

RIJEČKA RAZVOJNA AGENCIJA PORIN d.o.o. iz Rijeke, M.Barača 19, OIB: 29183761133, koja za račun GRADA RIJEKE provodi aktivnosti organizacije poduzetničkog inkubatora za uslužne djelatnosti (u daljnjem tekstu: AGENCIJA-PIU TORPEDO), zastupana po direktoru mr.sc. Ernest Cukrov,

i

(Informacije o korisniku Inkubatora)

.....

zaključili su dana _____ godine sljedeći:

**UGOVOR O KORIŠTENJU USLUGA
PODUZETNIČKOG INKUBATORA ZA USLUŽNE DJELATNOSTI
TORPEDO (PIU TORPEDO)
br. _____**

I. OPĆA ODREDBA

Članak 1.

(1) Ovim ugovorom uređuju se međusobna prava i obveze između ugovorenih strana, s ciljem provedbe programa korištenja usluga i poslovnih prostora poduzetničkih inkubatora Grada Rijeke, sukladno Odluci o korištenju usluga i poslovnih prostora poduzetničkih inkubatora Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 3/14), u svrhu kojeg će AGENCIJA-PIU TORPEDO, za račun Grada Rijeke, pružati KORISNIKU razne oblike potpore uz uvjete određene ovim ugovorom, a KORISNIK se obvezuje aktivno koristiti usluge AGENCIJE-PIU TORPEDO uz uredno podmirivanje svojih obveza, sve u cilju da se kroz period inkubiranja pripremi za samostalan nastup na tržištu

II. UVJETI KORIŠTENJA PROSTORA

Članak 2.

(1) AGENCIJA-PIU TORPEDO daje KORISNIKU na korištenje 41,85 m² poslovnog prostora u poslovnom objektu poduzetničkog inkubatora za uslužne djelatnosti Torpedo u Rijeci, na adresi Milutina Barača 19 (prostor br. _____), na rok od

(2) KORISNIK može poslovni prostor iz prethodnog stavka ovog članka, koristiti za namjene sjedišta i obavljanja sljedećih djelatnosti:

- Projektiranje strojeva i uređaja
- Proizvodnja strojeva i uređaja
- Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Članak 3.

(1) KORISNIK ne može dati prostor iz članka 2. stavak 1. ovog Ugovora drugom na korištenje

Članak 4.

(1) KORISNIK ima pravo korištenja ZAJEDNIČKIH PROSTORA i to:

1. sanitarni čvor/II. kat,
2. zajednički prostor za potrebe kratkog odmora svojih zaposlenika/II. kat,
3. zajednički hodnici i stubište,
4. prostor sale sa sastanke uz prethodnu najavu AGENCIJI-PIU TORPEDO/II. kat.....

Članak 5.

(1) Moguće radove u prostoru kao što su: razvod električne energije, pregrađivanje, uvođenje vlastitog telefona, instalacija za dodatnu opremu u prostoru, KORISNIK može izvesti samo uz prethodnu suglasnost AGENCIJE-PIU TORPEDO i na vlastiti trošak, bez prava na povrat sredstava na ime uređenja prostora

Članak 6.

(1) U svrhu nadzora korištenja iznajmljenog prostora, KORISNIK je dužan u svako doba dopustiti AGENCIJI-PIU TORPEDO pregled istog. KORISNIK je dužan predati AGENCIJI-PIU TORPEDO i sve eventualne dodatne ključeve poslovnog prostora

(2) KORISNIK je dužan poštivati kućni red AGENCIJE-PIU TORPEDO koji je objavljen na oglasnoj ploči AGENCIJE-PIU TORPEDO

Članak 7.

(1) O stanju i preuzimanju poslovnog prostora sastavlja se zapisnik koji je sastavni dio ovog Ugovora

Članak 8.

(1) Naknada za korištenje poslovnog prostora utvrđena je Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Primorsko - goranske županije, broj 26/2013), te Odlukom o korištenju usluga i poslovnih prostora poduzetničkih inkubatora Grada Rijeke (Službene novine-Sužbeno glasilo Grada Rijeke, godina I.-broj 3 od 03. ožujka 2014. godine), u iznosima koje će AGENCIJA-PIU TORPEDO obračunavati KORISNIKU kako slijedi:

Za ugovorno razdoblje:	Umanjeni iznos naknade (u postotku):	Iznos naknade bez PDV-a:
1/ Od 01.02.2015. - 31.07.2015. god.	100%	0,00 €/m ²
2/ Od 01.08.2015. - 31.01.2016. god.	75%	0,25 €/m ²
3/ Od 01.02.2016. - 31.01.2017. god.	50%	0,50 €/m ²
4/ Od 01.02.2017. - 31.01.2018. god.	0%	1,00 €/m ²

(2) Naknada iz prethodnog stavka ovog članka je utvrđena u EUR/m² a obračunavat će se primjenom srednjeg tečaja NBH utvrđenog na dan ispostave računa prema odredbi članka 19. stavak 1. ovog Ugovora

Članak 9.

