



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Sisak

---

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

OSNIVANJE I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA  
NA PODRUČJU ISTARSKÉ ŽUPANIJE

Sisak, listopad 2014.

## SADRŽAJ

stranica

---

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
OSNIVANJE I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA	3
Planovi i programi razvoja poduzetničkih zona	6
Osnivanje i upravljanje poduzetničkim zonama	7
Stjecanje zemljišta za izgradnju poduzetničkih zona	8
Ulaganja u izgradnju i opremanje poduzetničkih zona	15
Učinci osnivanja poduzetničkih zona	18
Informacijski sustav poduzetničkih zona	22
OCJENA UČINKOVITOSTI OSNIVANJA I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA	24
OČITOVANJE JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE	26



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Sisak

---

KLASA: 041-01/14-10/9  
URBROJ: 613-05-14-119

Sisak, 15. listopada 2014.

### IZVJEŠĆE

#### O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI OSNIVANJA I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA NA PODRUČJU ISTARSKJE ŽUPANIJE

Na temelju odredbi članka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti osnivanja i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona na području Istarske županije.

Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim okvirom revizijskih standarda Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

Postupci revizije provedeni su od 13. siječnja do 15. listopada 2014.

Revizijom su obuhvaćene jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave Istarske županije (županija, deset gradova i 31 općina), koje su utvrđene odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13 i 45/13). Površina Istarske županije je 2 813 km<sup>2</sup>. Obuhvaća deset gradova i 31 općinu u okviru kojih su 655 naselja. Prema popisu stanovništva iz 2011., Istarska županija ima 208 055 stanovnika.

## **PREDMET I CILJEVI REVIZIJE**

Predmet revizije je provedba aktivnosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave vezanih uz osnivanje i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona te korištenje sredstava namijenjenih za financiranje osnivanja, ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona.

Ciljevi revizije su:

- ocijeniti način osnivanja i upravljanja poduzetničkim zonama
- ocijeniti način stjecanja prava vlasništva na zemljištu potrebnom za razvoj poduzetničkih zona
- ocijeniti opravdanost ulaganja u izgradnju, opremanje i razvoj poduzetničkih zona
- ocijeniti provedbu mjera za poticanje poduzetničkih odnosno gospodarskih aktivnosti
- ocijeniti uspostavu informacijskog sustava poduzetničkih zona

Revizijskim postupcima je obuhvaćeno razdoblje od donošenja programa Vlade Republike Hrvatske za poticanje malog gospodarstva (Program razvoja poduzetničkih zona 2004.-2007. i Program poticanja malog i srednjeg poduzetništva 2008.-2012.), odnosno od 2004. do konca prosinca 2013.

## **METODE REVIZIJE**

U skladu s prihvaćenim međunarodnim revizijskim standardima vrhovnih revizijskih institucija, revizija je planirana i obavljena na način koji osigurava potrebne dokaze i pruža razumnu osnovu za revizijske nalaze i zaključke te ostvarenje revizijskih ciljeva.

U fazi planiranja i obavljanja pripremnih radnji za obavljanje revizije učinkovitosti osnivanja i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona na području Istarske županije analizirana je zakonska regulativa, programi Vlade Republike Hrvatske za poticanje malog gospodarstva, podaci Ministarstva poduzetništva i obrta i Ministarstva regionalnog razvoja i fondova europske unije o odobrenim potporama za poduzetničke zone, te podaci Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom o darovanom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe razvoja poduzetničkih zona.

U postupku revizije su korištene sljedeće metode prikupljanja i analize dokaza:

- proučeni su i analizirani zakoni i drugi propisi koji reguliraju osnivanje i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona, interni akti te stručni članci
- ispitana je dosljednost primjene zakona i drugih propisa te internih akata
- analizirani su upitnici i provjeren dio dokumentacije (odluke, planovi, ugovori, računi i drugo) vezan uz osnivanje i ulaganja u poduzetničke zone
- obavljani su razgovori s odgovornim osobama te
- pribavljena obrazloženja o pojedinim poslovnim događajima.

## KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

Za ocjenu učinkovitosti osnivanja i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona, utvrđeni su kriteriji koji proizlaze iz zakona i drugih propisa, a tijekom revizije su prikupljeni dokazi, kako bi se odgovorilo na sljedeća pitanja:

- Jesu li jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave provodile projekte izgradnje poduzetničkih zona u skladu s programima Vlade Republike Hrvatske?
- Jesu li doneseni planovi i programi razvoja gospodarskih i poduzetničkih zona jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te jesu li u skladu s programima Vlade Republike Hrvatske?
- Jesu li jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donijele odgovarajuće odluke o osnivanju poduzetničkih zona?
- Jesu li jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave koristile zemljište dobiveno od Republike Hrvatske za razvoj poduzetničkih zona?
- Provodi li se izgradnja i opremanje poduzetničkih zona u skladu s potrebama?
- Je li ostvarena planirana aktivnost u poduzetničkim zonama?
- Jesu li jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave poduzele mjere za poticanje poduzetničkih aktivnosti sa svrhom popunjavanja poduzetničkih zona?
- Je li uspostavljen informacijski sustav poduzetničkih zona?

## OSNIVANJE I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA

Projekti izgradnje poduzetničkih zona u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave provode se radi ujednačenog regionalnog razvoja cjelokupnog područja Republike Hrvatske. U pojedinim jedinicama lokalne samouprave izgradnja poduzetničkih zona je započela 1980-ih. Od 2001. se, putem nadležnih ministarstava, provode programi Vlade Republike Hrvatske za poticanje malog gospodarstva: Program razvoja poduzetničkih zona 2004.-2007. i Program poticanja malog i srednjeg poduzetništva 2008.-2012. U srpnju 2013. je donesen Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture (Narodne novine 93/13, 114/13 i 41/14).

U Programu razvoja poduzetničkih zona 2004.-2007. su postavljeni opći ciljevi: razvoj poduzetničkih zona u blizini svakog većeg naselja, namjena poduzetničke zone treba biti proizvodnja, proizvodna poduzetnička zona treba osigurati osnivanje i gradnju proizvodnog objekta u najkraćem roku, sastavni dio poduzetničke zone je centar za edukaciju i pružanje savjeta poduzetniku o financiranju, proizvodnji i načinu poslovanja te ravnomjerno osnivanje poduzetničkih zona kako bi se izjednačile razlike u standardu između pojedinih županija. Prema navedenom Programu, poduzetnička zona treba postati početak razvoja malog i srednjeg poduzetništva u blizini svakog većeg naselja. Stoga treba planirati prosječno 20 poduzetničkih proizvodnih zona po županiji, odnosno povećati broj proizvodnih poduzetničkih zona s pet do šest po županiji na pet do 35. Također, treba povećati broj proizvodnih subjekata u poduzetničkim zonama s 20,0 % na 80,0 %, izraditi program dovršenja postojećih i otvaranja novih poduzetničkih zona u svakoj županiji, ujednačiti standard sadržaja u poduzetničkim zonama, utvrditi uvjete davanja na korištenje ili otkupa zemljišta s izgrađenom infrastrukturom po povlaštenim cijenama, organizirati izdavanje dokumenata za otvaranje poduzetničkog objekta na jednom mjestu ("one stop shop"), utvrditi način financiranja izgradnje poduzetničkih zona, utvrditi način kreditiranja poduzetnika u zonama, utvrditi oblike poticaja za pokretanje proizvodnje u poduzetničkim zonama te postaviti principe rada poduzetničkog centra kao savjetodavnog i edukativnog tijela u svakoj poduzetničkoj zoni.

Nadalje, treba povećati broj malih i mikro poduzeća s 2,2 % na 5,0 % godišnje (broj zaposlenih u malom i srednjem poduzetništvu povećati s 250 000 na 400 000, odnosno s 3 000 na 10 000 novozaposlenih godišnje u novim poduzetničkim zonama te povećati poticaje za otvaranje novih poduzetničkih zona s 84.000.000,00 kn na 300.000.000,00 kn godišnje). Programom su utvrđeni zadaci i rokovi u kojima ih treba ostvariti. Svaka županija treba utvrditi broj i lokaciju potrebnih poduzetničkih zona i uvrstiti ih među prioritetne programe razvoja županije donošenjem plana razvoja poduzetničkih zona. Također, utvrđeni su rokovi za rješavanje pitanja zemljišta za nove i postojeće poduzetničke zone. Zahtjeve za dodjelu zemljišta treba rješavati Povjerenstvo za upravljanje državnom imovinom u roku 30 dana od primitka zahtjeva.

Prema Programu poticanja malog i srednjeg poduzetništva 2008.-2012., nositelji projekata izgradnje poduzetničkih zona u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave su Ministarstvo gospodarstva, rada i poduzetništva, Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom, Ministarstvo regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva, Hrvatska gospodarska komora, Hrvatska obrtnička komora, Agencija za poticanje izvoza i ulaganja, Hrvatska agencija za malo gospodarstvo, Fond za razvoj i zapošljavanje te Fond za regionalni razvoj. Za nositelja provođenja mjera sufinanciranja izrade projektne dokumentacije te izgradnje prometne i komunalne infrastrukture do poduzetničkih zona i u poduzetničkim zonama u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave na otocima i u priobalju, utvrđeno je Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture.

Navedenim Programom je također utvrđeno da Ministarstvo gospodarstva, rada i poduzetništva treba izraditi godišnje operativne planove s razrađenim provedbenim aktivnostima, kriterijima za dodjelu potpora, zadaćama svih nositelja provedbe, rokovima izvršenja i planiranim iznosima iz proračuna. Nadalje, utvrđeno je da, u gospodarski opravdanim i održivim slučajevima, tijela zadužena za provedbu mjera trebaju razmotriti uvođenje selektivnog vrednovanja, dodjele dodatnih bodova ili drugih mehanizama poticaja projekata, odnosno aktivnosti koje će se provoditi na područjima o kojima država dodatno skrbi (područja posebne državne skrbi, brdsko-planinska područja, otoci).

Odredbama Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture su uređena pitanja određenja poduzetničke infrastrukture, vrste i kategorizacija poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija, ustrojavanje jedinstvenog registra poduzetničke infrastrukture te sustavi potpora za unaprjeđenje poslovnih aktivnosti poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija. Poduzetničke zone, kao dio ukupne poduzetničke infrastrukture, definirane su kao infrastrukturno opremljena područja utvrđena prostornim planovima, namijenjena obavljanju određenih vrsta poduzetničkih, odnosno gospodarskih aktivnosti. Osnovna karakteristika poduzetničkih zona je omogućiti poduzetnicima zajedničko korištenje infrastrukturno opremljenog i organiziranog prostora te im se poslovanjem unutar poduzetničke zone omogućuje racionalizacija poslovanja i korištenje raspoloživih resursa poduzetničke zone zajedno s drugim korisnicima poduzetničke zone. Poduzetničke zone kao dio poduzetničke infrastrukture trebaju biti opremljene energetsom infrastrukturom (struja, javna rasvjeta, plin, plinska podstanica, priključci na javnu mrežu i/ili izgrađena trafostanica i drugi energetske priključci), komunalnom infrastrukturom (opskrba vodom, vodovodne i oborinske instalacije, kanalizacija i odvodnja - fekalna, oborinska, tehnološka, priključci na javnu mrežu), prometnom infrastrukturom (pristupne ceste, ceste unutar poduzetničke zone, odnosno poduzetničke potporne institucije, parkirališta, utovarne rampe i drugo) i komunikacijskom infrastrukturom (telefonska i internetska, radio, TV mreža).

Osnivači i upravitelji poduzetničke infrastrukture su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te druge pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj koje su registrirane za djelatnosti unaprjeđenja razvoja poduzetničke infrastrukture.

Ukupna površina poduzetničke zone definira se prostornim planom i odlukom o osnivanju, a uključuje zemljišne parcele namijenjene poduzetnicima i ukupnu površinu prometne i druge infrastrukture, namijenjene za obavljanje poduzetničkih aktivnosti unutar poduzetničke zone. Raspoloživa površina poduzetničke zone uključuje one zemljišne parcele koje su namijenjene poduzetnicima za obavljanje poduzetničkih aktivnosti unutar poduzetničke zone. Prema veličini, poduzetničke zone se dijele na mikro zone (do 10 ha), male zone (od 10 do 50 ha), srednje zone (od 50 do 100 ha) i velike zone (veće od 100 ha).

