



POSLOVNI INKUBATOR
KOSORE

Temeljem članka 12. Statuta Javne ustanove VRHRIKE NOVUS za kulturu, sport i lokalni razvoj („Službeni glasnik Grada Vrlike“ br. 11/25) i Odluke Gradskog vijeća Grada Vrlike o davanju na upravljanje i korištenje Poslovnog inkubatora Kosore Javnoj ustanovi za kulturu, sport i lokalni razvoj VRHRIKA NOVUS („Službeni glasnik Grada Vrlike“ br. 11/25) Upravno vijeće Javne ustanove VRHRIKE NOVUS za kulturu, sport i lokalni razvoj na svojoj 5. sjednici održanoj dana 26. lipnja 2026. godine donosi:

**PRAVILNIK
O DAVANJU U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA I PRIMANJU U ČLANSTVO U
POSLOVNI INKUBATOR KOSORE**

1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Pravilnikom utvrđuju se kriteriji i postupak za dodjelu u zakup poslovnih prostora u Poslovnom inkubatoru „Kosore“ (u daljnjem tekstu: Inkubator), a osobito: kriterij za zakup poslovnog prostora, korištenje, prestanak zakupa, vrstu i način korištenja ostali usluga koje pruža Inkubator te visinu i način plaćanja zakupnine.

Ovaj Pravilnik ujedno sadrži odredbe o primanju u članstvo u Inkubator.

Svi korisnici poslovnih prostora u Inkubatoru dužni su se pridržavati ovog Pravilnika.

Članak 2.

Osnovni cilj davanja u zakup poslovnih prostora u Inkubatoru je pomoć poduzetnicima početnicima u prvim, najkritičnijim godinama njihova poslovanja, ali i pomoć svima koji imaju projekt temeljen na naprednim tehnologijama, uključujući znanstvene institucije, studente, male i srednje poduzetnike ili velike tvrtke.

Članak 3.

Pojedini pojmovi korišteni u ovom Pravilniku važni za razumijevanje postupka inkubacije navedeni su u Priručniku za upravljanje inkubatorima koji pruža sveobuhvatni cjelovit vodič postupaka za rad poslovnog inkubatora.

Odredbe Priručnika navedenog u stavku 2. ovoga Članka mogu se koristiti kao smjernice u postupku davanja u zakup poslovnih prostora u Inkubatoru odnosno u postupku prijema u članstvo u Inkubator.

U slučaju neslaganja pojedinih odredbi ovog Pravilnika i Priručnika navedenog u stavku 2. ovoga članka vrijede odredbe ovog Pravilnika.

2. CILJEVI I ZADACI POSLOVNOG INKUBATORA KOSORE

Članak 4.

Ciljevi i zadaci Inkubatora su:

- sudjelovati u ekonomskom razvoju
- promovirati lokalno poduzetništvo i pomoći u razvoju novih tvrtki
- povećati broj tvrtki koje opstaju na tržištu
- smanjiti vjerojatnost propasti start-up tvrtki
- smanjiti vrijeme potrebno za osnivanje i rast tvrtki i učiniti ove procese troškovno efikasnijim
- pružati poslovne, tehničke, obrazovne i druge usluge klijentima inkubatora i malim i srednjih poduzetnicima
- poticati inovativnost i razvoj novih tehnologija
- poticati komercijalizaciju znanstvenih istraživanja
- smanjiti stopu nezaposlenosti i zadržati kvalificiranu radnu snagu u zemlji

3. PREDMET ZAKUPA I USLUGE U INKUBATORU

Članak 5.

Predmet zakupa u Inkubatoru je jedanaest radnih jedinica koje se nalaze unutar Inkubatora:

Oznaka prostora	Površina (m ²)
Ured I	23,8 m ²
Ured 2	23,8 m ²
Ured 3	24,6 m ²
Ured 4	24,8 m ²
Ured 5	24,8 m ²
Radionica 1	189,6 m ²
Radionica 2	211,1 m ²
Radionica 3	207,2 m ²
Radionica 4	198,3 m ²
Radionica 5	274,3 m ²
Radionica 6	194,1 m ²

Podatke o raspoloživosti slobodnih jedinica Javna ustanova VRHRIKA NOVUS za kulturu, sport i lokalni razvoj (dalje u tekstu: JU VRHRIKA NOVUS) je dužna redovito ažurirati te putem svojih mrežnih stranica o tome obavještavati sve zainteresirane osobe.

JU VRHRIKA NOVUS može, ukoliko se za to ukaže potreba, dati u zakup i ostale prostorije u Poslovnom inkubatoru i to po važećem cjeniku koji je naveden za proizvodne prostore.

