

JP RPC TUZLA-INKUBATOR „LIPNICA“ D.O.O. TUZLA

PRAVILNIK
O USLOVIMA, KRITERIJUMIMA I NAČINU DAVANJA
POSLOVNIH PROSTORA, ZEMLJIŠTA I USLUGA

Tuzla, februar 2021. godina

Na osnovu člana 40. tačka 9. Statuta JP RPC Tuzla-Inkubator „Lipnica“ d.o.o. Tuzla broj: 577-01/19 od 22.04.2019. godine, odredbi Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Sl. SRBiH” br. 33/77, 2/87, 30/90 i „S. RBiH” br. 3/93) Nadzorni odbor JP RPC Tuzla-Inkubator „Lipnica“ d.o.o. Tuzla dana 24.02.2021. godine donosi:

PRAVILNIK
o uslovima, kriterijumima i načinu davanja poslovnih prostora, zemljišta i usluga
JP RPC Tuzla-Inkubator „Lipnica“ d.o.o. u Tuzli

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Pravilnikom o uslovima, kriterijumima i načinu davanja na korištenje poslovnih prostora, zemljišta i usluga JP RPC Tuzla-Inkubator „Lipnica“ d.o.o u Tuzli (u daljem tekstu: Pravilnik), regulišu se uslovi, kriterijumi, način i postupak davanja poslovnih prostora, zemljišta i usluga JP RPC Tuzla-Inkubator „Lipnica“ d.o.o. u Tuzli.

Član 2.

Kategorizacija poslovnih prostora iz prethodnog člana prezentirana je u Pravilniku i čini njegov sastavni dio.

II POSTUPAK DODJELE POSLOVNIH PROSTORA, ZEMLJIŠTA I USLUGA

Član 3.

Postupak izdavanja poslovnih prostora realizuje se objavljivanjem javnog oglasa na web stranici JP RPC Tuzla-Inkubator „Lipnica” d.o.o. u Tuzli (www.rpctuzla.ba).

Oglas iz prethodnog stava provodi Uprava Društva u skladu sa propisima koji regulišu ovu oblast.

Učesnik javnog oglasa može podnijeti prijavu za korištenje prostora, koji su navedeni u oglasu, sa navođenjem vrste objekta.

Javni oglas ostaje trajno otvoren do popune svih prostora.

Izuzetno, uz saglasnost Osnivača, može se bez javnog oglašavanja dati na korištenje poslovni prostor organizacijama koje pružaju finansijsku, savjetodavnu i drugu podršku u razvoju RPC Tuzla, te subjektima sa kojima se realizuju projekti od interesa za razvoj grada i realizaciju razvojnih projekata Grada Tuzle.

Član 4.

U slučaju kada Nadzorni odbor donese Odluku o dodjeli poslovnog prostora ili zemljišta fizičkom ili pravnom licu, fizičko lice je u obavezi da u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora dostavi Upravi Društva na uvid dokaz da je kod nadležnih organa podnesen zahtjev za dobijanje rješenja o registraciji djelatnosti, odnosno preduzeća, dok će pravno lice biti obavezno u roku od 30 dana dostaviti aktuelno rješenje o registraciji djelatnosti.

III KRITERIJUMI BODOVANJA ZA ODABIR KORISNIKA POSLOVNIH PROSTORA JP RPC TUZLA-INKUBATOR „LIPNICA” D.O.O.

Član 5.

Odabir korisnika RPC-a Tuzla vršit će se na osnovu slijedećih kriterija:

1. Vrsta djelatnosti (proizvodna, uslužna, trgovina itd.)
2. Broj zaposlenih radnika
3. Broj novouposlenih radnika
4. Ocjena poslovne ideje
5. Ulaganja u poslovni prostor
6. Investicije
7. Uticaj na lokalnu proizvodnju (konkurencija)
8. Uticaj na okolinu (ekologija)

Član 6.

1. Vrsta djelatnosti:

- | | |
|--|-----------|
| a) proizvodne djelatnosti | 30 bodova |
| b) intelektualne i uslužne djelatnosti | 20 bodova |
| c) trgovinska | 15 bodova |
| d) ostale djelatnosti | 10 bodova |

Djelatnost iz oblasti proizvodnje duhana, alkohola i narkotika ne mogu biti zastupljene u RPC-u Tuzla.