Jedinstveni registar poduzetničke infrastrukture vodi Ministarstvo poduzetništva i obrta. Navedeni registar je integrirana elektronička baza podataka subjekata poduzetničke infrastrukture, koju čine registar poduzetničkih zona i registar poduzetničkih potpornih institucija. U registru se evidentiraju i sistematiziraju subjekti poduzetničke infrastrukture u Republici Hrvatskoj koji su korisnici potpora, poticajnih mjera, darovnica ili povlastica koje je odobrilo Ministarstvo poduzetništva i obrta i druga tijela državne uprave. Registar sadrži opće podatke o subjektima poduzetničke infrastrukture, poduzetničkim zonama i poduzetničkim potpornim institucijama. Propisane podatke subjekti su obvezni dostavljati u Jedinstveni registar poduzetničke infrastrukture do konca travnja tekuće godine za proteklu godinu, odnosno najkasnije u roku mjesec dana od nastale promjene u poduzetničkoj infrastrukturi. Standardizirani obrazac prijave u jedinstveni registar poduzetničke infrastrukture i obrazac za dostavu podataka propisani su Naputkom za izradu i način korištenja jedinstvenog registra poduzetničke infrastrukture (Narodne novine 123/13).

Sustav potpora za poduzetničke zone čine infrastrukturne potpore (izgradnja energetske, komunalne, prometne i komunikacijske infrastrukture u poduzetničkoj zoni), potpore za jačanje konkurentnosti (izlazak na nova međunarodna tržišta, privlačenje potencijalnih investitora - korisnika poduzetničke zone) i potpore za jačanje poduzetničkih kompetencija (edukacija i unaprjeđenje poduzetničkih vještina). Ciljevi potpora su unaprjeđenje energetske, komunalne, prometne i komunikacijske infrastrukture unutar poduzetničkih zona, privlačenje investicija i stvaranje mogućnosti za otvaranje novih radnih mjesta, uređenje i opremanje prostora za poduzetničku djelatnost temeljenu na primjeni inovacija i visokih tehnologija, razvoj poduzetničkih potpornih institucija (poduzetnički centri, razvojne agencije, poduzetnički inkubatori, tehnološki parkovi) i podizanje razine poduzetničkih znanja i vještina. Visina i način dodjele potpora se propisuje godišnjim programima poticanja poduzetništva i obrta, odnosno regionalnog razvoja koje donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog ministarstva nadležnog za poduzetništvo i obrt, odnosno regionalni razvoj i fondove Europske unije.

## Planovi i programi razvoja poduzetničkih zona

Istarska županija (dalje u tekstu: Županija) je donijela Županijsku razvojnu strategiju Istarske županije za razdoblje 2011.-2013. (dalje u tekstu: Strategija), kojom je utvrdila strateške razvoje ciljeve (konkurentno gospodarstvo, razvoj ljudskih resursa, zaštita prirodnih resursa i upravljanje prostorom, visoka kvaliteta života i prepoznatljivost istarskog identiteta), prioritete i mjere za poticanje razvoja. Donesen je i akcijski plan kojem je cilj osigurati provedbeni okvir Strategije. Strategijom je utvrđeno 29 strateških zona sa statusom prioriteta s obzirom na postojeću prostorno-plansku dokumentaciju, dosadašnju infrastrukturnu opremljenost i raspoloživu radnu snagu u okruženju. Izvještaj o provedbi Županijske razvojne strategije izrađuje se svake godine.

S ciljem bržeg i fleksibilnijeg razvoja malog i srednjeg poduzetništva, ali i poduzetničke infrastrukture Županija i devet istarskih gradova 1999. osnovali su Istarsku razvojnu agenciju (dalje u tekstu: IDA). IDA je sudjelovala u izradi Strategije, također koordinira razvoj poduzetničkih zona, ali i pruža savjetodavne usluge poduzetnicima te organizira programe edukacije. Provodi i poticajne kreditne linije za razvoj poduzetništva na području Istarske županije (od osnivanja ukupno deset kreditnih linija putem kojih je realizirano više od 423.100.000,00 kn kreditnih sredstava te je izravno financijski podržano 644 poduzetničkih projekata). Osim IDA od poduzetničkih potpornih institucija na području Županije djeluju i tri poduzetnička inkubatora, tehnološki inkubator, centar za istraživanje materijala, pulski centar za poduzetništvo i jedna lokalna razvojna agencija (prema podacima dobivenim od Županije).

Na temelju Programa razvoja poduzetničkih zona za razdoblje 2004.-2007., koji je donijela Vlada Republike Hrvatske (dalje u tekstu: Program Vlade Republike Hrvatske), Županija je donijela programe razvoja poduzetničkih zona. Zadnji Program razvoja poduzetničkih zona donesen je za razdoblje 2010.-2014., a sadrži podatke o površini, lokaciji, prometnoj povezanosti, stanju infrastrukture, poduzetničkoj aktivnosti, uložnim sredstvima, procjeni sredstava potrebnih za dovršenje zone i drugo, ovisno o razvojnoj fazi zone, za 34 poduzetničke zone. Poduzetničke zone su rangirane u tri skupine prioriteta za ulaganje, prva skupina prioriteta obuhvaća 15 zona, druga 11, a treća osam zona. Prema podacima prikupljenim od jedinica lokalne samouprave na području Županije ima 105 zona. Izbor zona uvrštenih u Program razvoja poduzetničkih zona i podjela u skupine prioriteta za ulaganje nije obavljen primjenom mjerljivih kriterija odnosno bodovanjem, već sagledavanjem minimalnih uvjeta i sadržaja poslovnih zona, dostupnosti infrastrukture, blizine zone većim naseljima, poslovne aktivnosti u zonama, ravnomjernog rasporeda zona na području županije u cilju ujednačenog regionalnog razvoja te potreba poduzetnika. Županija je osmislila deset mjera za razvoj gospodarstva (jamstveni fond za prerađivačku industriju i inovacije u prerađivačkoj industriji, potpore novoosnovanim tvrtkama, poduzetnicima za financiranje pripreme i kandidiranje EU projekata, potpore za novo zapošljavanje i samozapošljavanje, edukaciju poduzetnika o uvjetima poslovanja u Europskoj uniji, sufinanciranje ulaganja u standarde kvalitete, promocija inovacija na međunarodnom tržištu, subvencioniranje troškova polaganja stručnih i majstorskih ispita, potpore za promociju na međunarodnim sajmovima i zadržavanje postojeće ili smanjenje visine komunalnog doprinosa i naknade u jedinicama lokalne samouprave). Županija će financirati ili sufinancirati pet mjera, dok je pet mjera na raspolaganju gradovima i općinama.



Programom Vlade Republike Hrvatske je utvrđeno da županije u suradnji s jedinicama lokalne samouprave trebaju odlučiti o lokacijama novih zona, donijeti plan otkupa zemljišta i prostorno plansku dokumentaciju, ispitati poduzetnički potencijal, pripremiti otkup zemljišta, izraditi financijske elaborate o troškovima opremanja poduzetničkih zona, planirati sredstva za financiranje i izraditi potrebne projekte za poduzetničku zonu te da se zone trebaju osnivati na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne samouprave. Također, jedan od ciljeva iz navedenog programa bio je postaviti principe rada poduzetničkih centara kao savjetodavnog i edukativnog sadržaja u svakoj većoj zoni, odnosno u svim većim zonama osnovati poduzetničke centre i inkubatore. Programom Vlade Republike Hrvatske nije jasno definiran način suradnje, a jedinice lokalne samouprave su uglavnom same odlučivale o osnivanju s obzirom da je utvrđivanje zona prostornim planovima u njihovoj nadležnosti, a opremanje zona se najvećim dijelom financira iz njihovih sredstava. Prostornim planovima planirano je svih 105 zona. U 58 zona nije bilo ulaganja (21 aktivna i 37 neaktivnih zona), a 35 se razvilo iz postojeće poduzetničke aktivnosti. Zone su planirane i osnivane velikim dijelom na zemljištu u privatnom vlasništvu, odnosno na 891,73 ha ili 57,8 % ukupne površine, od čega su jedinice lokalne samouprave do konca 2013. otkupile 12,32 ha. Poduzetničku zonu nemaju dvije jedinice lokalne samouprave (Grad Pula-Pola i Općina Lanišće). Prema podacima jedinica lokalne samouprave u opremanje i razvoj poduzetničkih zona na području Županije u razdoblju od 2004.-2013. ukupno je uloženo 190.755.646,00 kn (jedinice lokalne samouprave 112.305.426,00 kn, Republika Hrvatska 46.077.452,00 kn, Županija 18.952.035,00 kn i drugi 13.420.733,00 kn).

Pristup integriranog planiranja na županijskoj i lokalnoj razini nije u dovoljnoj mjeri primijenjen, jer nije bilo odgovarajuće suradnje između županije i gradova/općina. Strateške razvojne ciljeve treba definirati u županijskim i lokalnim razvojnim dokumentima i uskladiti s nacionalnim strateškim razvojnim dokumentima i proračunima lokalnih jedinica (županije, gradova i općina), čiji su prihodi izvor sredstava za financiranje razvojnih projekata. Jedinicama lokalne samouprave čije su zone uvrštene u plan razvoja Županija bi mogla pružiti kadrovsku podršku te biti koordinator i poveznica s drugim institucijama koje mogu/trebaju sudjelovati u procesu razvoja, kao i pomoć u smišljanju modela financiranja i pribavljanju sredstava.

Državni ured za reviziju predlaže izbor poduzetničkih zona koje se uvrštavaju u Program razvoja poduzetničkih zona kao i podjelu u skupine prioriteta za ulaganje obavljati primjenom mjerljivih kriterija, odnosno bodovanjem. Predlaže se jedinicama lokalne samouprave, koje nemaju prostornih i drugih mogućnosti za izgradnju poduzetničkih zona, zajednička ulaganja s drugim susjednim jedinicama lokalne samouprave s kojima bi dijelili koristi kao što je primjerice smanjenje nezaposlenosti. Također, poduzetničke zone na području županije bi potencijalnim ulagačima trebalo ponuditi kao cjelinu koja će udovoljiti različitim potrebama ulagača. Osim toga, predlaže planovima razvoja obuhvatiti postojeće gospodarske objekte koji nisu u funkciji, a imaju potrebnu infrastrukturu.

### **Osnivanje i upravljanje poduzetničkim zonama**

Na području Županije je 48 poduzetničkih zona osnovano na temelju odluka predstavničkih tijela, dok za 57 poduzetničkih zona predviđenih prostornim planovima uređenja navedene odluke nisu donesene.

Prema odredbi članka 6. Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture, ukupna površina poduzetničke zone definirana je prostornim planom i odlukom o osnivanju, a uključuje sve zemljišne parcele namijenjene poduzetnicima i ukupnu površinu prometne i druge infrastrukture, namijenjene za obavljanje poduzetničkih aktivnosti unutar poduzetničke zone u definiranom obuhvatu zone. Raspoloživa površina poduzetničke zone uključuje one zemljišne parcele koje su namijenjene poduzetnicima za obavljanje poduzetničkih aktivnosti unutar poduzetničke zone.

Grad Buzet (za zonu Mala huba 2), Grad Rovinj-Rovigno (za zonu Gripole Spine), Općina Brtonigla-Verteneglio (za zonu Štrpe), Općina Kršan (za zonu Kršan–istok), Općina Vrsar-Orsera (za zonu Neon) te općine Bale-Valle, Barban, Fažana-Fasana, Funtana-Fontane, Sveta Nedelja, Sveti Petar u Šumi i Višnjan-Visignano su izradili studiju opravdanosti izgradnje poduzetničkih zona, dok druge jedinice lokalne samouprave to nisu napravile. Prije donošenja odluke o osnivanju poduzetničke zone trebalo bi ispitati opravdanost izgradnje, a posebno analizirati potražnju (interes investitora), položaj zone (lokacija s osvrtom na prometnu povezanost), veličinu, troškove osnivanja i opremanja (projekcije izravnih i neizravnih prihoda te rashoda), izvore financiranja, pogodnosti za poduzetnike i učinke koji se namjeravaju postići.

Poduzetničkim zonama na području Županije uglavnom upravljaju jedinice lokalne samouprave. Općina Višnjan-Visignano osnovala je trgovačko društvo za upravljanje poduzetničkom zonom. Pojedine jedinice lokalne samouprave navode da ne raspolažu podacima o tome tko upravlja zonom, da zona nema upravitelja ili da nije imenovan.

Državni ured za reviziju predlaže za zone u osnivanju, te zone koje su u fazi izgradnje donijeti odluke o osnivanju, a postojeće odluke uskladiti s odredbama Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture, tako da sadrže ukupnu površinu poduzetničke zone, raspoloživu površinu poduzetničke zone, koja uključuje zemljišne parcele namijenjene poduzetnicima za obavljanje poduzetničkih aktivnosti unutar zone, te površinu prometne i druge infrastrukture namijenjene obavljanju poduzetničkih aktivnosti unutar zone. Predlaže se, prije osnivanja poduzetničke zone, izraditi stručnu podlogu opravdanosti izgradnje putem anketiranja poduzetnika ili pozivom na prijavu interesa, koja bi trebala sadržavati analizu potražnje, podatke o položaju zone, veličini, troškovima osnivanja i opremanja, izvorima sredstava, pogodnostima za poduzetnike i učincima koji se osnivanjem poduzetničke zone namjeravaju postići. Nadalje, predlaže se za poduzetničke zone u privatnom vlasništvu, u čiju su infrastrukturu ulagale jedinice lokalne samouprave, ali i za sve druge zone, utvrditi način upravljanja i održavanja, posebice zajedničkim sadržajima (infrastrukturuom).