(1) KORISNIK je dužan izravno plaćati Komunalnom društvu Čistoća d.o.o. trošak odvoza komunalnog otpada, te trošak komunalne i vodne naknade Gradu Rijeci, prema kvadraturi korištenog poslovnog prostora u AGENCIJI-PIU TORPEDO iz članka 2. ovog Ugovora, po dospjeću računa

Članak 10.

(1) KORISNIK će samostalno odabrati telekomunikacijskog operatera te troškove telekomunikacijskih usluga plaćati direktno isporučitelju usluge

Članak 11.

(1) Budući da će se na jednom brojilu obračunavati potrošnja električne energije za cijeli poslovni objekt Milutina Barača 19, KORISNIK je obvezan AGENCIJI-PIU TORPEDO nadoknaditi utrošak električne energije očitane na sekundarnom brojilu KORISNIKA, uvećan za pripadajući dio troškova električne energije u zajedničkim prostorijama objekta i pripadajući dio snage, poreza i ostalih zajedničkih naknada, u omjerima i na način određen člankom 12. ovog Ugovora

Članak 12.

(1) KORISNIK je dužan sudjelovati s drugim korisnicima u zajedničkim režijskim troškovima prostora, kao što su:

1. utrošak električne energije u zajedničkim prostorijama objekta, uključujući i trošak električne energije za centralnu jedinicu hlađenja te snage, poreza i ostalih zajedničkih naknada na istu,
2. utrošak vode (sanitarni čvorovi te klimatizacijski uređaj u fazi hlađenja),
3. utrošak plinskog grijanja, odnosno hlađenja poslovnih prostora,
4. čišćenje zajedničkih prostorija (sanitarni čvorovi, hodnici i stubišta)
5. ostali troškovi održavanja zajedničkih prostorija koji nastanu tijekom boravka u p o d u z e t n i č k o m inkubatoru

(2) Koeficijent za razrez troškova iz stavka 1. ovog članka pod točkom 2. i 5., je odnos broja zaposlenih kod KORISNIKA prema ukupnom broju zaposlenih u poslovnom objektu, a koeficijent za razrez troškova pod točkama 1., 3., i 4. predstavlja koeficijent koji proizlazi iz omjera kvadrature poslovnog prostora kojeg KORISNIK koristi i ukupne kvadrature prostora koji su na raspolaganju poduzetnicima u objektu, odnosno poslovnog prostora svih poduzetnika i zajedničkih prostora poduzetnika

Članak 13.

(1) U slučaju da se pojave drugi zajednički režijski troškovi koji nisu navedeni u članku 12. ovog Ugovora, KORISNIK je dužan pripadajući dio tih troškova nadoknaditi prema ispostavljenom računu A G E N C I J I E - P I U TORPEDO

Članak 14.

(1) KORISNIK je dužan o svom trošku otklanjati kvarove i nedostatke koje sam prouzroči, a solidarno je odgovoran za štete nastale u zajedničkim prostorima

(2) Ako te troškove plati AGENCIJA-PIU TORPEDO, KORISNIK ih je dužan AGENCIJI-PIU TORPEDO nadoknaditi prema obračunu iz članka 19. stavak 2. ovog Ugovora

Članak 15.

(1) Sukladno Zakonu o zaštiti od požara KORISNIK je dužan održavati u ispravnom stanju uređaje i instalacije koje koristi za obavljanje svoje djelatnosti a koji mogu prouzročiti nastajanje i širenje požara

(2) Uređaji i instalacije moraju biti održavani sukladno tehničkim normativima, normama i uputama proizvođača, o čemu korisnici moraju posjedovati odgovarajuću dokumentaciju i pohraniti je u sjedištu AGENCIJE-PIU TORPEDO

(3) KORISNIK je dužan osigurati u svom prostoru proupožarnu opremu u svemu prema Zakonu o zaštiti od požara, istu održavati u ispravnom stanju i pregledavati je u zakonom propisanim rokovima

Članak 16.

(1) KORISNIK je dužan sam osigurati i provoditi mjere zaštite na radu, zavisno od djelatnosti koju obavlja i provoditi je neprekidno za sebe i svoje djelatnike sukladno odredbama Zakona o zaštiti na radu i odgovarajućih podzakonskih propisa

III. INTELEKTUALNE I ADMINISTRATIVNE USLUGE AGENCIJE-PIU TORPEDO

Članak 17.