2. Broj zaposlenih radnika:

- | | |
|------------------------|-----------|
| a) do 2 zaposlena | 5 bodova |
| b) do 5 zaposlenih | 10 bodova |
| c) do 10 zaposlenih | 15 bodova |
| d) do 15 zaposlenih | 20 bodova |
| e) do 30 zaposlenih | 25 bodova |
| f) do 50 zaposlenih | 40 bodova |
| g) preko 50 zaposlenih | 50 bodova |

3. Broj novouposlenih radnika:

a) do 2 novouposlena	20 bodova
b) do 5 novouposlenih	40 bodova
c) do 10 novouposlenih	60 bodova
d) do 15 novouposlenih	80 bodova
e) do 30 novouposlenih	100 bodova
f) do 50 novouposlenih	120 bodova
g) preko 50 novouposlenih	140 bodova

4. Ocjena poslovne ideje

a) tehnologije koje supstituišu uvoz i ostvaruju izvoz	50 bodova
b) nove tehnologije, inovatorstvo i novi proizvodi	45 bodova
c) prisutne tehnologije	10 bodova

5. Ulaganja u poslovni prostor (rekonstrukcija i adaptacija)

Za svaku uloženu 1.000,00 KM, korisnik RPC Tuzla dobija 1 bod (primjer: za uloženi 50.000,00 KM korisnik RPC Tuzla dobija 50 bodova).

6. Investiciona ulaganja

Za svaku uloženu 1.000,00 KM, korisnik RPC Tuzla dobija 1 bod.

7. Uticaj na lokalnu proizvodnju (konkurencija)

a) tehnologije koje nisu prisutne	20 bodova
b) tehnologije koje su nedovoljno prisutne	10 bodova
c) tehnologije koje su dovoljno prisutne	5 bodova

8. Uticaj na okolinu (ekologiju)

a) proizvodnja koja reciklira postojeći otpad	50 bodova
b) ekološki čista proizvodnja	20 bodova

Tehnologije koje su ekološki štetne i neprihvatljive ne mogu biti zastupljene u RPC Tuzla.

Član 7.

Ukoliko više Korisnika nakon bodovanja ima isti broj bodova, prednost ima onaj Korisnik koji upošljava veći broj radnika.

Član 8.

Izbor Korisnika poslovnih prostora RPC Tuzla na osnovu podnesene aplikacije vrši Nadzorni odbor, na prijedlog direktora Društva.

Na prijedlog direktora Društva utvrđuje se, objavljuje i provodi javni oglas za izdavanje poslovnih prostora i zemljišta.

Na osnovu utvrđenih uslova, kriterija i načina korištenja poslovnih prostora, zemljišta i usluga vrši se aplikacija iz ovog Pravilnika i utvrđuje **rang lista** potencijalnih korisnika.

Nadzorni odbor donosi odluku o utvrđenoj rang listi nakon čega Uprava Društva obavještava aplikante.

Protiv rang liste iz prethodnog stava može se podnijeti prigovor.

Prigovor se podnosi Nadzornom odboru RPC-a Tuzla u roku od 8 dana od dana prijema odluke iz prethodnog stava.

Nadzorni odbor je obavezan da donese konačnu odluku iz prethodnog stava na prvoj narednoj sjednici, a najduže u roku do 30 dana.

Odluka Nadzornog odbora RPC-a Tuzla, po prigovoru je konačna.

Ukoliko nema prigovora na utvrđenu rang listu, Nadzorni odbor svojom odlukom donosi konačnu rang listu.

Za sklapanje ugovora, dalje praćenje i izvještavanje Nadzornog odbora o sprovođenju kriterija na osnovu kojih je odabran Korisnik, odgovoran je direktor Društva.

Direktor Društva je obavezan obezbjediti tehničku pomoć i organizaciju pri oglašavanju, prikupljanju aplikacija i izrade pratećih dokumenata za Komisiju.

U slučaju nastupanja vanredne situacije izazvane prirodnim i drugim nesrećama Odluku o umanjenju participacije za Korisnike usluga donosi Nadzorni odbor na osnovu prijedloga direktora Društva.

IV OBJEKTI I ZEMLJIŠTE

Član 9.