## **Stjecanje zemljišta za izgradnju poduzetničkih zona**

Zemljište predviđeno za poduzetničke zone na području Županije se odnosi na zemljište u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, Republike Hrvatske i zemljište u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba. Jedinice lokalne samouprave su zemljište predviđeno za poduzetničke zone stekle od Republike Hrvatske, kupnjom od pravnih i fizičkih osoba te na druge načine.

U tablici broj 1 se daju podaci o vlasništvu nad zemljištem u poduzetničkim zonama na području Županije, prema podacima prikupljenim od jedinica lokalne samouprave.

Tablica broj 1

Zemljište predviđeno za poduzetničke zone  
na području Istarske županije

u ha

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Ukupna površina poduzetničke zone	Zemljište jedinice lokalne samouprave	Stjecanje zemljišta			Zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave	Zemljište koje nije stečeno	
					Od Republike Hrvatske	Kupnja od privatnih vlasnika	Ostali načini stjecanja		Zemljište u vlasništvu privatnih osoba	Zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske
1	2	3	4 (9+10+11)	5	6	7	8	9 (5+6+7+8)	10	11
1.	Grad Buje-Buie	Mazurija	7,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,41
2.		Triban	1,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,57	0,24
3.		Plovanija	0,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35	0,33
4.		Kaldanija	6,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,37	0,00
5.	Grad Buzet	CIMOS	6,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,50	0,00
6.		Sveti Ivan	25,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,50	0,00
7.		Mažinjica	24,95	0,00	0,13	0,00	0,00	0,13	24,82	0,00
8.		Roč	3,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,30	0,00
9.		Butoniga	8,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,10	0,00
10.		Drvoplast	2,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,70	0,00
11.		Most	0,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,84	0,00
12.		Irsa	1,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,30	0,00
13.		Mala Huba 1	3,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,40	0,00
14.		Baraka 1	1,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,20	0,00
15.		Mala Huba 2	10,60	0,00	3,92	0,89	0,00	4,81	5,79	0,00
16.		Mlini	6,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,60	0,00
17.		Ročko polje 1	5,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,60	0,00
18.		Ročko polje 2	3,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,40	0,00
19.		Sveti Ivan – Praščari	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
20.		Kuk-Čiritež	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,00
21.		Štrped	1,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	0,00
22.		Baraka 2	2,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	0,00
23.		OMV	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00
24.		Rečica	1,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,37	0,00
25.	Grad Labin	Vinež	18,50	18,50	0,00	0,00	0,00	18,50	0,00	
26.	Grad Novigrad-Cittanova	Radna zona Vidal	14,00	6,58	0,82	0,00	0,00	7,40	3,40	3,20
27.	Grad Pazin	Poslovna zona Ciburi I.	25,01	1,78	0,00	0,31	0,00	2,09	22,92	0,00
28.		Poslovna zona Ciburi II.	9,41	1,84	0,00	0,00	0,00	1,84	7,57	0,00
29.		Radna zona Podberam	8,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,06	7,94	0,00
30.		Industrijska zona Pazinka I.	13,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,90	0,00
31.		Radna zona Pazinka II.	4,03	0,69	0,00	0,00	0,00	0,69	3,34	0,00
32.	Grad Poreč-Parenzo	Radna zona Baderna	5,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,17	2,00
33.		Zona gospodarske namjene Buići – Žbandaj	28,00	12,40	0,00	0,00	0,00	12,40	15,60	0,00
34.		Servisna zona Poreč – područje III	23,42	0,00	11,76	0,00	0,00	11,76	2,00	9,66
35.		Servisna zona I u Poreču	4,35	2,23	0,00	0,00	0,00	2,23	2,12	0,00
36.		Servisna zona Poreč - područje I	15,00	4,43	0,00	0,00	0,00	4,43	9,57	1,00
37.		Servisna zona Poreč - područje II	15,00	1,06	11,94	0,00	0,00	13,00	2,00	0,00
38.		OMV – poslovna zona	1,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	0,00
39.		Radna zona Kukci	3,90	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,90	1,00
40.		Poslovna zona Čimižin	2,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,22	0,00
41.		Radna zona Dračevac	5,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,56	2,00
42.	Grad Rovinj-Rovigno	Brunelka Rovinjsko Selo	5,90	1,59	0,00	0,00	0,00	1,59	4,31	0,00
43.	Grad Umag-Umago	Gripole Spine'	25,29	5,02	5,49	4,01	0,00	14,52	10,19	0,58
44.		Finida	7,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,20	0,00
45.		Vrh	13,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,21	0,00
46.		Volparija	3,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,08	0,00
47.		Ungarija	69,31	19,00	0,00	0,04	20,00	39,04	30,27	0,00
48.		Donji Picudo	18,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,01	0,00
49.		Vilanija	6,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,32	0,00
50.	Grad Vodnjan-Dignano	Poslovni park Tison	350,00	110,00	0,00	0,00	0,00	110,00	180,00	60,00
51.		Zona male privrede Galizana	70,00	15,00	0,00	0,00	0,00	15,00	35,00	20,00
52.		Poslovna zona Vodnjan Sjever	40,00	20,00	0,00	0,00	0,00	20,00	20,00	0,00
53.	Općina Bale-Valle	Monkaštel	3,06	0,00	1,61	0,00	0,08	1,69	1,25	0,12
54.	Općina Barban	PZ Barban	9,05	1,26	0,00	0,07	6,80	8,13	0,92	0,00
55.	Općina Brtonigla-Verteneglio	Štrpe	4,35	0,00	4,35	0,00	0,00	4,35	0,00	0,00
56.		Šakrpej	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,18	1,32
57.		Pedrola	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,14	0,86
58.	Općina Cerovlje	Pazinski novaki K11	1,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,52	0,00
59.		Pazinski novaki K12	1,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,12	0,00
60.		Cerovlje	3,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90	3,00
61.		Flegari	2,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,87	0,00
62.	Općina Fažana-Fasana	Poduzetničke zone san Pellegrino	4,30	0,00	0,00	0,00	3,53	3,53	0,00	0,77
63.	Općina Funtana	Poslovna zona Funtana	3,98	0,00	0,00	0,00	3,17	3,17	0,00	0,81
64.	Općina Gračišće	Krase II	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	0,00	0,00
65.	Općina Grožnjan-Grisignana	Šterna	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
66.		Bankovci	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,90	2,10
67.		Kave	7,60	0,89	0,00	0,00	0,00	0,89	4,01	2,70
68.		Kave	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,60	1,40
69.	Općina Kanfanar	I1 - Industrijska zona	66,79	11,55	0,00	4,00	0,00	15,55	51,24	0,00

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Ukupna površina poduzetničke zone	Zemljište jedinice lokalne samouprave	Stjecanje zemljišta			Zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave	Zemljište koje nije stečeno	
					Od Republike Hrvatske	Kupnja od privatnih vlasnika	Ostali načini stjecanja		Zemljište u vlasništvu privatnih osoba	Zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske
1	2	3	4 (9+10+11)	5	6	7	8	9 (5+6+7+8)	10	11
70.	Općina Karojba	Gosp zona Škropeti	16,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,00	0,00
71.		Gosp zona Pilati	7,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,00	0,00
72.		Gosp zona Karojba	0,72	0,35	0,00	0,00	0,00	0,35	0,37	0,00
73.		Gosp zona Farme Pilati	1,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,76	0,00
74.		Gosp zona Mot. Novaki	1,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,86	0,00
75.		Gosp zona Rakotule	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00
76.	Općina Kaštelir-Labinci - Castellier-S.Domenica	Poslovna zona Labinci	20,66	7,11	0,00	0,00	0,00	7,11	13,55	0,00
77.	Općina Kršan	Radna zona Istok	10,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,67	10,13
78.		Radna zona Zapad	36,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,58	10,42
79.	Općina Ližnjan-Lisignano	GZ Valtura	25,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	24,00
80.	Općina Lupoglav	PZ Lupoglav	20,34	0,00	0,15	3,00	0,00	3,15	17,19	0,00
81.	Općina Marčana	Marčanka	5,52	1,38	0,00	0,00	0,00	1,38	3,81	0,33
82.	Općina Medulin	Kamik	14,65	0,21	0,00	0,00	0,00	0,21	12,97	1,47
83.		Pomer	3,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,35	0,00
84.		Ševe	13,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,30	0,00
85.		Medulin	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,91	0,01
86.	Općina Motovun-Montona	Kanal	1,04	0,68	0,00	0,00	0,00	0,68	0,27	0,09
87.	Općina Oprtalj-Portole	Gradinje	2,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,42	0,20
88.	Općina Pićan	Poduzetnička zona Pićan jug	124,03	66,56	0,79	0,00	0,00	67,35	40,03	16,65
89.	Općina Raša	Vlaška	2,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,80
90.		Bečići	3,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,38	0,00
91.		Stanje	3,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,10	1,91
92.	Općina Sveta Nedelja	Poduzetnička zona Nedeščina I-II	7,99	0,00	7,35	0,00	0,00	7,35	0,64	0,00
93.	Općina Sveti Lovreč	Stranići	3,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,62	0,00
94.		Medaki	3,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,68	1,93
95.	Općina Sveti Petar u Šumi	Škripelj	28,03	0,00	1,62	0,00	0,00	1,62	26,41	0,00
96.	Općina Svetvinčenat	Bibići	27,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27,00	0,00
97.	Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega	Radna zona Tar	19,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,54	18,15
98.	Općina Tinjan	Zona proizvodne i poslovne namjene Finida	2,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,24
99.		Zona proizvodne i poslovne namjene Muntrilj	3,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,90
100.		Zona proizvodne i poslovne namjene Brečevići	3,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,63
101.	Općina Višnjan-Visignano	Poslovna zona Višnjan - Milanezi	21,45	0,00	21,45	0,00	0,00	21,45	0,00	0,00
102.	Općina Vižinada-Visinada	Gospodarska (servisna) zona Vižinada	4,00	0,56	0,00	0,00	0,00	0,56	0,88	2,56
103.	Općina Vrsar-Orsera	Radna zona Neon	7,30	2,40	0,00	0,00	0,70	3,10	2,00	2,20
104.		Gradina	1,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,91	0,00
105.	Općina Žminj	Industrijska zona Žminj	26,25	8,50	0,00	0,00	0,00	8,50	17,75	0,00
<b>Ukupno</b>			<b>1 544,14</b>	<b>322,57</b>	<b>71,38</b>	<b>12,32</b>	<b>34,34</b>	<b>440,61</b>	<b>879,41</b>	<b>224,12</b>

Prema prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave za poduzetničke zone na području Županije namijenjeno je 1 544,14 ha zemljišta. U vrijeme osnivanja u vlasništvu jedinica lokalne samouprave bilo je 322,57 ha ili 20,9 % ukupne površine. Koncem 2013. u privatnom vlasništvu je zemljište površine 879,41 ha<sup>1</sup> ili 57,0 %, a u vlasništvu Republike Hrvatske 224,12 ha ili 14,5 %.

Od formiranja zona do konca 2013. jedinice lokalne samouprave su stekle 118,04 ha ili 7,6 % ukupnog zemljišta (od Republike Hrvatske 71,38 ha, kupnjom od privatnih vlasnika 12,32 ha i na druge načine 34,34 ha), što sa zemljištem u njihovom vlasništvu čini ukupno 440,61 ha. Zemljište kupljeno od privatnih osoba čini 0,8 % ukupnog zemljišta predviđenog za poduzetničke zone.

<sup>1</sup> nije uključeno zemljište koje su jedinice lokalne samouprave prodale poduzetnicima

Udjel otkupljenog zemljišta u ukupnoj površini pojedinih poduzetničkih zona kreće se od 0,00 % do 15,9 %. Najveći udjel kupljenog privatnog zemljišta u ukupnoj površini ima Grad Rovinj-Rovigno u zoni Gripole Spine (4,01 ha ili 15,9 %), Općina Lupoglav (3,00 ha ili 14,7 %), Grad Buzet u Poduzetničkoj zoni Mala Huba 2 (0,89 ha ili 8,4 %) i Općina Kanfanar (4,00 ha ili 6,0 %). Privatno zemljište otkupljivano je najčešće radi prostornog zaokruživanja zone kao cjeline i za gradnju komunalne infrastrukture. Prosječna cijena kupljenog zemljišta je 904.626,00 kn/ha, a kretala se od 261.944,00 kn/ha do 7.500.000,00 kn/ha.