Članak 6.

Uz osnovne usluge subvencioniranog zakupa prostora uredskog tipa i dvorane, budućim korisnicima Inkubatora bit će besplatno omogućene i sljedeće usluge:

- Brzi Internet (flat rate)
- Moderno namješteni poslovni prostori
- Čajna kuhinja, garderoba i sanitarni čvor
- Besplatno korištenje konferencijske dvorane
- Marketing na mrežnoj stranici inkubatora
- Informiranje: zakoni, natječaji, poslovne prilike



- Povezivanje i umrežavanje sa raznim akterima
- Stručna pomoć pri razvoju poduzetničke ideje
- Korištenje uređaja za kopiranje i poštanskog sandučića
- Registriranje sjedišta na adresi Inkubatora
- Korištenje zajedničkih (coworking) prostorija za rad
- Parkirno mjesto
- Čišćenje i održavanje zajedničkih prostorija

Članak 7.

Potrebe poduzetnika za radioničkim prostorima značajno se razlikuju, pa su radionice projektirane na način da im omogućuju prilagodbu pregrađivanjem.

4. ZAKUPNICI

Članak 8.

Zakupnici mogu biti:

- poduzetnici i obrtnici početnici
- postojeći poduzetnici s novim proizvodom ili uslugom
- obiteljska poljoprivredna gospodarstva

Poduzetnikom i obrtnikom početnikom smatraju se:

- fizičke osobe upisane u obrtni registar sa sjedištem na području Republike Hrvatske ili koje obavljaju djelatnost na njenom području;
- profitno usmjerene pravne osobe sa sjedištem u na području Republike Hrvatske, ili koje obavljaju djelatnost na području Republike Hrvatske,

uz uvjet da:

- registriranu djelatnost obavljaju najduže 2 godine - da ne zapošljava više od 50 ljudi.

Poduzetnikom i obrtnikom početnikom smatraju se i:

- osobe koje su registrirane sa sjedištem na području Republike Hrvatske, ali nisu otpočele s radom (start up);
- osobe koje namjeravaju stvoriti obrt ili pravnu osobu za ostvarenje djelatnosti na području Republike Hrvatske.



Postojećim poduzetnikom s novim proizvodom ili uslugom smatraju se:

- fizičke osobe upisane u obrtni registar;
- profitno usmjerene pravne osobe sa sjedištem na području Republike Hrvatske ili koje obavljaju djelatnost na području Republike Hrvatske,

uz uvjet da:

- razvija novi projekt (proizvod ili uslugu kakvu nije imalo do tada) - ne zapošljava više od 50 ljudi

Obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima smatraju se subjekti:

- upisani u Upisnik poljoprivrednih gospodarstava

Članak 9.

Zakupnik poslovnog prostora u Inkubatoru, ako je registriran, treba biti poslovni subjekt koji:

- spada u mikro, male ili srednje subjekte malog gospodarstva u skladu s važećim Zakonom o poticanju razvoja malog gospodarstva;
- ima registrirano sjedište ili podružnicu u Republici Hrvatskoj;
- u većinskom je vlasništvu (najmanje 51%) fizičkih osoba s prebivalištem u Republici Hrvatskoj, zemljama članicama Europske unije ili njima prihvatljivih zemalja;
- ima najmanje jednog zaposlenika.

Članak 10.

U svakom poslovnom prostoru unutar radnih jedinica, svoje gospodarske djelatnosti mogu obavljati različiti poslovni subjekti, osim onih:

- koji se bave samo trgovinom i/ili ugostiteljstvom s pretežitim točenjem alkohola;
- koji su sportske kladionice i automat klubovi;
- koji se bave pripremom, proizvodnjom, distribucijom i prodajom oružja, alkoholnih pića ili duhanskih proizvoda;
- koji se bave tehnologijama koje zagađuju okoliš;
- koji bi zbog naravi svoje djelatnosti mogli ometati poslovanje ostalih poduzetnika u Inkubatoru;
- čija je djelatnost protivna propisima i moralu društva ili narušava ugled JU VRHRIKA NOVUS;
- koji imaju dodijeljene potpore veće od 200.000 EUR tijekom razdoblja od tri fiskalne godine (Uredba EU br. 1407/2013 o de minimis potporama za državne potpore kojom se utvrđuju pravila o manjim iznosima državnih potpora koje



su izuzete iz nadzora državnih potpora jer se smatra da ne utječu na tržišno natjecanje i trgovinu na unutarnjem tržištu EU-a).

5. TRAJANJE ZAKUPA

Članak 11.