(1) KORISNIK ima mogućnost koristiti slijedeće intelektualne usluge AGENCIJE-PIU TORPEDO i to:

1. administrativno - poslovne usluge,
2. usluge poslovnog savjetovanja,
3. usluge pružanja pomoći u izradi poslovnog plana,
4. usluge pružanja pomoći u pronalaženju izvora financiranja za pokretanje i razvoj poslovanja,
5. usluge pružanja edukacije iz područja rasta i razvoja poduzetništva putem obaveznih edukativnih radionica kojeg se obavezuje organizirati i/ili samostalno provesti za poduzetnike-početnike

(2) KORISNIK je dužan pratiti i uključivati se u sve aktivnosti koje bez naknade na KORISNIKA organizira RRA PORIN u namjeri edukacija i osposobljavanja, kao što su: predavanja, seminari, sajamska nastupanja

Članak 18.

(1) KORISNIKU na raspolaganju stoje i slijedeće administrativne usluge, koje će pružati AGENCIJA-PIU TORPEDO:

1. slobodno korištenje fotokopirnog aparata (uz samostalno osiguravanje papira za fotokopiranje),
2. korištenje konferencijske sale, uz naknadu, temeljem cjenika kojeg utvrđuje AGENCIJA-PIU TORPEDO.

(2) Za usluge iz točke 2. ovog članka, AGENCIJA-PIU TORPEDO utvrđuje cjenik administrativnih usluga koji se objavljuje na oglasnoj ploči

IV. OBRAČUN I PLAĆANJE USLUGA AGENCIJE-PIU TORPEDO

Članak 19.

(1) KORISNIK je suglasan da AGENCIJA-PIU TORPEDO petnaestoga dana u mjesecu, na ime dospjeća tekućeg mjeseca ispostavi račun na ime naknade za korištenje prostora, koji će sadržavati mjesečnu naknadu za korištenje prostora iz članka 8., stavak 1 ovog Ugovora

(2) KORISNIK je suglasan da AGENCIJA-PIU TORPEDO na zadnji dan tekućeg mjeseca napravi mjesečni obračun režijskih troškova (za prethodni mjesec) iz korištenja prostora te ostalih usluga AGENCIJE-PIU TORPEDO, koji će sadržavati:

1. pripadajući dio naknade na ime korištenja električne energije u prostoru KORISNIKA (članak 11.),
2. pripadajući dio naknade na ime sudjelovanja u zajedničkim režijskim troškovima sukladno obračunu (članak 12. i 13.),
3. naknada eventualno nastale štete (članak 14. stavak 2.),

4. intelektualne usluge obračunate prema prihvatnu ponude (članak 17.),
5. administrativne usluge obračunate prema cjeniku administrativnih usluga (članak 18.)

Članak 20.

(1) KORISNIK je obvezan platiti račun izrađen na temelju obračuna iz članka 19. ovog Ugovora u roku od 8 dana

(2) Na dospelje, a nepodmirene obveze AGENCIJA-PIU TORPEDO će obračunati i zateznu kamatu u skladu sa Zakonom

Članak 21.

(1) KORISNIK je suglasan da kao sredstvo osiguranja plaćanja po ovom ugovoru kao i svih kamata i troškova po ovom ugovoru AGENCIJI-PIU TORPEDO dostavi bjanko zadužnicu

(2) KORISNIK uz potpis ovog ugovora uručuje AGENCIJI-PIU TORPEDO bjanko zadužnicu s apoenom od 5.000,00 (pettisuća) kuna s javno ovjerenim potpisom dužnika i jamca kod javnog bilježnika te izjavu kojom daje suglasnost da se radi naplate tražbine čiji će iznos biti naknadno upisan u ispravi, zaplijene svi računi koje ima kod banaka koje obavljaju poslove platnog prometa i da se novac s tih računa, u skladu s njegovom izjavom sadržanom uz zadužnicu izravno isplaćuje vjerovniku

(3) Ukoliko dođe do promjene sredstava osiguranja u odnosu na sredstva osiguranja određena prethodnim stavcima ovog članka, KORISNIK će bez odgode na zahtjev AGENCIJE-PIU TORPEDO, dostaviti nova sredstva osiguranja