U vlasništvu privatnih osoba koncem 2013. je 879,41 ha<sup>2</sup> (57,0 % ukupno predviđenog), od čega dio zemljišta privatne osobe (fizičke i pravne osobe) koriste za poduzetničku aktivnost, a dio nije u funkciji poduzetništva. Na zemljištu u privatnom, odnosno mješovitom vlasništvu su 94 poduzetničke zone (42 zone na potpuno privatnom, a 52 u mješovitom vlasništvu). Pojedine jedinice lokalne samouprave su planirale ulaganje u izgradnju infrastrukture, a zemljište za poduzetničku aktivnost bi poduzetnici kupovali izravno od privatnih osoba. Dio jedinica lokalne samouprave je planirao otkupljivati zemljište u sljedećim razdobljima. Veći dio jedinica lokalne samouprave koje su planirale razvoj poduzetničkih zona na zemljištu u privatnom, odnosno mješovitom vlasništvu nisu uredile odnose između jedinice lokalne samouprave, vlasnika zemljišta i poduzetnika. Od 105 poduzetničkih zona, 53 koncem 2013. nisu u funkciji.

Državni ured za reviziju predlaže za poduzetničke zone u privatnom vlasništvu utvrditi međusobne odnose (obveze, odgovornosti, postupke i drugo) kako razvoj poduzetničke zone ne bi bio prepušten okolnostima. Također, za zone u kojima je zemljište u potpunosti privatno, predlaže kao jedan od mogućih modela razvoja, sa svim vlasnicima zemljišta odrediti realnu jedinstvenu cijenu zemljišta, te koordinirati prodaju preko zajednički izabranog predstavnika vlasnika. Sredstva prikupljena prodajom raspodjeljuju se vlasnicima proporcionalno udjelu u ukupnoj površini.

S ciljem provođenja Programa razvoja poduzetničkih zona i rješavanja pitanja zemljišta za nove i proširenje postojećih poduzetničkih zona, Vlada Republike Hrvatske je od 2004. do konca 2013. na temelju ugovora o darovanju u 11 jedinica lokalne samouprave darovala 73,71 ha zemljišta ukupne vrijednosti 112.695.107,00 kn za potrebe izgradnje (proširenja) 13 poduzetničkih zona, što čini 22,8 % ukupne površine navedenih poduzetničkih zona. Dio darovanog zemljišta površine 2,33 ha nije ušao u poduzetničke zone, ali je bio predmet darovanja zbog obuhvata katastarskih čestica. S jednom jedinicom lokalne samouprave uz ugovor o darovanju zemljišta zaključen je i ugovor o davanju na upravljanje i održavanje izgrađene pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom (nerazvrstane ceste) na darovanom zemljištu u vrijednosti 6.172.824,00 kn. Prosječna vrijednost darovanog zemljišta iznosila je 1.528.800,00 kn/ha (152,88 kn/m<sup>2</sup>), a kretala se od 22,26 kn/m<sup>2</sup> do 905,26 kn/m<sup>2</sup> (izračunano dijeljenjem vrijednosti darovanih nekretnina s površinom iz ugovora o darovanju nekretnina). U većini slučajeva ugovorima o darovanju jedinice lokalne samouprave su se obvezale dobiveno zemljište privesti namjeni navedenoj u ugovoru u roku tri godine od zaključenja ugovora. Ukoliko jedinice lokalne samouprave darovano zemljište ne privedu namjeni u ugovorenom roku ili se promijeni namjena zemljišta, Republika Hrvatska je ovlaštena raskinuti ugovor.

---

<sup>2</sup> nije uključeno zemljište koje su jedinice lokalne samouprave prodale poduzetnicima

Do konca 2013. u svim poduzetničkim zonama obavljena su ulaganja u izgradnju infrastrukture (osim u Servisnu zonu Poreč-područje III u Gradu Poreču-Parenzo) i kretala su se u rasponu od 78.440,00 kn (Poduzetnička zona Monkašeti u Općini Bale-Valle) do 14.083.895,00 kn (Radna zona Vidal u Gradu Novigradu-Cittanova), čime se vrijednost zemljišta povećala. Deset poduzetničkih zona je aktivno, dok u tri zone nema aktivnih poduzetnika.

Državni ured za reviziju predlaže postupati u skladu sa zaključenim ugovorima o darovanju s Republikom Hrvatskom, odnosno raspolagati s darovanim zemljištem u svrhu izgradnje (proširenja) poduzetničkih zona s ciljem razvoja gospodarskih aktivnosti te uspostaviti učinkovit mehanizam izvješćivanja i kontrole.

Pojedine jedinice lokalne samouprave imaju poteškoća pri rješavanju imovinsko-pravnih odnosa s Republikom Hrvatskom, odnosno postupci traju dulje vremenski razdoblje čime se produljuje proces stavljanja zona u funkciju. Primjerice u Gradu Vodnjanu-Dignano u zoni Tison postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s Republikom Hrvatskom traje od 2008. za površinu od cca 60,00 ha. Navedena zona ukupne površine 350,00 ha najveća je na području Istarske županije. Protiv Grada Poreča-Parenzo Republika Hrvatska zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Puli je u 2013. podnijela tužbu Trgovačkom sudu u Rijeci za dio zemljišta u zoni gospodarske namjene Buići-Žbandaj. U tužbi se navodi da je od 1961. do 2000. zemljište koje je predmet spora bilo upisano po kulturi kao šuma u društvenom vlasništvu organ upravljanja NO Općina Poreč. Temeljem ugovora o prijenosu vlasništva nad nekretninama iz veljače 2000. Općinski sud u Poreču rješenjem iz travnja 2000. dopustio je uknjižbu prava vlasništva za korist Grada Poreča-Parenzo, koji ih je kasnije prodao. Nadalje se navodi da prema članku 6. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama, šume i šumska zemljišta koja su bila društveno vlasništvo, neovisno o tome jesu li se nalazila u zoni građevinskog područja nekog naselja ili izvan njega, postale su vlasništvo Republike Hrvatske. S obzirom da je pravna osoba koja je od Grada Poreča-Parenzo kupila zemljište, na nekretnini sagradila poslovnu zgradu za koju je dobila i uporabnu dozvolu, Republika Hrvatska ne pobija valjanost pravnog posla prema trećima već za otuđene nekretnine kao svoje izvanknjižno vlasništvo potražuje isplatu tržišne vrijednosti nekretnina u iznosu 1.196.400 EUR. Prema odredbama Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 127/13) izgradnja poduzetničkih zona je od važnosti za razvoj hrvatskog gospodarstva. Također, Strategijom upravljanja državnom imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 76/13) utvrđeno je da je za privlačenje domaćih i stranih ulagača, koji za ozbiljnija ulaganja traže velike površine opremljene komunalnom infrastrukturom, potrebno okrupnjavati zemljište namijenjeno za poduzetničke zone.

Grad Umag-Umago i općine Barban, Fažana-Fasana i Funtana-Fontane su u skladu s odredbama Zakona o šumama, preuzele zemljište ukupne površine 33,52 ha od Republike Hrvatske na temelju rješenja nadležnog ministarstva, kojima je navedeno zemljište izdvojeno iz šumskogospodarskog područja u svrhu izgradnje poduzetničke zone. Za preuzeto zemljište je na temelju obračuna trgovačkog društva Hrvatske šume plaćena naknada u iznosu 2.880.363,00 kn (Grad Umag-Umago je za 20,00 ha platio 2.319.601,00 kn, Općina Barban je za 6,82 ha platila 73.719,00 kn, Općina Fažana-Fasana je za 3,53 ha platila 3.530,00 kn, a Općina Funtana-Fontane je za 3,17 ha platila 483.513,00 kn).

U tablici broj 2 se daju podaci o površinama zemljišta u poduzetničkim zonama na području Županije u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, prodanog zemljišta poduzetnicima i raspoloživog zemljišta za prodaju koncem 2013., prema podacima prikupljenim od jedinica lokalne samouprave.

Tablica broj 2

Površina zemljišta u poduzetničkim zonama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, prodanog poduzetnicima i raspoloživog za prodaju koncem 2013.

u ha

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Površina zemljišta u poduzetničkoj zoni				
			Prema prostornom planu	U vlasništvu jedinice lokalne samouprave	Prodano/zakup poduzetnicima	Infrastruktura	Raspoloživo za prodaju
1	2	3	4	5	6	7	8 (5-6-7)
1.	Grad Buje-Buie	Mazurija	7,41	0,00	0,00	0,00	0,00
2.		Triban	1,81	0,00	0,00	0,00	0,00
3.		Plovanija	0,68	0,00	0,00	0,00	0,00
4.		Kaldanija	6,37	0,00	0,00	0,00	0,00
5.		CIMOS	6,50	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Grad Buzet	Sveti Ivan	25,50	0,00	0,00	0,00	0,00
7.		Mažinjica	24,95	0,13	0,00	0,00	0,13
8.		Roč	3,30	0,00	0,00	0,00	0,00
9.		Butoniga	8,10	0,00	0,00	0,00	0,00
10.		Drvoplast	2,70	0,00	0,00	0,00	0,00
11.		Most	0,84	0,00	0,00	0,00	0,00
12.		Irsa	1,30	0,00	0,00	0,00	0,00
13.		Mala huba 1	3,40	0,00	0,00	0,00	0,00
14.		Baraka 1	1,20	0,00	0,00	0,00	0,00
15.		Mala huba 2	10,60	4,81	0,00	0,00	4,81
16.		Mlini	6,60	0,00	0,00	0,00	0,00
17.		Ročko polje 1	5,60	0,00	0,00	0,00	0,00
18.		Ročko polje 2	3,40	0,00	0,00	0,00	0,00
19.		Sveti Ivan - Praščari	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20.		Kuk-Čiritež	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00
21.		Štrped	1,50	0,00	0,00	0,00	0,00
22.		Baraka 2	2,50	0,00	0,00	0,00	0,00
23.		OMV	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24.		Rečica	1,37	0,00	0,00	0,00	0,00
25.		Grad Labin	Vinež	18,50	18,50	16,00	2,50
26.	Grad Novigrad-Cittanova	Radna zona Vidal	14,00	7,40	2,93	4,05	0,42
27.	Grad Pazin	Poslovna zona Ciburi I.	25,01	2,09	0,99	0,86	0,24
28.		Poslovna zona Ciburi II.	9,41	1,84	1,08	0,00	0,76
29.		Radna zona Podberam	8,00	0,06	0,00	0,06	0,00
30.		Industrijska zona Pazinka I.	13,90	0,00	0,00	0,00	0,00
31.		Radna zona Pazinka II.	4,03	0,69	0,47	0,00	0,22
32.	Grad Poreč-Parenzo	Radna zona Bađerna	5,17	0,00	0,00	0,00	0,00
33.		Zona gospodarske namjene Buići – Žbandaj	28,00	12,40	11,30	1,10	0,00
34.		Servisna zona Poreč – područje III	23,42	11,76	0,99	4,51	6,26
35.		Servisna zona I u Poreču	4,35	2,23	0,19	2,04	0,00
36.		Servisna zona Poreč - područje I	15,00	4,43	0,00	4,43	0,00
37.		Servisna zona Poreč - područje II	15,00	13,00	5,91	5,77	1,32
38.		OMV - poslovna zona	1,50	0,00	0,00	0,00	0,00
39.		Radna zona Kukci	3,90	1,00	0,00	0,93	0,07
40.		Poslovna zona Čimižin	2,22	0,00	0,00	0,00	0,00
41.		Radna zona Dračevac	5,56	0,00	0,00	0,00	0,00
42.	Grad Rovinj-Rovigno	Brunelka Rovinjsko Selo	5,90	1,59	0,26	0,22	1,11
43.		Gripole Spine	25,29	14,52	0,15	0,84	13,53
44.	Grad Umag-Umago	Finida	7,20	0,00	0,00	0,00	0,00
45.		Vrh	13,21	0,00	0,00	0,00	0,00
46.		Volparija	3,08	0,00	0,00	0,00	0,00
47.		Ungarija	69,31	39,04	12,84	26,20	0,00
48.		Donji Picudo	18,01	0,00	0,00	0,00	0,00
49.		Vilanija	6,32	0,00	0,00	0,00	0,00
50.	Grad Vodnjan-Dignano	Poslovni park Tison	350,00	110,00	7,00	1,00	102,00
51.		Zona male privrede Galižana	70,00	15,00	10,00	2,00	3,00
52.		Poslovna zona Vodnjan Sjever	40,00	20,00	5,00	1,00	14,00
53.	Općina Bale-Valle	Monkaštel	3,06	1,69	0,00	0,00	1,69
54.	Općina Barban	PZ Barban	9,05	8,13	6,63	1,50	0,00
55.	Općina Brtonigla-Verteneglio	Štrpe	4,35	4,35	0,00	0,63	3,72
56.		Šakrpej	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00
57.		Pedrola	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00
58.	Općina Cerovlje	Pazinski novaki K11	1,52	0,00	0,00	0,00	0,00
59.		Pazinski novaki K12	1,12	0,00	0,00	0,00	0,00
60.		Cerovlje	3,90	0,00	0,00	0,00	0,00
61.		Flegari	2,87	0,00	0,00	0,00	0,00
62.	Općina Fažana-Fasana	Poduzetničke zone san Pellegrino	4,30	3,53	0,00	0,00	3,53
63.	Općina Funtana	Poslovna zona Funtana	3,98	3,17	0,00	0,79	2,38
64.	Općina Gračišće	Krase II	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65.	Općina Grožnjan-Grišignana	Šterna	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66.		Bankovci	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Površina zemljišta u poduzetničkoj zoni				
			Prema prostornom planu	U vlasništvu jedinice lokalne samouprave	Prodano/zakup poduzetnicima	Infrastruktura	Raspoloživo za prodaju
1	2	3	4	5	6	7	8 (5-6-7)
67.		Kave	7,60	0,89	0,00	0,10	0,79
68.		Kave	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00
69.	Općina Kanfanar	I1 - Industrijska zona	66,79	15,55	0,85	5,00	9,70
70.		Gosp zona Škropeti	16,00	0,00	0,00	0,00	0,00
71.		Gosp zona Pilati	7,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72.	Općina Karojba	Gosp zona Karojba	0,72	0,35	0,35	0,00	0,00
73.		Gosp zona Farme Pilati	1,76	0,00	0,00	0,00	0,00
74.		Gosp zona Mot. Novaki	1,86	0,00	0,00	0,00	0,00
75.		Gosp zona Rakotule	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76.	Općina Kaštelir-Labinci - Castellier-S.Domenica	Poslovna zona Labinci	20,66	7,11	5,16	1,18	0,77
77.		Radna zona istok	10,80	0,00	0,00	0,00	0,00
78.	Općina Kršan	Radna zona zapad	36,00	0,00	0,00	0,00	0,00
79.	Općina Ližnjan-Lisignano	Gospodarska zona Valtura	25,00	0,00	0,00	0,00	0,00
80.	Općina Lupoglav	PZ Lupoglav	20,34	3,15	0,00	0,00	3,15
81.	Općina Marčana	Marčanka	5,52	1,38	0,00	0,19	1,19
82.		Kamik	14,65	0,21	0,00	0,00	0,21
83.	Općina Medulin	Pomer	3,35	0,00	0,00	0,00	0,00
84.		Ševe	13,30	0,00	0,00	0,00	0,00
85.		Medulin	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00
86.	Općina Motovun-Montona	Kanal	1,04	0,68	0,00	0,37	0,31
87.	Općina Oprtalj-Portole	Gradinje	2,62	0,00	0,00	0,00	0,00
88.	Općina Pićan	Poduzetnička zona Pićan jug	124,03	67,35	51,00	1,40	14,95
89.		Vlaška	2,80	0,00	0,00	0,00	0,00
90.	Općina Raša	Bečići	3,38	0,00	0,00	0,00	0,00
91.		Stanje	3,01	0,00	0,00	0,00	0,00
92.	Općina Sveta Nedelja	Poduzetnička zona Nedeščina I-II	7,99	7,35	0,00	0,00	7,35
93.	Općina Sveti Lovreč	Stranići	3,62	0,00	0,00	0,00	0,00
94.		Medaki	3,61	0,00	0,00	0,00	0,00
95.	Općina Sveti Petar u Šumi	Škripelj	28,03	1,62	0,00	0,94	0,68
96.	Općina Svetvinčenat	Bibići	27,00	0,00	0,00	0,00	0,00
97.	Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega	Radna zona Tar	19,69	0,00	0,00	0,00	0,00
98.		Zona proizvodne i poslovne namjene Finida	2,24	0,00	0,00	0,00	0,00
99.	Općina Tinjan	Zona proizvodne i poslovne namjene Muntrilj	3,90	0,00	0,00	0,00	0,00
100.		Zona proizvodne i poslovne namjene Brečevići	3,63	0,00	0,00	0,00	0,00
101.	Općina Višnjan-Visignano	Poslovna zona Višnjan - Milanezi	21,45	21,45	9,93	3,45	8,07
102.	Općina Vižinada-Visinada	Gospodarska (servisna) zona Vižinada	4,00	0,56	0,00	0,00	0,56
103.	Općina Vrsar-Orsera	Radna zona Neon	7,30	3,10	0,30	1,50	1,30
104.		Gradina	1,91	0,00	0,00	0,00	0,00
105.	Općina Žminj	Industrijska zona Žminj	26,25	8,50	6,26	0,00	2,24
<b>Ukupno</b>			<b>1 544,14</b>	<b>440,61</b>	<b>155,59</b>	<b>74,56</b>	<b>210,46</b>