Poslovni prostori i zemljište RPC-a daju se na korištenje pravnim i fizičkim licima na osnovu ugovora koji korisnici zaključuju sa direktorom RPC-a, uz plaćanje participacije za finansiranje zajedničkih funkcija u RPC Tuzla-Inkubator „Lipnica“ d.o.o.

Poslovni prostori u okviru RPC-a Tuzla, po svojoj namjeni odnose se na:

- Poslovne prostore namijenjene za START-UP preduzeća (pokretanje poslovanja),
- Poslovne prostore namijenjene za RAZVIJENA preduzeća,
- Pomoćni objekti (skladišta, nadstrešnice, krovovi).

Zemljište RPC-a Tuzla po svojoj namjeni odnosi se na:

- Uređeno zemljište
- Neuređeno zemljište

Član 10.

(Poslovni prostori za START-UP preduzeća)

START-UP status imaju fizička lica sa poslovnom idejom, koja će u roku do 6 mjeseci registrovati poslovnu djelatnost, preduzeće.

Za prostore START-UP, koji su dovedeni u funkcionalno stanje, prvi ugovor sa korisnicima se zaključuje na period do 1 godine, a može se produžiti na period do 2 godine.

Korisnik može koristiti olakšice za ugovore koji se sklope u tom periodu do dvije godine, te nakon toga nema pravo na olakšice propisane ovim Pravilnikom.

Član 11.

(Poslovni prostori za RAZVIJENA preduzeća)

RAZVIJENA PREDUZEĆA su registrovana preduzeća koja pored postojećih uposlenih radnika, navedenih u aplikaciji, imaju i obavezu upošljavanja novih radnika.

U dijelu RPC-a Tuzla koji se odnosi na poslovne prostore za RAZVIJENA PREDUZEĆA, prvi Ugovor se zaključuje na period do 5 godina, uz mogućnost produženja na duži period, a najviše do 2029. godine uz ispunjenje uslova iz Ugovora.

Korisnik može koristiti olakšice za ugovore koji se sklope u periodu do dvije godine, te nakon toga nema pravo na olakšice propisane ovim Pravilnikom.

Član 12.

Za slučaj kada u Centru nema slobodnih poslovnih prostora može se firmi koja ima dobar biznis plan i nije START-UP PREDUZEĆE, Direktor u dogovoru s Komisijom može obezbjediti adekvatan prostor.

Član 13.

(Uspješna i istaknuta preduzeća)

Uspješnim i istaknutim preduzećima smatraju se:

- preduzeća koja su uložila znatna finansijska sredstva za pokretanje biznisa i koja predstavljaju ozbiljnog nosioca pozitivnih ekonomskih kretanja u društvu,
- preduzeća koja pored svog uspješnog poslovnog poduhvata, korektnog odnosa sa Upravom Društva i poduzetnicima smještenim u RPC-u Tuzla, pozitivno utiču na poslovnu klimu,
- preduzeća koja u svom poslovnom angažmanu imaju značajan broj uposlenih i novouposlenih radnika i po tom osnovu zaslužuju promjenu statusa firme i namjene poslovnog prostora.

V KATEGORIZACIJA POSLOVNIH PROSTORA, ZEMLJIŠTA I OBJEKATA

I OLAKŠICE ZA KORISNIKE

Član 14.

Kategorizacija objekata u JP RPC Tuzla-Inkubator "Lipnica" d.o.o.

(urađena na bazi obezbjedene infrastrukture, opremljenosti objekata kao cjeline i Procjene (elborata))