Zakup u Inkubatoru traje:

- na vrijeme od 2 godina poduzetnicima početnicima i OPG-u.
- na vrijeme od 2 godine postojećim poduzetnicima s novim proizvodom ili uslugom.
- uz mogućnost produženja ugovora do 3 godine po subvencioniranoj cijeni.

6. CJENIK

Članak 12.

Subvencionirana vrijednost zakupa radnog prostora s odgovarajućom uredskom opremom utvrđena je Cjenikom Inkubatora (Prilog I. Pravilnika).

Na promjenu cijene mogu utjecati promjene na tržištu ili druge opravdane okolnosti.

7. POSTUPAK ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA

Članak 13.

Natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora u Inkubatoru obavezno se objavljuje na mrežnim stranicama Poslovnog inkubatora Kosore.

Zainteresirani u pismenoj prijavi na natječaj za zakup navode djelatnost kojom se bave ili se namjeravaju baviti, potreban broj radnih stanica uz potrebnu površinu i vrstu poslovnog prostora, kao i kratke podatke o namjerama u obavljanju djelatnosti, te dostavljaju sljedeću dokumentaciju:

1. popunjeni obrazac prijavnice;
2. dokaz o registraciji (izvod iz obrtnog registra, OPG-a ili registra trgovačkog suda);
3. izjavu o broju zaposlenih, ili planiranom broju zaposlenih;
4. izjavu o ulozi Inkubatora;
5. prijava za ulazak u Inkubator (članstvo);
6. izjava natjecatelja;
7. pismo namjere ili kratki opis poslovnog poduhvata.



Poduzetnici i obrtnici početnici koji namjeravaju stvoriti obrt ili pravnu osobu za ostvarenje djelatnosti moraju dostaviti sljedeću dokumentaciju:

1. popunjeni obrazac prijavnice;
2. poslovni plan ili elaborat razvojnog programa, koji sadrže podatke za evaluacijske kriterije, ili godišnji plan i program rada;
3. izjavu iz koje je vidljiva namjera registracije obrta ili pravne osobe na području Republike Hrvatske;
4. izjavu o ulozi Inkubatora;
5. prijava za ulazak u Inkubator (Članstvo);
6. izjava natjecatelja;
7. pismo namjere ili kratki Opis poslovnog poduhvata.

Ako zahtjev za korištenjem radne jedinice poslovnog prostora Inkubatora bude prihvaćen, podnositelj zahtjeva za zakup prostora u Inkubatoru dužan je započeti obavljati djelatnost u navedenom prostoru u roku od dva mjeseca od primitka Odluke o odobrenju korištenja poslovnog prostora.

Ako postoje opravdani razlozi, produženje ovoga roka može odobriti Zakupodavac.

Ako više poduzetnika podnosi zajedničku prijavu za istu radnu jedinicu, osim navedene dokumentacije koju podnose svi poduzetnici, podnose i potpisanu međusobnu suglasnost o zajedničkom korištenju radne jedinice.

Članak 14.

Ravnatelj JU VRHRIKA NOVUS će imenovati Povjerenstvo za odlučivanje o davanju u zakup poslovnih prostora u Inkubatoru (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) prilikom objavljivanja natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u Inkubatoru.

Povjerenstvo se sastoji od 3 člana (predsjednik i 2 člana), a članovi ne moraju biti zaposlenici JU VRHRIKA NOVUS.

Povjerenstvo će obavljati sljedeće poslove:

- otvarati i pregledavati pristigle zahtjeve
- utvrđivati osnovanost zahtjeva
- predlagati Vijeću donošenje Odluke o prihvatanju ili odbijanju zahtjeva
- sve druge poslove u svezi s postupkom davanja u zakup poslovnih prostora u Inkubatoru

Članak 15.

Određivanje opravdanosti i rangiranja podnesenih zahtjeva Povjerenstvo će provjeravati u 3 faze:

1. ADMINISTRATIVNI KRITERIJ

- Rok povjerenstvu za administrativnu provjeru 30 dana od predaje zahtjeva
- Provjera prijave i tražene dokumentacije,
- Traženje nadopune ako povjerenstvo smatra opravdanim
- U slučaju traženja nadopune rok za dostavu 8 dana
- Odbijanje zahtjeva u slučaju nedostavljanja tražene dokumentacije te ne ide u daljnju proceduru

2. KVALITATIVNI KRITERIJI

- Rok povjerenstvu za kvalitativnu provjeru 30 dana od administrativne provjere
- Kriteriji za ocjenu: jak upravljački tim, tržišni potencijal, održiv poslovni prijedlog, određeni iznos postojećeg financiranja, projekt koji je koristan za gospodarski razvoj zajednice
- Ocjenjivanje svakog kriterija ocjenom od 0 do 5
- U slučaju dobivanja manje od 50% ukupne ocjene zahtjev se odbija i ne ide u daljnju proceduru

3. INTERVJU

- Rok povjerenstvu za pozivanje kandidata 30 dana od kvalitativne analize
- Prezentacija ideje
- Ocjena od 0 do 5
- U slučaju dobivanja manje od 50% ukupne ocjene zahtjev se odbija

Članak 16.