Ukupna površina zemljišta u poduzetničkim zonama na području Županije je 1 544,14 ha. Od toga se 440,61 ha ili 28,5 % odnosi na zemljište u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (zemljište koje je u trenutku formiranja zone bilo u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i ono koje je stečeno do konca 2013.). Prodano/dano u zakup je 155,59 ha (od čega zakup 2,45 ha s godišnjom zakupninom od 2.313,00 kn do 9.531,00 kn) zemljišta, na infrastrukturu se odnosi 74,56 ha i koncem 2013. raspoloživo je za prodaju 210,46 ha. Za prodaju je raspoloživ i dio zemljišta u privatnom vlasništvu (879,41 ha), ali izravnom prodajom između poduzetnika i privatnih osoba ili nakon što ga otkupe jedinice lokalne samouprave.

Najveća površina zemljišta raspoloživa za prodaju odnosi se na zonu Tison na području Grada Vodnjana-Dignano površine 102,00 ha, što je 29,1 % ukupne površine navedene poduzetničke zone (zona nije u funkciji jer se od 2008. rješavaju imovinsko-pravni odnosi s Republikom Hrvatskom).



Slijede poduzetnička zona Pićan jug s površinom raspoloživom za prodaju 14,95 ha ili 12,1 % ukupne površine zone, zona Vodnjan sjever s površinom 14,00 ha ili 35,0 % te zona Gripole Spine u Gradu Rovinju-Rovigno s površinom zemljišta raspoloživim za prodaju 13,53 ha ili 53,5 % ukupne površine zone.

Na području Grada Labina u zoni Vinež, Grada Poreča-Parenzo u zoni Buići-Žbandaj, servisnoj zoni I i servisnoj zoni Poreč-područje I, Grada Umaga-Umago u zoni Ungarija, Općine Barban i Općine Karojba u zoni Karojba zemljište u njihovom vlasništvu u cijelosti prodano ili je iskorišteno za gradnju infrastrukture u zoni.

Pojedine jedinice lokalne samouprave su ugovorima o prodaji zemljišta, zaključenim s poduzetnicima, utvrdile zabranu otuđenja i opterećenja nekretnine na određeni broj godina od dana zaključenja ugovora, pravo prvokupa te pravo nazadkupa, dok pojedini ugovori ne sadrže odredbe kojima bi se omogućila zaštita javnog interesa pri prodaji zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže u ugovore o prodaji zemljišta ugraditi odredbe, s ciljem zaštite javnih interesa i svrhe radi koje su uspostavljene poduzetničke zone, te utvrditi pokazatelje pomoću kojih će se pratiti ispunjenje ugovora.

### Ulaganja u izgradnju i opremanje poduzetničkih zona

U opremanje i razvoj poduzetničkih zona u jedinicama lokalne samouprave na području Županije od 2004. do 2013. uloženo je 190.755.646,00 kn. Ulaganja u poduzetničke zone prije 2004. iznose 14.488.670,00 kn. Odnose se na rashode za projektnu dokumentaciju, zemljište, energetska, komunalna, prometna i komunikacijska infrastruktura, promidžbu i druga ulaganja, čime se stvaraju preduvjeti za uvođenje niza poticaja za razvoj malog i srednjeg poduzetništva na potpuno infrastrukturno opremljenom zemljištu. Od ukupno 105 poduzetničkih zona planiranih prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave s područja Županije, do konca 2013. obavljena su ulaganja u 47 poduzetničkih zona.

U tablici broj 3 se daju podaci o ulaganjima te izvorima sredstava za ulaganja u poduzetničke zone u jedinicama lokalne samouprave na području Županije od 2004. do 2013., prema podacima prikupljenim od jedinica lokalne samouprave.

Tablica broj 3

### Ulaganja i izvori sredstava za ulaganja u poduzetničke zone od 2004. do 2013.

u kn

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Ukupna ulaganja	Izvori sredstava			
				Jedinica lokalne samouprave	Županija	Republika Hrvatska	Drugi izvori
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Grad Buje-Buie	Mazurija	107.843,00	107.843,00	0,00	0,00	0,00
2.		Triban	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.		Plovanja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.		Kaldanija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Grad Buzet	CIMOS	2.010.574,00	1.510.574,00	0,00	500.000,00	0,00
6.		Sveti Ivan	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.		Mažinjica	4.347.630,00	3.127.630,00	100.000,00	1.120.000,00	0,00
8.		Roč	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9.		Butoniga	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10.		Drvoplast	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11.		Most	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12.		Irsa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13.		Mala Huba 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14.		Baraka 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15.		Mala Huba 2	4.342.638,00	3.412.638,00	300.000,00	630.000,00	0,00

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Ukupna ulaganja	Izvori sredstava			
				Jedinica lokalne samouprave	Županija	Republika Hrvatska	Drugi izvori
1	2	3	4	5	6	7	8
16.		Mlini	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17.		Ročko Polje 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18.		Ročko Polje 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19.		Sveti Ivan – Praščari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20.		Kuk-Čiritež	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21.		Štrped	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22.		Baraka 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23.		OMV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24.		Rečica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25.	Grad Labin	Vinež	10.702.826,00	1.760.869,00	3.030.000,00	5.911.957,00	0,00
26.	Grad Novigrad-Cittanova	Radna zona Vidal	14.083.895,00	8.374.972,00	2.908.460,00	2.625.000,00	175.463,00
27.		Poslovna zona Ciburi I.	8.161.959,00	703.663,00	2.783.496,00	4.074.800,00	600.000,00
28.		Poslovna zona Ciburi II.	1.365.000,00	0,00	0,00	0,00	1.365.000,00
29.	Grad Pazin	Radna zona Podberam	1.712.626,00	503.295,00	0,00	0,00	1.209.331,00
30.		Industrijska zona Pazinka I.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.		Radna zona Pazinka II.	2.808.486,00	718.486,00	800.000,00	0,00	1.290.000,00
32.		Radna zona Baderna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33.		Zona gospodarske namjene Buići – Žbandaj	25.813.421,00	22.176.268,00	837.153,00	2.800.000,00	0,00
34.		Servisna zona Poreč – područje III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
35.		Servisna zona I u Poreču	2.075.192,00	2.075.192,00	0,00	0,00	0,00
36.		Servisna zona Poreč - područje I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37.		Servisna zona Poreč - područje II	9.632.234,00	9.632.234,00	0,00	0,00	0,00
38.		OMV - poslovna zona	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
39.		Radna zona Kukci	1.062.123,00	1.062.123,00	0,00	0,00	0,00
40.		Poslovna zona Čimižin	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41.		Radna zona Dračevac	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
42.	Grad Rovinj-Rovigno	Brunelka - Rovinjsko Selo	1.345.200,00	1.195.200,00	0,00	150.000,00	0,00
43.		Gripole Spine'	7.170.315,00	4.700.315,00	400.000,00	2.070.000,00	0,00
44.		Finida	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
45.		Vrh	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46.		Volparija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
47.	Grad Umag-Umago	Ungarija	11.513.200,00	7.833.200,00	900.000,00	2.780.000,00	0,00
48.		Donji Picudo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
49.		Vilanija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
50.	Grad Vodnjan-Dignano	Poslovni park Tison	1.787.755,00	1.787.755,00	0,00	0,00	0,00
51.		Zona male privrede Galizana	12.585.500,00	5.785.500,00	2.250.000,00	4.550.000,00	0,00
52.		Poslovna zona Vodnjan Sjever	900.000,00	0,00	0,00	0,00	900.000,00
53.	Općina Bale-Valle	Monkaštel	78.440,00	78.440,00	0,00	0,00	0,00
54.	Općina Barban	PZ Barban	8.198.000,00	2.198.000,00	400.000,00	4.000.000,00	1.600.000,00
55.	Općina Brtonigla-Verteneglio	Štrpe	3.335.959,00	2.808.650,00	0,00	200.000,00	327.309,00
56.		Škarpej	79.849,00	79.849,00	0,00	0,00	0,00
57.		Pedrola	95.465,00	95.465,00	0,00	0,00	0,00
58.		Pazinski Novaki K11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
59.		Pazinski Novaki K12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
60.	Općina Cerovlje	Cerovlje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61.		Flegari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62.	Općina Fažana-Fasana	PZ san Pellegrino	27.905,00	27.905,00	0,00	0,00	0,00
63.	Općina Funtana	Poslovna zona Funtana	675.918,00	675.918,00	0,00	0,00	0,00
64.	Općina Gračišće	Krase II	85.000,00	0,00	0,00	0,00	85.000,00
65.		Šterna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66.		Bankovci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67.	Općina Grožnjan-Grisignana	Kave	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68.		Kave	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
69.	Općina Kanfanar	I1 - Industrijska zona	15.105.371,00	15.105.371,00	0,00	0,00	0,00
70.		Gosp zona Škropeti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
71.		Gosp zona Pilati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72.	Općina Karojba	Gosp zona Karojba	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73.		Gosp zona Farme Pilati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
74.		Gosp zona Mot. Novaki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75.		Gosp zona Rakotule	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76.	Općina Kaštelir-Labinci-Castellier- S. Domenica	Poslovna zona Labinci	4.618.500,00	1.090.000,00	900.000,00	700.000,00	1.928.500,00
77.		Radna zona Kršan - Istok	634.128,00	634.128,00	0,00	0,00	0,00
78.	Općina Kršan	Radna zona Kršan - Zapad	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
79.	Općina Ližnjan-Lisignano	Gospodarska zona Valtura	94.157,00	94.157,00	0,00	0,00	0,00
80.	Općina Lupoglav	PZ Lupoglav	1.882.870,00	1.492.870,00	270.000,00	120.000,00	0,00
81.	Općina Marčana	Marčanka	706.780,00	706.780,00	0,00	0,00	0,00
82.		Kamik	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
83.	Općina Medulin	Pomer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
84.		Ševe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
85.		Medulin	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
86.	Općina Motovun-Montona	Kanal	35.234,00	35.234,00	0,00	0,00	0,00
87.	Općina Oprtalj-Portole	Gradinje	165.200,00	165.200,00	0,00	0,00	0,00
88.	Općina Pićan	PZ Pićan jug	9.272.580,00	2.099.756,00	500.000,00	6.672.824,00	0,00
89.		Vlaška	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
90.	Općina Raša	Bečići	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
91.		Stanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
92.	Općina Sveta Nedelja	PZ I-II	1.589.907,00	111.146,00	672.969,00	200.000,00	605.792,00
93.		Stranići	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
94.	Općina Sveti Lovreč	Medaki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
95.	Općina Sveti Petar u Šumi	Škripelj	82.968,00	47.355,00	0,00	0,00	35.613,00
96.	Općina Svetvinčenat	Bibići	1.704.693,00	194.693,00	550.000,00	960.000,00	0,00