Prijedlog: Elementi kategorizacije za objekte																			
Rb.	Naziv objekta	Površina m ²	Godina gradnje	Vrsta gradnje	Prilazni put	Krov	Stolarija	Elektroinstalacija	Vodovodna instalacija	Grijanje	Zidovi	Plafon	Podovi	Adaptacija	Telefon inst.	Stanje kanalizacioni odvoda	Stanje fasade	BROJ BODOVA	KATEGORIJA
1.	Portirnica	22,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Uprava	1.128,00	1	3	3	2	2	2	2	3	3	2	3	2	3	2	2	36	I
3.	Lampara	456,00	3	3	2	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	2	1	23	IV
4.	Garderoba i kupatilo	2.932,00	1	3	3	3	2	2	2	3	3	2	2	3	3	2	2	34	I
5.	Arhiva	80,00	3	1	1	2	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	20	IV
6.	Komanda ski lifta	52,80	2	3	3	2	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	23	IV
7.	Dio Uprave	340,00	3	1	3	3	1	2	2	2	2	2	3	2	3	3	2	34	II
8.	Restoran	420,00	3	1	3	1	1	2	2	1	2	2	3	1	1	1	1	25	IV
9.	Ambulanta	410	3	3	3	2	2	3	2	3	2	2	2	1	2	3	3	36	II
10.	Trafo stanica	16,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	I. Baraka zidani dio	150,00	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	45	I
	II. Baraka drveni dio	133,00	3	2	2	2	1	1	2	2	2	1	1	1	1	2	2	25	IV
12.	Prozivaona	1.309,00	3	1	3	2	3	3	3	3	2	2	2	2	2	3	2	36	I
13.	Kotlovnica	136,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Željeznička zgrada	146,00	2	3	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	3	27	III
15.	Pomoćni objekat I	96,00	2	1	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	18	IV
16.	Separacija	390,65	3	3	2	3	2	3	2	1	3	2	2	3	1	2	3	36	I
17.	Komanda šarfa	40,00	3	1	3	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	26	III
18.	Objekat 2	8,00	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16	IV
19.	Valjkara	240,00	3	3	3	2	2	2	3	3	2	2	3	2	2	3	2	36	I
20.	Radionica za opravku	228,00	3	2	3	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	3	32	II
21.	Elektro radionica	418,00	3	3	3	2	2	3	3	2	2	3	3	1	2	2	2	34	I
22.	Zgrada jamske građe	56,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23.	Interna benzinska stanica	44,00	3	3	3	2	3	2	1	1	2	2	2	2	2	2	3	33	II
24.	Mašinska radionica	1.237,00	3	3	3	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	36	I
25.	Radionica	308,00	3	1	3	1	2	2	1	2	2	2	2	1	1	2	2	26	III
26.	Priručni magacin i radionica	210,00	3	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	19	IV
27.	Magacin	70,00	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	31	III
28.	Skladište (nadstrešnica)	120,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29.	Plinara (pomoćni objekat)	40,00	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	2	1	2	2	1	23	IV
30.	Magacin	1.020,00	3	3	3	1	2	2	1	1	2	2	2	2	1	1	1	27	III

Kategorija IV :	do 26 bodova.
Kategorija III :	od 26 do 32 boda
Kategorija II :	od 32 do 36 boda
Kategorija I :	od 36 do 44 boda

Napomena:

- za objekte pod rednim brojem 1., 10., 13., i 22. nije urađena kategorizacija iz razloga što se isti ne izdaju,
- objekat pod rednim brojem 28. Skladište je nadstrešnica.

Član 15.

Puni iznos mjesečne participacije za korištenje poslovnih prostora namijenjenih za START-UP, i RAZVIJENA preduzeća u odnosu na kategoriju i površinu prostora korisnici plaćaju u KM/m² bez PDV-a kako slijedi:

START-UP i RP

Kategorija	POVRŠINA PROSTORA				
	do 20 m ²	20-40 m ²	40-100 m ²	100-500 m ²	preko 500 m ²
I	4,00	3,50	3,00	2,50	2,00
II	3,50	3,00	2,50	2,00	1,50
III	3,00	2,50	2,00	1,50	1,00
IV	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00

Za korištenje poslovnih prostora iz stava (1) ovog člana, navedena participacija za nove korisnike i dosadašnje korisnike koji žele sklopiti novi ugovor za novi prostor, bit će uvećana za 30 %.

Član 16.

Puni iznos mjesečne participacije za korištenje poslovnih prostora u **administrativnim** objektima (Upravna zgrada) korisnici plaćaju izraženo u KM/m² bez PDV-a kako slijedi:

UPRAVNA ZGRADA

Kategorija	POVRŠINA PROSTORA		
	do 20 m ²	do 60 m ²	preko 60 m ²
I	5,00	4,00	3,00
II	4,00	3,00	2,00
III	3,00	2,00	1,00

Za korištenje poslovnih prostora iz stava (1) ovog člana, navedena participacija za nove korisnike i dosadašnje korisnike koji žele sklopiti novi ugovor za novi prostor bit će uvećana za 30%.