(4) Ukoliko AGENCIJA-PIU TORPEDO radi naplate tražbine aktivira zadužnicu sa apoenom od 5.000,00 (pettisuća) kuna, KORISNIK je dužan, nakon iskorištenja cjelokupnog iznosa zadužnice, uručiti AGENCIJI-PIU TORPEDO novu bjanko zadužnicu, s apoenom od 5.000,00 (pettisuća) kuna s javno ovjerenim potpisom dužnika i jamca kod javnog bilježnika, u roku od 15 dana od dana iskorištenja cjelokupnog iznosa postojeće zadužnice. Ukoliko KORISNIK u navedenom roku ne dostavi AGENCIJI-PIU TORPEDO novu bjanko zadužnicu s apoenom od 5.000,00 (pettisuća) kuna s javno ovjerenim potpisom dužnika i jamca kod javnog bilježnika, AGENCIJA-PIU TORPEDO prilaže opomenu i otkaz ugovora, odnosno poziv na predaju u posjed prostora, s otkaznim rokom od 30 dana

Članak 22.

(1) Kada iznos dospjelih, nepodmirenih potraživanja AGENCIJE-PIU TORPEDO prema KORISNIKU utvrđen u obračunu temeljem članka 19. ovog Ugovora prijeđe iznos od 5.000,00 kuna (pettisućakuna), KORISNIK ovlašćuje AGENCIJU-PIU TORPEDO, da na temelju ovog Ugovora može radi namirenja dospjelog, nepodmireng potraživanja i radi povrata prostora u posjed, neposredno provesti ovrhu

(2) Dospelost potraživanja AGENCIJA-PIU TORPEDO dokazuje javno ovjerenom izjavom kojoj prilaže karticu neplaćenih računa, opomenu i otkaz ugovora, odnosno poziv na predaju u posjed prostora radi isteka roka ugovora koji se neće produžiti

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 23.

(1) U slučaju raskida ovog ugovora ili nakon proteka njegovog roka, ugovorene strane sačinjit će zapisnik o primopredaji prostora. Ukoliko KORISNIK ili AGENCIJA-PIU TORPEDO raskinu ugovor, otkazni rok je 30 (trideset) dana

(2) Eventualne nastale štete u poslovnom prostoru uzrokovane od strane KORISNIK-a utvrdit će se u zapisniku te će isti biti osnova za obračun naknade materijalne štete sukladno odredbama obveznog prava

(3) U slučaju raskida ugovora od strane KORISNIKA unutar vremenskog perioda u kojem je on oslobođen plaćanja naknade za korištenje poslovnog prostora, prema članku 8., stavku (1) ovog Ugovora, KORISNIK je dužan podmiriti trošak naknade korištenja poslovnog prostora za vremenski period od dana sklapanja ugovora do dana raskida ugovora, po cijeni navedenoj u Pravilniku o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Primorsko - goranske županije, broj 26/2013), a koja čini osnovicu za izračun naknade poslovnog prostora prema ugovornom, odnosno obračunskom razdoblju, primjenom srednjeg tečaja HNB utvrđenog na dan i s p o s t a v e računa

Članak 24.

(1) U slučaju kada KORISNIK nanosi štetu AGENCIJI-PIU TORPEDO ili drugim korisnicima u poslovnom objektu ili u slučaju kada se ostvare uvjeti za prisilnom ovrhom radi nepodmirenja potraživanja u iznosu utvrđenom člankom 22. stavak 1., AGENCIJA-PIU TORPEDO će KORISNIKU otkazati ovaj ugovor uz otkazni rok od trideset dana

(1) U slučaju više sile, promjena zakonske regulative ili ostalih objektivnih okolnosti, AGENCIJA-PIU TORPEDO ima pravo jednostrano otkazati ugovor s otkaznim rokom od trideset dana ili ponuditi KORISNIKU promjenjene uvjete korištenja prostora s pravom prvenstva

Članak 25.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će izmjene i dopune ovog Ugovora, biti valjane samo ako su učinjene u pisanom obliku

Članak 26.

(1) U slučaju da se nesporazumi iz ovog Ugovora ne mogu riješiti dogovorom, za rješavanje spora utvrđuje se nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci

Članak 27.

(1) Ovaj Ugovor je sastavljen u tri istovjetna primjerka, od kojih jedan pripada AGENCIJI-PIU TORPEDO, jedan KORISNIKU, a jedan primjerak se pohranjuje u javnobilježničkom uredu

Članak 28.

(1) Ugovor stupa na snagu danom potpisa ovlaštenih osoba AGENCIJE-PIU TORPEDO i KORISNIKA

(2) Sa danom godine počinju teći sve obveze plaćanja iz ovog Ugovora

U znak suglasnosti i prihvaćanja odredbi ovog Ugovora, ugovorne strane isti vlastoručno potpisuju

Za KORISNIKA

PORIN d.o.o.

Za RIJEČKU RAZVOJNU
AGENCIJU

Direktor

mr. sc. Ernest Cukrov