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Ukupna ulaganja	Izvori sredstava			
				Jedinica lokalne samouprave	Županija	Republika Hrvatska	Drugi izvori
1	2	3	4	5	6	7	8
97.	Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega	Radna zona Tar	85.836,00	85.836,00	0,00	0,00	0,00
98.	Općina Tinjan	Zona proizvodne i poslovne namjene Finida	38.745,00	0,00	0,00	0,00	38.745,00
99.		Zona proizvodne i poslovne namjene Muntrilj	77.490,00	77.490,00	0,00	0,00	0,00
100.		Zona proizvodne i poslovne namjene Brečevići	10.886,00	0,00	0,00	0,00	10.886,00
101.	Općina Višnjan-Visignano	Poslovna zona Višnjan - Milanezi	11.023.738,00	7.264.644,00	100.000,00	410.000,00	3.249.094,00
102.	Općina Vižinada – Visinada	Gospodarska (servisna) zona Vižinada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
103.	Općina Vrsar-Orsera	Radna zona Neon	718.782,00	668.782,00	50.000,00	0,00	0,00
104.		Poslovna zona Gradina	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
105.	Općina Žminj	Industrijska zona Žminj	6.802.828,00	0,00	1.199.957,00	5.602.871,00	0,00
<b>Ukupno</b>			<b>190.755.646,00</b>	<b>112.305.426,00</b>	<b>18.952.035,00</b>	<b>46.077.452,00</b>	<b>13.420.733,00</b>

Od ukupnih ulaganja u poduzetničke zone na području Županije, jedinice lokalne samouprave su uložile 112.305.426,00 kn ili 58,9 %, Republika Hrvatska 46.077.452,00 kn ili 24,2 % i Županija 18.952.035,00 kn ili 9,9 %. Drugi su uložili 13.420.733,00 kn ili 7,0 %.

Vrijednosno značajnija ulaganja 38.582.970,00 kn ili 20,2 % ukupnih ulaganja u poduzetničke zone su uložena u četiri poduzetničke zone na području Grada Poreča-Parenzo (od čega u Zonu gospodarske namjene Buići-Žbandaj 25.813.421,00 kn). Od ukupno uložених sredstava, Grad je uložio 34.945.817,00 kn, Republika Hrvatska 2.800.000,00 kn i Županija 837.153,00 kn. Na području Grada Vodnjana-Dignano u tri poduzetničke zone je uloženo 15.273.255,00 kn ili 8,0 %, od čega se na ulaganja Grada odnosi 7.573.255,00 kn, Republike Hrvatske 4.550.000,00 kn, Županije 2.250.000,00 kn i drugih 900.000,00 kn. U poduzetničku zonu na području Općine Kanfanar uloženo je 15.105.371,00 kn ili 7,9 %, a ulaganja se u cijelosti odnose na Općinu. Na području preostalih 44 jedinica lokalne samouprave u izgradnju i opremanje poduzetničkih zona uloženo je 121.794.050,00 kn ili 63,9 %.

U izgradnju i opremanje poduzetničkih zona najviše je uložio Grad Poreč-Parenzo 34.945.817,00 kn ili 31,1 % ukupnih ulaganja jedinica lokalne samouprave s područja Županije. Općina Kanfanar je uložila 15.105.371,00 kn ili 13,5 %, Grad Novigrad-Cittanova 8.374.972,00 kn ili 7,5 %, Grad Buzet 8.050.842,00 kn ili 7,2 %, Grad Umag-Umago 7.833.200,00 kn ili 7,0 %, Grad Vodnjan-Dignano 7.573.255,00 kn ili 6,7 % te Općina Višnjan-Visignano 7.264.644,00 kn ili 6,5 %. Ulaganja preostalih jedinica lokalne samouprave iznosila su od 27.905,00 kn (Općina Fažana-Fasana) do 5.895.515,00 kn (Grad Rovinj-Rovigno) i iznose 23.157.325,00 kn ili 20,5 % ukupnih ulaganja jedinica lokalne samouprave.

Za izgradnju i opremanje poduzetničkih zona, 17 jedinica lokalne samouprave je koristilo sredstva iz Državnog proračuna u iznosu 46.077.452,00 kn. Od toga je najviše utrošeno za poduzetničke zone u Općini Pićan 6.672.824,00 kn ili 14,5 %, Općini Žminj 5.602.871,00 kn ili 12,2 %, Gradu Labinu 5.911.957,00 kn ili 12,8 %, Gradu Vodnjanu-Dignano 4.550.000,00 kn ili 9,9 %, Gradu Pazinu 4.074.800,00 kn ili 8,8 % te Općini Barban 4.000.000,00 kn ili 8,7 %. Ukupno 22 jedinice lokalne samouprave nisu koristile sredstva državnog proračuna za ulaganja u poduzetničke zone. U općinama Žminj i Pićan, sredstva državnog proračuna čine većinu ulaganja u poduzetničke zone.

Županija je u poduzetničke zone 17 jedinica lokalne samouprave uložila ukupno 18.952.035,00 kn ili 9,9 % ukupno uložених sredstava. Ulaganja su iznosila od 50.000,00 kn (Općina Vrsar-Orsera) do 3.583.496,00 kn (Grad Pazin).

Od ukupno 105 poduzetničkih zona na području Županije u potpunosti je opremljeno energetsom, komunalnom, prometnom i komunikacijskom infrastrukturom 23, djelomično je opremljeno 53, a nije opremljeno 29 poduzetničkih zona.

### **Učinci osnivanja poduzetničkih zona**

Na području Županije, 39 jedinica lokalne samouprave ima planiranu ili osnovanu poduzetničku zonu (jednu ili više) te je planirano osnivanje ukupno 105 poduzetničkih zona. Poduzetnička aktivnost se koncem 2013. odvija u 52 poduzetničke zone, odnosno u 49,5 % od ukupno planiranih. Pod poduzetničkom aktivnosti podrazumijeva se da u zoni posluje barem jedan poduzetnik s jednim zaposlenim (dalje u tekstu: poduzetničke zone u funkciji).

U tablici broj 4 se daju podaci o poduzetničkim zonama u funkciji na području Županije koncem 2013., prema podacima prikupljenim od jedinica lokalne samouprave.

Tablica broj 4

## Poduzetničke zone u funkciji koncem 2013.

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Broj aktivnih poduzetnika	Broj zaposlenika	Ulaganja (u kn)	Ulaganja po zaposleniku (u kn)	
1	2	3	4	5	6	7 (6/5)	
1.	Grad Buje-Buie	Plovanija	2	8	0,00	0,00	
2.		Kaldanija	2	10	0,00	0,00	
3.		CIMOS	1	550	2.010.574,00	3.656,00	
4.		Sveti Ivan	6	150	0,00	0,00	
5.		Mažinjica	12	150	4.347.630,00	28.984,00	
6.		Roč	1	200	0,00	0,00	
7.		Butoniga	1	20	0,00	0,00	
8.		Drvoplast	1	56	0,00	0,00	
9.		Most	1	34	0,00	0,00	
10.		Grad Buzet	Mala Huba 1	1	3	0,00	0,00
11.			Baraka 1	1	78	0,00	0,00
12.			Mala Huba 2	4	20	4.342.638,00	217.132,00
13.			Sveti Ivan – Praščari	1	14	0,00	0,00
14.			Kuk-Čiritež	1	1	0,00	0,00
15.			Štrped	1	2	0,00	0,00
16.			Baraka 2	1	1	0,00	0,00
17.			OMV	2	47	0,00	0,00
18.			Rečica	1	10	0,00	0,00
19.	Grad Labin	Vinež	20	748	10.702.826,00	14.309,00	
20.	Grad Novigrad-Cittanova	Vidal	16	358	14.083.895,00	39.340,00	
21.	Grad Pazin	Poslovna zona Ciburi I.	10	122	9.185.963,00	75.295,00	
22.		Poslovna zona Ciburi II.	2	41	1.365.000,00	33.293,00	
23.		Radna zona Podberam	6	85	1.712.626,00	20.149,00	
24.		Industrijska zona Pazinka I.	6	191	0,00	0,00	
25.		Radna zona Pazinka II.	1	36	2.808.486,00	78.014,00	
26.		Zona gospodarske namjene "Buići – Žbandaj	7	230	25.813.421,00	112.232,00	
27.	Grad Poreč-Parenzo	Servisna zona I u Poreču	10	45	2.075.192,00	46.115,00	
28.		Servisna zona Poreč - područje I	20	120	0,00	0,00	
29.		Servisna zona Poreč - područje II	3	110	9.632.234,00	87.566,00	
30.		OMV - poslovna zona	3	15	0,00	0,00	
31.		Radna zona Kukci	2	24	1.062.123,00	44.255,00	
32.		Poslovna zona Čimižin	20	125	0,00	0,00	
33.	Grad Rovinj – Rovigno	Gripole Spine`	3	180	7.170.315,00	39.835,00	
34.	Grad Umag-Umago	Ungarija	3	281	11.513.200,00	40.972,00	
35.	Grad Vodnjan-Dignano	Zona male privrede Galižana	20	300	12.585.500,00	41.952,00	
36.		Poslovna zona Vodnjan Sjever	2	200	900.000,00	4.500,00	
37.	Općina Bale-Valle	Monkašeti	1	4	78.440,00	19.610,00	
38.	Općina Barban	PZ Barban	3	115	8.198.000,00	71.287,00	
39.	Općina Cerovlje	Pazinski novaki K11	2	5	0,00	0,00	
40.	Općina Kanfanar	I1 - Industrijska zona	2	650	24.242.176,00	37.296,00	
41.	Općina Karjoba	Gosp zona Škropeti	2	3	0,00	0,00	
42.	Općina Kaštelir-Labinci- Castellier-Santa Domenica	Poslovna zona Labinci	20	112	6.419.070,00	57.313,00	
43.	Općina Ližnjan-Lisignano	Gospodarska zona Valtura	1	9	94.157,00	10.462,00	
44.	Općina Lupoglav	PZ Lupoglav	1	118	1.882.870,00	15.957,00	
45.	Općina Marčana	Marčanka	6	15	706.780,00	47.119,00	
46.	Općina Oprtalj-Portole	Gradinje	1	5	165.200,00	33.040,00	
47.	Općina Pićan	Poduzetnička zona Pićan jug	12	174	9.272.580,00	53.291,00	
48.	Općina Sveti Petar u Šumi	Škripelj	2	175	82.968,00	474,00	
49.	Općina Svetvinčenat	Bibići	14	60	2.746.148,00	45.769,00	
50.	Općina Višnjan-Visignano	Poslovna zona Višnjan - Milanezi	1	60	11.023.738,00	183.729,00	
51.	Općina Vrsar-Orsera	Radna zona Neon	8	25	807.311,00	32.292,00	
52.	Općina Žminj	Industrijska zona Žminj	11	257	8.200.135,00	31.907,00	
<b>Ukupno</b>			<b>281</b>	<b>6352</b>	<b>195.231.196,00</b>	<b>30.735,00</b>	

Koncem 2013. u poduzetničkim zonama u funkciji poslovao je 281 poduzetnik sa 6 352 zaposlenika. Osim navedenih aktivnih poduzetnika, u poduzetničkim zonama u funkciji koncem 2013. je 71 neaktivan poduzetnik. Od ukupnog broja aktivnih poduzetnika 135 ili 48,0 % obavljalo je proizvodno-prerađivačke djelatnosti i zapošljavalo 4 617 ili 72,7 % ukupno zaposlenih u poduzetničkim zonama na području Županije, čime je cilj Vlade Republike Hrvatske postavljen Programom razvoja poduzetničkih zona o 80,0 % proizvodnih subjekata u poduzetničkim zonama djelomično ostvaren.

