.

Član 16.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana donošenja, a istovremeno prestaje da važi Pravilnik o utvrđivanju kriterijuma, postupaka i uslova za zaključivanje ugovora o poslovnoj saradnji sa korisnicima usluga od 23.04.2013. godine broj 2013-04-5 sa svim njegovim izmenama i dopunama 2017-2-12 i 2017-3-23.

Predsednik Skupštine

ZORAN VASIĆ