Član 17.

Za korištenje zemljišta, skladišta i krovova Korisnici plaćaju mjesečnu participaciju kako slijedi:

- za uređeno zemljište 0,50 KM/ m² bez PDV-a,
- za neuređeno zemljište 0,20 KM/m² bez PDV-a,
- za skladište repromaterijala 0,50 KM/m² bez PDV-a,
- magacin za skadištenje, privremeni (montažni) objekti i nadstrešnice 1,00 KM/m² bez PDV-a.

Za korištenje zemljišta, skladišta, montažnih objekata iz stava (1) ovog člana, navedena participacija za nove korisnike i dosadašnje korisnike koji žele sklopiti novi ugovor za novi prostor bit će uvećana za 30%.

Za korištenje zemljišta za poljoprivrednu i plasteničku proizvodnju Korisnici plaćaju mjesečnu participaciju u iznosu od 0,10 KM/m² bez PDV-a.

Član 18.

Korisnicima prostora, u okviru RPC-a Tuzla, utvrđuje se participacija za korištenje poslovnih prostora i zemljišta u odnosu na ukupno vrijeme provedeno u RPC-u kako slijedi:

START-UP PREDUZEĆA

0 - 6 mjeseci	0%
6 - 12 mjeseci	plaćat će 25% iznosa pune participacije
12 - 18 mjeseci	plaćat će 50% iznosa pune participacije
18 - 24 mjeseca	plaćat će 75% iznosa pune participacije
24 mjeseca i dalje	plaćat će 100% iznosa pune participacije

RAZVIJENA PREDUZEĆA

- plaćat će 100% iznosa pune participacije

Korisnicima usluga, u okviru RPC-a Tuzla, utvrđuje se participacija za korištenje zemljišta za poljoprivrednu i plasteničku proizvodnju u odnosu na ukupno vrijeme provedeno u RPC-u kako slijedi:

START -UP PREDUZEĆA

- 0-12 mjeseci 0%
- 12 mjeseci i dalje plaćat će 100 % iznosa pune participacije

RAZVIJENA PREDUZEĆA

- plaćat će 100% iznosa pune participacije

Član 19.

Po osnovu novouposlenih radnika, korisnicima RPC-a Tuzla dodatno se umanjuje mjesečna participacija u trajanju od **1 godine**, a od datuma prijave radnika kako slijedi:

od 1 - 3 novouposlena	10%
od 4 - 7 novouposlena	15%
od 8 - 10 novouposlenih	20%
od 10 -30 novouposlenih	25%
više od 30 novouposlenih	30%.

Član 20.

Kao dokaz za ostvarivanja prava iz člana 19. Pravilnika, Korisnik poslovnih prostora je u obavezi mjesečno dostavljati Upravi Društva kopije propisanih izvještaja (obrazaca) o plaćenim obavezama po osnovu plaća i doprinosa za novouposlene radnike. Prilikom podnošenja Zahtjeva za ostvarivanje olakšica za novouposlene radnike, dostavljene prijave na obavezno osiguranje radnika ne mogu biti starije od mjesec dana.

Član 21.

RPC Tuzla raspolaže sa 158.207 m² zemljišta (Elaborat br. 010-L-2019 od 15.04.2019. godine) od čega su:

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| • objekti ukupne površine | 12.159,00 m ² |
| • ostatak zemljišta | 146.048,00 m ² |

Član 22.

Administrativne prostorije RPC-a Tuzla i obezbjeđenja RPC Tuzla su:

- 8 administrativnih prostorija – I sprat Upravne zgrade i
- 2 prostorije za obezbjeđenje (Portirnice I i Portirnice II).

Član 23.

Resursi RPC-a Tuzla-Inkubator „Lipnica“ d.o.o. su podijeljeni u dvije grupe:

- objekti i
- zemljište

Zemljište se po svojoj namjeni dijeli na dvije podgrupe:

- neuređeno zemljište i
- uređeno zemljište

Član 24.

Kod dodjeljivanja prostora, zemljišta i usluga novim Korisnicima, potrebno je utvrditi stanje objekata i zemljišta, i na osnovu ocjene dati prijedlog Direktor za kategorizaciju istih.