U opremanje i razvoj poduzetničkih zona u funkciji od osnivanja do kona 2013. uloženo je 195.231.196,00 kn, što prosječno po zaposleniku iznosi 30.735,00 kn. Vrijednosno najznačajnija ulaganja su u poduzetničke zone u funkciji Grada Poreča-Parenzo, koji je u četiri poduzetničke zone uložio ukupno 38.582.970,00 kn, Općine Kanfanar, koja je u jednu poduzetničku zonu uložila 24.242.176,00 kn, Grada Pazina, koji je u četiri poduzetničke zone uložio ukupno 15.072.075,00 kn, te Grada Novigrada-Cittanova, koji je u jednu poduzetničku zonu uložio 14.083.895,00 kn.

Od ukupno 105 poduzetničkih zona, 53 koncem 2013. nije u funkciji (poduzetničke zone u kojima nije poslovao niti jedan poduzetnik s najmanje jednim zaposlenikom). U 16 poduzetničkih zona koje nisu u funkciji površine 436,73 ha, 12 jedinica lokalne samouprave je uložilo 10.013.120,00 kn.

U tablici broj 5 se daju podaci o poduzetničkim zonama na području Županije, koje koncem 2013. nisu u funkciji, prema podacima prikupljenim od jedinica lokalne samouprave.

Tablica broj 5

## Poduzetničke zone koje koncem 2013. nisu u funkciji

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Godina osnivanja	Površina (u ha)	Ulaganja (u kn)	Ulaganja po ha (u kn)
1	2	3	4	5	6	7 (6/5)
1.	Grad Buje-Buie	Mazurija	2010.	7,41	107.843,00	14.554,00
2.		Triban	-	1,81	0,00	0,00
3.	Grad Buzet	Irsa	1998.	1,30	0,00	0,00
4.		Mlini	2005.	6,60	0,00	0,00
5.		Ročko polje 1	1998.	5,60	0,00	0,00
6.		Ročko polje 2	2005.	3,40	0,00	0,00
7.		Radna zona Baderna	2011.	5,17	0,00	0,00
8.	Grad Poreč-Parenzo	Servisna zona Poreč – područje III	2011.	23,42	0,00	0,00
9.		Radna zona Dračevac	-	5,56	0,00	0,00
10.	Grad Rovinj-Rovigno	Brunelka - Rovinjsko Selo	2007.	5,90	1.345.200,00	228.000,00
11.	Grad Umag-Umago	Finida	-	7,20	0,00	0,00
12.		Vrh	-	13,21	0,00	0,00
13.		Volparija	-	3,08	0,00	0,00
14.		Donji Picudo	-	18,01	0,00	0,00
15.		Vilanija	-	6,32	0,00	0,00
16.	Grad Vodnjan-Dignano	Poslovni park Tison	2007.	350,00	1.787.755,00	5.108,00
17.	Općina Brtonigla-Verteneglio	Štrpe	2008.	4,35	3.335.959,00	766.887,00
18.		Škrpej	2008.	3,50	79.849,00	22.814,00
19.		Pedrola	2008.	4,00	95.465,00	23.866,00
20.	Općina Cerovlje	Pazinski novaki K12	-	1,12	0,00	0,00
21.		Cerovlje	-	3,90	0,00	0,00
22.		Flegari	-	2,87	0,00	0,00
23.	Općina Fažana-Fasana	Poduzetnička zona san Pellegrino	-	4,30	27.905,00	6.489,00
24.	Općina Funtana	Poslovna zona Funtana	2011.	3,98	675.918,00	169.829,00
25.	Općina Gračišće	Krase II	2010.	4,00	85.000,00	21.250,00
26.	Općina Grožnjan-Grisignana	Šterna	-	1,00	0,00	0,00
27.		Bankovci	-	4,00	0,00	0,00
28.		Kave	-	7,60	0,00	0,00
29.		Kave	-	4,00	0,00	0,00
30.		Gosp zona Pilati	-	7,00	0,00	0,00
31.	Općina Karojba	Gosp zona Karojba	-	0,72	0,00	0,00
32.		Gosp zona Farme Pilati	-	1,76	0,00	0,00
33.		Gosp zona Mot. Novaki	-	1,86	0,00	0,00
34.		Gosp zona Rakotule	-	2,00	0,00	0,00
35.	Općina Kršan	Radna zona Kršan – Istok	-	10,80	634.128,00	58.716,00
36.		Radna zona Kršan – Zapad	-	36,00	0,00	0,00
37.	Općina Medulin	KAMIK	-	14,65	0,00	0,00
38.		Pomer	-	3,35	0,00	0,00
39.		Ševe	-	13,30	0,00	0,00
40.		Medulin	-	2,92	0,00	0,00
41.	Općina Motovun-Montona	Kanal	-	1,04	35.234,00	33.879,00
42.		Vlaška	-	2,80	0,00	0,00
43.	Općina Raša	Bečići	-	3,38	0,00	0,00
44.		Stanje	-	3,01	0,00	0,00
45.	Općina Sveta Nedelja	PZ Nedeščina I-II	2007.	7,99	1.589.907,00	198.987,00
46.	Općina Sveti Lovreč	Stranići	-	3,62	0,00	0,00
47.		Medaki	-	3,61	0,00	0,00
48.	Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega	Radna zona Tar	-	19,69	85.836,00	4.359,00

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Godina osnivanja	Površina (u ha)	Ulaganja (u kn)	Ulaganja po ha (u kn)
1	2	3	4	5	6	7 (6/5)
49.	Općina Tinjan	Zona proizvodne i poslovne namjene Finida	2011.	2,24	38.745,00	17.297,00
50.		Zona proizvodne i poslovne namjene Muntrilj	2011.	3,90	77.490,00	19.869,00
51.		Zona proizvodne i poslovne namjene Brečevići	2011.	3,63	10.886,00	2.999,00
52.	Općina Vižinada –Visinada	Gospodarska (servisna) zona Vižinada	-	4,00	0,00	0,00
53.	Općina Vrsar-Orsera	PZ Gradina	-	1,91	0,00	0,00
<b>Ukupno</b>				<b>667,79</b>	<b>10.013.120,00</b>	<b>14.994,00</b>

Za 18 poduzetničkih zona na području Županije koje nisu u funkciji, jedinice lokalne samouprave su donijele odluke o osnivanju, dok za 35 odluke nisu donesene. Za 18 poduzetničkih zona od donošenja odluke o osnivanju do konca 2013. proteklo je od dvije do 15 godina. U 37 poduzetničkih zona, koje nisu u funkciji nije bilo ulaganja.

Pojedine poduzetničke zone koje nisu u funkciji djelomično su opremljene komunalnom infrastrukturom. Najviše je uloženo u Poduzetničku zonu Štrpe na području Općine Brtonigla-Verteneglio u iznosu 3.335.959,00 kn ili 766.887,00 kn/ha, Poslovni park Tison u Gradu Vodnjanu-Dignano u iznosu 1.787.755,00 kn ili 5.108,00 kn/ha te Poduzetničku zonu Nedeščina I-II u Općini Sveta Nedelja u iznosu 1.589.907,00 kn ili 198.987,00 kn/ha. Gradovi Buje-Buie, Rovinj-Rovigno te općine Brtonigla-Verteneglio, Fažana-Fasana, Funtana-Fontane, Gračišće, Kršan, Motovun-Montona, Tar-Vabriga-Torre-Abrega i Tinjan su u 13 poduzetničkih zona uložili 3.299.499,00 kn.

Jedinice lokalne samouprave primjenjuju različite oblike informiranja o poduzetničkim zonama, poput objava podataka o poduzetničkim zonama na mrežnim stranicama, izdavanja brošura, postavljanja plakata, sudjelovanja na sajmovima. U postupku informiranja potencijalnih investitora o poduzetničkim zonama sudjeluje i IDA koja na svojim mrežnim stranicama ima objavljene podatke za pojedine poduzetničke zone (površina, smještaj, prometna povezanost, operativni troškovi, povlastice za poduzetnike, planiranom završetku potpunog opremanja zone i drugo). Navedeni podaci nisu ažurirani od 2008. Isti neažurirani podaci nalaze se i na mrežnoj stranici koju je Županija izradila za potrebe investitora.

Pojedine jedinice lokalne samouprave nastoje s investitorima i potencijalnim investitorima ostvariti partnerski odnos stalnom komunikacijom, povezivanjem srodnih djelatnosti te posredovanjem kod državnih, županijskih i lokalnih institucija te javnih i drugih trgovačkih društva u ishođenju potrebne dokumentacije, odnosno rješavanju administrativnih barijera, koje bi mogle usporiti ili zaustaviti potencijalnog investitora kod realizacije poduzetničke ideje. U pojedinim slučajevima predstavnici jedinica lokalnih samouprava pomažu i kod ishođenja poduzetničkih kredita u smislu pokazivanja ozbiljnosti partnerskog odnosa između investitora i jedinica lokalne samouprave. Partnerski odnos trebao bi uključivati sve sudionike odgovorne za razvoj poduzetništva (Županija, razvojne agencije, ministarstva i drugi), koji bi se u većoj mjeri trebali staviti u funkciju pomaganja poduzetnicima u pribavljanju sredstava fondova Europske unije za financiranje poduzetničkih projekata.

Pojedine jedinice lokalne samouprave (pet gradova i sedam općina) davale su određene pogodnosti radi poticanja poduzetništva i stimuliranja popunjavanja poduzetničkih zona. Pogodnosti se odnose na djelomična ili potpuna oslobađanja plaćanja komunalnog doprinosa, komunalne naknade i naknade za priključenje.

S obzirom da u veći dio poduzetničkih zona, koje nisu u funkciji, jedinice lokalne samouprave nisu ulagale sredstva u infrastrukturno opremanje te da je od donošenja pojedinih odluka o osnivanju do konca 2013. protekao veći broj godina, Državni ured za reviziju predlaže jedinicama lokalne samouprave procijeniti perspektivu pojedinih poduzetničkih zona na njihovom području, uzimajući u obzir raspoređenost i broj poduzetničkih zona u gradovima i općinama na području Županije te vlastite proračunske mogućnosti. U slučaju kada planirana poslovna zona objektivno nema dovoljne razvojne i gospodarske opravdanosti, treba preispitati mogućnost prenamjene s ciljem učinkovitosti korištenja prirodnih resursa (zemljišta).

U slučaju kada postoji dovoljna razvojna i gospodarska opravdanost, predlaže se radi daljnjeg poticanja poduzetništva i popunjavanja poduzetničkih zona, davati pogodnosti, koristiti kontinuirano otvoreni javni natječaj za prodaju zemljišta u zonama i razne načine informiranja poput slanja e-mail poruka potencijalnim investitorima, video materijala, mrežnih stranica, brošura, sajмова, plakata. Nadalje, predlaže podatke koji se prezentiraju javnosti i potencijalnim ulagačima na mrežnim stranicama ažurirati najmanje jednom godišnje kako bi korisnici podataka dobili što točnije podatke o poduzetničkim zonama. Također, predlaže se u određenim vremenskim razdobljima preispitati cijene zemljišta, te ih uskladiti s tržišnim kretanjima (potražnjom). Predlaže se povezivanje i uključivanje svih sudionika odgovornih za razvoj poduzetništva (Županija, ministarstva, razvojna agencija, poduzetnički centri, poslovni inkubatori) u postupke pribavljanja sredstava fondova Europske unije za financiranje poduzetničkih projekata, kako bi se ostvarili ciljevi osnivanja poduzetničkih zona (povećanje proizvodnje, udjela domaćeg rada i materijala u završnom prozvodu, zaposlenosti i konkurentnosti hrvatskog gospodarstva).