Nakon što Povjerenstvo iz Članka 14. ovog Pravilnika izvrši analizu pristiglih zahtjeva dužno je u roku od 30 dana od dana potpisivanja zapisnika o postupku analize zahtjeva ponuditelja dostaviti Ravnatelju JU VRHRIKA NOVUS prijedlog odluke o prihvatanju ili odbijanju pojedinog zahtjeva.

Ravnatelj JU VRHRIKA NOVUS dužan je u roku 30 dana donijeti Odluku o prihvatanju ili odbijanju pojedinog zahtjeva.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Inkubatoru sklapa se u roku od 60 dana od dana zaprimanja odluke o prihvatanju ili odbijanju zahtjeva.



Ugovor iz prethodnog stavka u ime JU VRHRIKA NOVUS sklapaju Ravnatelj JU VRHRIKA NOVUS, a u ime podnositelja zahtjeva osoba koja ga zastupa temeljem zakona.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Inkubatoru obvezno se solemnizira kod javnog bilježnika.

Članak 17.

JU VRHRIKA NOVUS daje u zakup prostore u Inkubatoru putem javnog natječaja.

8. ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA PO KOMERCIJALNIM UVJETIMA

Članak 18.

JU VRHRIKA NOVUS može raspisati natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora u Inkubatoru na kojem se za predmetne poslovne prostore mogu prijaviti pravne i fizičke osobe koje ne moraju zadovoljavati kriterije iz članka 8. ovog Pravilnika uz sljedeće uvjete:

- s poduzetnikom se sklapa ugovor o zakupu prostora na određeno vrijeme i to na 4 godine.
- Poduzetnik je zakupnik Poduzetničkog Inkubatora, te nema pravo na subvencioniranu cijenu zakupa, kao ni na druge usluge po subvencioniranim cijenama.
- mjesečna cijena zakupa proizvodnog odnosno uredskog prostora određena je cjenikom iz pritvika ove Odluke.
- JU VRHRIKA NOVUS zadržava pravo na godišnju revalorizaciju (usklađivanje) visine zakupnine u skladu s promjenama tržišnih uvjeta, stopom inflacije (indeks potrošačkih cijena) ili značajnim porastom troškova održavanja i energenata, a iznos zakupnine utvrđuje se izmjenom Cjenika odlukom Upravnog vijeća.
- svi dodatni odnosi uređuju se kroz ugovor i dodatke ugovora.
- JU VRHRIKA NOVUS zadržava pravo ne prihvatiti ni jednu pristiglu ponudu bez dodatnog objašnjenja.
- Po isteku ugovora isti se može produžiti samo ukoliko se nakon raspisanog natječaja ne prijavi ni jedna pravna ili fizička osoba koja zadovoljava kriterije iz članka 8. ovog Pravilnika
- JU VRHRIKA NOVUS zadržava pravo ne produžiti ugovor po isteku istog bez dodatnog objašnjenja.



9. ODREDBE O PRIMANJU U ČLANSTVO U POSLOVNI INKUBATOR

Članak 19.

Članovima Inkubatora koji su ujedno i zakupnici poslovnog prostora u Inkubatoru članarina je uračunata u cijenu zakupa.

Članovi Inkubatora koji nisu zakupnici poslovnog prostora u Inkubatoru (virtualni članovi) plaćaju mjesečnu članarinu u iznosu od 20,00 € neto.

Članovi Inkubatora koji su zakupnici coworking prostora plaćaju 0,50€ /m² te su oslobođeni režijskih troškova.

Članak 20.

Zakupnici poslovnog prostora u Inkubatoru sklapanjem Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Inkubatoru dužni su sklopiti i Ugovor o članstvu u Inkubatoru te su oni ujedno i zakupnici i članovi.

Virtualni članovi dužni su sklopiti Ugovor o članstvu u Inkubatoru.

Članak 21.

Virtualni članovi primaju se u članstvu u Inkubator na sljedeći način:

- podnose prijavu za primanje u članstvu temeljem otvorenog natječaja za primanje u članstvu za virtualne članove Inkubatora
- potpisuju Ugovor o članstvu u Inkubatoru

Na postupak primanja u članstvo virtualnih članova u Inkubator na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ovog Pravilnika koji se odnose na davanje u zakup poslovnih prostora.