Sva neophodna ulaganja, u cilju dovođenja poslovnih prostora u funkcionalno stanje, vrši korisnik o svom trošku, bez mogućnosti potraživanja uloženi sredstava od RPC-a Tuzla.

Sva ulaganja u rekonstrukciju i dogradnju poslovnog prostora korisnik može vršiti samo uz saglasnost direktora RPC-a Tuzla.

V PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 25.

Korisnici poslovnih prostora su dužni plaćati mjesečnu participaciju i troškove komunalnih usluga (grijanja, el.energije, vode, odvoza smeća, PTT usluga i drugo) davaocima istih, i ukoliko se poslovni prostor nalazi u upravnoj zgradi i održavanje zajedničkih dijelova zgrada i prostorija. U slučaju izmjene cijena na ime troškova komunalnih usluga od strane davaoca istih, vršit će se i usklađivanje cijene za iste.

Nadzorni odbor Društva donosi Odluku o obračun grijanja u grejnoj sezoni na osnovu prijedloga direktora Društva.

Član 26.

Korisnici poslovnog prostora mogu investirati u privremene (montažne) objekte do 80,00 m², s tim što ovu Odluku može donijeti Direktor, nakon čega bi se potpisao poseban Ugovor.

Član 27.

Komisija imenovana rješenjem direktora društva će sastaviti Zapisnik o primopredaji poslovnih prostora, te će Korisnik biti obavezan poslovni prostor po prestanku ugovora predati u stanju u kojem ju je i primio.

Korisnici su dužni da poštuju kućni red RPC Tuzla.

Član 28.

Korisnik ne može postati vlasnik niti suvlasnik poslovnog prostora, bez obzira na izvršena ulaganja u sanaciju ili rekonstrukciju istog.

Član 29.

Poduzetnik može postati Korisnik poslovnog prostora, zemljišta i usluga RPC-a Tuzla, nakon što se provede postupak dodjele propisan Pravilnikom.

Član 30.

Korisnik nema pravo izdavati dodijeljeni poslovni prostor u podzakup ili ga ustupati drugoj osobi .

Član 31.

Korisnici poslovnih prostora obavezni su plaćati naknadu za redovno održavanje poslovnih prostora, nužnih i hitnih popravaka u mjesečnom iznosu od 0,30 KM/m², koje će uplaćivati na transakcijski račun RPC-a Tuzla.

Pod redovnim održavanjem poslovnog prostora smatra se: redovni servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije i elektroinstalacija, košenje trave, čišćenje odvodnih rešetaka, odvoda i oluka, čišćenje snijega, održavanje rasvjete i održavanje vanjske rasvjete koja pripada krugu RPC-a Tuzla.

U nužne popravke spadaju: sanacije krovne konstrukcije, sanacije ravnih i kosih krovova, popravka fasade zgrade.

U hitne popravke spadaju: kvarovi na sistemu centralnog grijanja, puknuća, oštećenja i začepjenja vodovodne i kanalizacione instalacije radi sprječavanja daljnjih štetnih posljedica, kvarova na električnoj instalaciji, otpadanja dijelova fasade.

Prikupljena sredstva od naknade za redovno održavanje, nužne i hitne popravke upotrijebit će se za pokriće troškova: redovnog održavanja poslovnih prostora, nužnih popravaka, hitnih popravaka, zamjene i poboljšanja postojećih i ugradnje novih dijelova u poslovne prostore, s tim da će prioritet biti nužni i hitni popravci.

Ako se troškovi iz stava (5) ovog člana ne mogu pokriti iz sredstva navedenih u stavu (1) ovog člana, sredstva će se osigurati dodatnim uplatama Korisnika usluga, donacija i putem projekata na koje će aplicirati RPC Tuzla.

Korisnik je dužan o svom trošku na poslovnoj prostoriji izvršiti popravku oštećenja koje je sam prouzrokovao.

Član 32.

Svaki korisnik poslovnog prostora u RPC-u, u obavezi je imati minimalan broj zaposlenih radnika u odnosu na kvadraturu prostora kako slijedi:

- do 60 m² poslovnog prostoranajmanje jedan zaposlen
- od 60-150 m² poslovnog prostora najmanje dva zaposlena
- za svakih slijedećih 100 m² zakupljenog prostora najmanje jedan zaposlen.