### **Informacijski sustav poduzetničkih zona**

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, trebale bi potencijalnim ulagačima pružati objedinjene informacije o rasporedu, opremljenosti i razvoju poduzetničkih zona.

Do donošenja Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture, u srpnju 2013., pojedinim podacima o poduzetničkim zonama raspolagale su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i pojedine potporne institucije za razvoj poduzetništva. Podaci na razini Republike Hrvatske nisu sustavno prikupljeni.

Radi usklađivanja aktivnosti i bolje suradnje između jedinica lokalne samouprave i drugih institucija, pri privlačenju investitora u poduzetničke zone na području Županije potrebna je njihova bolja komunikacija te ažuriranje podataka o pojedinoj zoni, kako bi prezentiranje mogućnosti ulaganja potencijalnim investitorima bilo vjerodostojnije (na primjer, poduzetničke zone koje nisu opremljene, ali su navedene u prostornom planu uređenja i u njihovoj se blizini nalazi komunalna infrastruktura, također mogu biti zanimljive potencijalnim investitorima koji su u potrazi za velikim zemljištima).



Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti informacijski sustav, kojim će se povezati službe u jedinicama lokalne samouprave, Županiji, komorama i drugim nadležnim institucijama, čime bi se smanjili operativni troškovi i povećala učinkovitost organizacijskog sustava upravljanja poduzetničkim zonama. Također, predlaže, putem vertikalne informacijske povezanosti jedinica lokalne samouprave, županija, nadležnih ministarstava, agencija i drugih potpornih institucija (poduzetnički centri, poslovni inkubatori) prikupljati, obrađivati i arhivirati podatke o poduzetničkim zonama te tako olakšati uključivanje u provedbu projekata važnih za razvoj poduzetništva.

## OCJENA UČINKOVITOSTI OSNIVANJA I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti osnivanja i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona na području Istarske županije. Ciljevi revizije su bili ocijeniti način osnivanja i upravljanja poduzetničkim zonama, uspostavu vlasništva nad zemljištem potrebnim za razvoj poduzetničkih zona te opravdanost ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona, ocijeniti provedbu mjera za poticanje poduzetničkih odnosno gospodarskih aktivnosti te ocijeniti uspostavu informacijskog sustava poduzetničkih zona.

Na temelju provedenih postupaka i utvrđenih činjenica, uzimajući u obzir postavljene ciljeve revizije, Državni ured za reviziju ocjenjuje da osnivanje i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave Istarske županije nije dovoljno učinkovito te se jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave daju preporuke za povećanje učinkovitosti razvoja poduzetničkih zona.

Državni ured za reviziju daje sljedeće preporuke:

- Izbor poduzetničkih zona koje se uvrštavaju u Program razvoja poduzetničkih zona kao i podjelu u skupine prioriteta za ulaganje obavljati primjenom mjerljivih kriterija odnosno bodovanjem.
- Jedinice lokalne samouprave, koje nemaju prostornih i drugih mogućnosti za izgradnju poduzetničkih zona, trebaju zajednički ulagati s drugim susjednim jedinicama lokalne samouprave s kojima bi dijelili koristi, kao što su smanjenje nezaposlenosti te potencijalnim ulagačima ponuditi poduzetničke zone na području Županije kao cjelinu koja će udovoljiti različitim potrebama ulagača.
- Planovima razvoja obuhvatiti postojeće gospodarske objekte koji nisu u funkciji.
- Za zone u osnivanju, te zone koje su u fazi izgradnje donijeti odluke o osnivanju, a postojeće odluke uskladiti s odredbama Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture, tako da sadrže ukupnu površinu poduzetničke zone, raspoloživu površinu poduzetničke zone, koja uključuje zemljišne parcele namijenjene poduzetnicima za obavljanje poduzetničkih aktivnosti unutar zone, te površinu prometne i druge infrastrukture namijenjene obavljanju poduzetničkih aktivnosti unutar zone.
- Prije osnivanja, izraditi stručnu podlogu opravdanosti izgradnje koja bi trebala sadržavati analizu potražnje, podatke o položaju zone, veličini, troškovima osnivanja i opremanja, izvorima sredstava, pogodnostima za poduzetnike i učincima koji se osnivanjem poduzetničke zone namjeravaju postići.
- Za poduzetničke zone u privatnom vlasništvu u kojima su jedinice lokalne samouprave ulagale u infrastrukturu, ali i za sve druge zone utvrditi način upravljanja i održavanja, posebice zajedničkim sadržajima (infrastrukturu). U zonama u kojima je zemljište u potpunosti privatno, predlaže kao jedan od mogućih modela razvoja, sa svim vlasnicima zemljišta odrediti realnu jedinstvenu cijenu zemljišta, te koordinirati prodaju preko zajednički izabranog predstavnika vlasnika. Sredstva prikupljena prodajom raspodjeljuju se vlasnicima proporcionalno udjelu u ukupnoj površini.

- Postupati u skladu sa zaključenim ugovorima o darovanju s Republikom Hrvatskom, odnosno raspolagati s darovanim zemljištem u svrhu izgradnje (proširenja) poduzetničkih zona s ciljem razvoja gospodarskih aktivnosti te uspostaviti učinkoviti mehanizam izvješćivanja i kontrole.
- U ugovore o prodaji zemljišta u poduzetničkim zonama ugraditi odredbe, s ciljem zaštite javnog interesa i svrhe radi kojih su osnovane kao primjerice ugovaranje prava nazadkupnje odnosno umjesto prodaje davanje prava građenja u određenom razdoblju, te utvrditi pokazatelje pomoću kojih će se pratiti ispunjenje ugovora.
- Procijeniti perspektivu pojedinih poduzetničkih zona na području jedinica lokalne samouprave, uzimajući u obzir raspoređenost i broj poduzetničkih zona u Županiji te vlastite proračunske mogućnosti. U slučaju kada planirana poslovna zona nema razvojne i gospodarske opravdanosti, treba preispitati mogućnost prenamjene s ciljem učinkovitosti korištenja prirodnih resursa (zemljišta).
- Davati pogodnosti te koristiti kontinuirano otvoreni javni natječaj za prodaju zemljišta u zonama i razne načine informiranja, radi poticanja poduzetništva i popunjavanja poduzetničkih zona.
- Podatke koji se prezentiraju javnosti i potencijalnim ulagačima na mrežnim stranicama ažurirati najmanje jednom godišnje kako bi korisnici podataka dobili što točnije podatke o poduzetničkim zonama.
- U određenim vremenskim razdobljima preispitati cijene zemljišta, te ih uskladiti s tržišnim kretanjima (potražnjom).
- Za potrebe razvoja poduzetničkih zona povezivati i uključivati sve odgovorne sudionike (Županija, razvojne agencije, ministarstva, poduzetnički centri, poslovni inkubatori) s ciljem pribavljanja sredstava fondova Europske unije.
- Ustrojiti informacijski sustav, kojim će se povezati službe u jedinicama lokalne samouprave, Županiji, komorama i drugim nadležnim institucijama, čime bi se smanjili operativni troškovi i povećala učinkovitost organizacijskog sustava upravljanja poduzetničkim zonama. Putem vertikalne informacijske povezanosti, jedinica lokalne samouprave, županija, nadležnih ministarstava, agencija i drugih potpornih institucija (poduzetnički centri, poslovni inkubatori) prikupljati, obrađivati i arhivirati podatke o ulaganjima u opremanje i razvoj poduzetničkih zona te na taj način olakšati uključivanje u provedbu projekata važnih za razvoj poduzetništva.

Državni ured za reviziju ocjenjuje da bi se provedbom navedenih preporuka povećala učinkovitost osnivanja i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona na području Istarske županije.

## OČITOVANJE JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE

*Jedinice lokalne samouprave Istarske županije su se očitovale na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti osnivanja i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona na području Istarske županije i prihvatile nalaze i preporuke Državnog ureda za reviziju.*

*Županija se očitovala o svakoj danoj preporuci te navodi da će za uvrštavanje zona u Program razvoja poduzetničkih zona kao i za podjelu u skupine prioriteta, kreirati sustav mjerljivih kriterija odnosno bodovanja. Planovima razvoja obuhvatit će postojeće gospodarske objekte koji nisu u funkciji. Procijenit će perspektivu pojedinih poduzetničkih zona na području jedinica lokalne samouprave, uzimajući u obzir raspoređenost i broj zona u Županiji te vlastite proračunske mogućnosti. U slučaju kada planirana zona nema razvojne i gospodarske opravdanosti, preporučit će jedinici lokalne samouprave da preispita mogućnost prenamjene s ciljem učinkovitosti korištenja prirodnih resursa (zemljišta). Za potrebe razvoja poduzetničkih zona povezat će i uključit sve odgovorene sudionike (razvojne agencije, ministarstva, poduzetničke centre, poslovne inkubatore i druge) s ciljem pribavljanja sredstava fondova Europske unije. Ustrojit će informacijski sustav vezan za poduzetničke zone prema preporuci Državnog ureda za reviziju. Jedinicama lokalne samouprave predložiti i preporučiti će primjenu preporuka koje se na njih odnose.*

*Grad Buzet navodi da prihvaća preporuke te da je u tijeku izrada Odluka o osnivanju poduzetničkih zona na temelju donesene prostorno-planske dokumentacije, a u skladu s odredbama Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture.*

*Grad Pazin navodi da započinje izradu Strategije razvoja Grada od 2015. do 2020. koja će sadržavati analizu postojećeg stanja i pravce gospodarskog razvoja u slijedećem razdoblju uključujući i planove razvoja poduzetničkih zona. Ciljevi razvoja poduzetničkih zona Grada u skladu s postavljenim ciljevima Vlade Republike Hrvatske i Županije. Grad je u suradnji s nadležnim Ministarstvom, Istarskom županijom i Istarskom razvojnom agencijom uložio znatna financijska sredstva u komunalnu infrastrukturu zona, a kroz programe poticanja gospodarstva pruža poduzetnicima razne pogodnosti za poticanje ulaganja. Intenzivno radi na prezentaciji poduzetničkih zona. S obzirom da je veliki dio zemljišta u zonama u privatnom vlasništvu, Grad nema utjecaja na cijenu zemljišta.*

*Grad Rovinj-Rovigno je započeo s predloženim postupcima te je u pripremi Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada na području poduzetničke zone Gripole-Spine, te nova Odluka o poticanju ulaganja u poduzetničke zone. Planiraju da će iz Strukturnih fondova za izgradnju poduzetničke infrastrukture biti raspoloživa značajna financijska sredstva na razini Istarske županije.*

*Grad Umag-Umago se očitovao o svakoj danoj preporuci navodeći da ih prihvaća. Poduzeo je mjere za izradu elaborata kako bi krajnjim korisnicima predočio raspoloživost, namjenu i infrastrukturu u cijeloj zoni. Navodi da učinkovito ulaže sredstva u zonu koja je od gospodarskog interesa.*

*Općina Fažana-Fasana navodi da prihvaća preporuke posebno u dijelu koji se odnosi na donošenje odluke o osnivanju s preporučenim sadržajem te izradu stručne podloge opravdanosti izgradnje s obzirom da se radi o zoni koja još formalno nije osnovana.*

*Pred Općinskim sudom u Puli u tijeku je zemljišnoknjižni postupak radi isključenja jednog malog dijela zemljišta iz statusa javnog dobra uz istovremeni upis na Općinu, dok je ostali dio obuhvata imovinsko-pravno riješen s Republikom Hrvatskom.*

*Općina Grožnjan-Grisignana navodi da je u tijeku postupak izrade izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine prema kojem će se ukinuti dvije poduzetničke zone, ali formirati jedna nova na drugoj lokaciji. Prije osnivanja zone izradit će stručnu podlogu opravdanosti izgradnje, te donijeti odluku o osnivanju u skladu s odredbama Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture. Ustrojit će informacijski sustav o ulaganjima u opremanje i razvoj zona, te preispitati cijene zemljišta.*

*Općina Medulin se očitovala da je prostorno-planskim dokumentima predvidjela četiri poduzetničke zone s ciljem očuvanja vrijednosti prostora i stvaranja preduvjeta za nova ulaganja. Opremanje zona infrastrukturom otežano je radi nedostatka resursa za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa s obzirom da su zone pretežito u privatnom vlasništvu.*

*Općina Motovun-Montona navodi da će donijeti Odluku o osnivanju poduzetničke zone Kanal sa svim potrebnim podacima i procijeniti razvojnu i gospodarsku opravdanost zone.*

*Općina Tinjan navodi da su poduzetničke zone još uvijek u vlasništvu Republike Hrvatske te je u tijeku postupka rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s Državnim uredom za upravljanje državnom imovinom. Kada budu u mogućnosti raspolagati zemljištem pridržavat će se preporuka Državnog ureda za reviziju.*