10. OBVEZE ZAKUPNIKA/ČLANOVA INKUBATORA

Članak 22.

Korisnici Inkubatora bilo da se radi o zakupnicima ili virtualnim članovima dužni su ispunjavati sljedeće obveze:

- redovito plaćati zakupninu odnosno članarinu, unaprijed do 10-og u mjesecu
- redovito plaćati režijske troškove, unutar 10 dana od izdavanja računa
- ispuniti indikatore/ciljeve navedene u svojoj prijavnoj dokumentaciji (jesu li isti ispunjeni odlučuje zakupodavac te je njen zaključak konačan)
- osigurati JU VRHRIKA NOVUS uvid u svu financijsku, statusnu i drugu dokumentaciju svrhu provjere istinitosti danih podataka
- sudjelovanje u medijskom praćenju aktivnosti Inkubatora
- u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana nastale promjene dostaviti JU VRHRIKA NOVUS podatke o punom nazivu, sjedištu, ovlaštenoj osobi za zastupanje, broju bankovnog računa i OIB-u, temeljem kojih podataka će se izmijeniti podaci o zakupniku kroz dodatak ugovora o zakupu
- snositi troškove tekućeg održavanja zakupljenog poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično)
- o svom trošku izvršiti popravke i oštećenja poslovnog prostora koje sam prouzroči ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom
- u skladu s propisima o zaštiti od požara održavati u ispravnom stanju svoje uređaje, električne, ventilacijske i druge instalacije u poslovnom prostoru
- organizirati obavljanje svoje djelatnosti u poslovnom prostoru sukladno propisima o zaštiti okoliša
- održavati čistoću zakupljenog poslovnog prostora
- odmah izvijestiti JU VRHRIKA NOVUS o svakom uočenom kvaru u poslovnom prostoru, objektu, uređajima i instalacijama, kao i u svako doba dopustiti JU VRHRIKA NOVUS pregled u svrhu nadzora njegova korištenja
- ne smije bez izričite pisane suglasnosti JU VRHRIKA NOVUS činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora
- isticati da su korisnici Inkubatora.

Članak 23.

U slučaju nemogućnosti naplate zakupnine ili režijskih troškova uvećane za iznos zakonske zatezne kamate, JU VRHRIKA NOVUS će svoja potraživanja namiriti iz dostavljene bjanko zadužnice ovjerene kod javnog bilježnika. U tu svrhu JU VRHRIKA NOVUS može primijeniti i druge Zakonom propisane instrumente osiguranja plaćanja zakupnine.



11. POSTINKUBACIJA I IZLAZAK IZ INKUBATORA

Članak 24.

Razdoblje inkubacije može se produljiti i nakon pet godina, ako Inkubator raspolaže slobodnim prostorom za koji poduzetnici nisu iskazali interes u redovnom postupku prijema.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka takav zakupnik može nastaviti svoje poslovanje u Inkubatoru i upotrebljavati postinkubacijsku podršku sukladno cjeniku iz pritvika ove Odluke.

Članak 25.

Izlazak zakupnika/člana iz Inkubatora primjenjuje se u sljedećim slučajevima:

- sporazumni raskid ugovora o zakupu odnosno ugovora o članstvu
- jednostrani raskid ugovora ukoliko korisnik Inkubatora ne izvršava svoje ugovorne obveze i obveze propisane važećim Pravilnikom
- ako se korisnik Inkubatora ne pridržava odredbi kućnog reda
- ako korisnik Inkubatora remeti rad drugih
- ako korisnik Inkubatora ruši ugled Inkubatora
- ako korisnik Inkubatora više ne ispunjava uvjere određene ovim Pravilnikom
- ako korisnik Inkubatora ne koristi zakupljeni poslovni prostor ili ga koristi protivno odredbama ugovora o zakupu.

Članak 26.

Ugovorne strane Ugovor otkazuju ili raskidaju pisanim putem, koji se obvezno dostavlja uz dokaz o dostavi. Nakon prestanka Ugovora o zakupu zakupnik je dužan poslovni prostor predati JU VRHRIKA NOVUS u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom uporabom i prepravcima koje je učinio uz odobrenje JU VRHRIKA NOVUS.

Otkazni rok iznosi 30 (slovima: trideset) dana i može se dati samo do 5. (petog) u mjesecu.



Članak 27.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se na mrežnim stranicama Poslovnog inkubatora Kosore i na oglasnoj ploči Ustanove.

JU VRHRIKA NOVUS

Kristijan Kuduž, predsjednik
KUDUŽ