Odnos broja zaposlenih radnika i kvadrature prostora preko 150 m² će se regulisati Ugovorom o korištenju poslovnog prostora, a u skladu sa vrstom djelatnosti.

Za svakih 20 m² kancelarijskog prostora najmanje jedan zaposleni.

Član 33.

Svaki korisnik zemljišta u RPC-u u obavezi je imati minimalan broj zaposlenih kako slijedi:

- do 500 m² zemljišta namijenjenog za poslovanje najmanje jedan zaposlen
- od 500 m² - 800 m² najmanje dva zaposlena.

Odnos broja zaposlenih radnika i kvadrature zemljišta preko 800 m² će se regulisati Ugovorom o korištenju zemljišta, a u skladu sa vrstom djelatnosti.

Član 34.

Korisnici RPC-a Tuzla, koji su ostvarili prava na pogodnosti, dužni su na zahtjev direktora RPC-a Tuzla dostaviti dokaz o ispunjavanju uslova na osnovu kojih su ostvarena prava na pogodnosti prilikom dodjele poslovnog prostora.

Korisnici RPC-a Tuzla, dužni su odgovoriti na zahtjev direktora RPC-a Tuzla u roku od 30 dana, u suprotnom gube sva prava na pogodnosti.

Prilikom prijave na javni oglas Korisnici su dužni da navedu trenutni broj uposlenih radnika jer pravo na pogodnosti iz člana 19. ovog Pravilnika ostvaruju samo za sljedećeg novog uposlenika od dana zaključenja Ugovora sa RPC Tuzla.

VII PRESTANAK UGOVORA O KORIŠTENJU POSLOVNIH PROSTORA, ZEMLJIŠTA I USLUGA

Član 35.

JP RPC Tuzla-Inkubator „Lipnica“ d.o.o. u Tuzli može raskinuti Ugovor o korištenju sa Korisnikom u slučajevima određenim Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i prostorija **Sl. SRBiH br. 33/77, 2/87, 30/90 i Sl. RBiH 13/94** kao i:

- ako korisnici ne plaćaju participaciju iz člana 25. Pravilnika za 30 dana,
- ako korisnici ne plaćaju komunalne usluge i održavanje iz člana 25. Pravilnika za 30 dana,
- ako korisnik nema u radnom odnosu zaposlene radnike po osnovu kojih je ostvario pravo na umanjeње participacije,
- ako nije ispunio obaveze u pogledu broja zaposlenih radnika u skladu sa članom 32. i 33. Pravilnika,
- ako promijeni djelatnost bez saglasnosti RPC-a Tuzla i
- ako u roku od 6 mjeseci ne otpočne sa radom u djelatnosti za koju je aplicirao.

Član 36.

Ugovorna strana koja odustaje od ugovora dužna je drugoj strani pismenim putem dati izjavu o odustanku, uz otkazni rok koji iznosi 30 dana, računajući od dana kada je druga strana primila izjavu o odustanku od Ugovora.

Sporazum za odgođeno plaćanje Korisnik može koristiti samo jednom godišnje, na osnovu zahtjeva za odgođeno plaćanje i po odobrenju direktora Društva.

Član 37.

Ukoliko korisnik nije ispunio uslove iz prijave u roku i pod uslovima koji su utvrđeni ugovorom, na osnovu koje je bodovan i dodijeljen mu prostor, ukidaju mu se date olakšice dok ne ispunji ugovorene uslove.

RPC Tuzla zadržava pravo da i pored ove odredbe raskine Ugovor.

VIII PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 38.

Sve pojedinosti koje se odnose na korištenje poslovnog prostora regulisat će se ugovorom između RPC-a Tuzla i Korisnika poslovnih prostora, a koji u ime RPC-a potpisuje direktor Društva.

Član 39.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

Stupanjem na snagu ovog Pravilnika prestaje da važi Pravilnik broj: 01-486-2/20 od 28.05.2020. godine godine.

JP RPC Tuzla Inkubator „Lipnica“ d.o.o.
Broj protokola: 01-279-2/21
Lipnica, 24.02.2021. godine

Predsjednik privremenog NO

Alma Bubić dipl.ing.geologije