



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Sisak

---

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

OSNIVANJE I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA  
NA PODRUČJU KARLOVAČKE 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	13
Učinci osnivanja poduzetničkih zona	16
Informacijski sustav poduzetničkih zona	19
OCJENA UČINKOVITOSTI OSNIVANJA I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA	20
OČITOVANJE JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE	22



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Sisak

---

KLASA: 041-01/14-10/10  
URBROJ: 613-05-14-74

Sisak, 13. listopada 2014.

### IZVJEŠĆE

#### O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI OSNIVANJA I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA NA PODRUČJU KARLOVAČKE 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 Karlovačke 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 13. listopada 2014.

Revizijom su obuhvaćene jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave Karlovačke županije (županija, pet gradova i 17 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 Karlovačke županije je 3 626 km<sup>2</sup>. Obuhvaća pet gradova i 17 općina u okviru kojih su 649 naselja. Prema popisu stanovništva iz 2011., Karlovačka županija ima 128 899 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 bili:

- 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 Karlovačke 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

Karlovačka županija (dalje u tekstu: Županija) je donijela Županijsku razvojnu strategiju Karlovačke županije za razdoblje 2011.-2013. (dalje u tekstu: Strategija), kojom je utvrdila strateške ciljeve (oživljavanje ruralnog prostora i uravnotežen razvoj svih područja Županije, konkurentno gospodarstvo, razvoj poljoprivrede, turizma i infrastrukture, jačanje ljudskih resursa i strateško planiranje razvoja, održivo upravljanje okolišem i prirodnim resursima te kulturnom baštinom), prioritete i mjere za poticanje razvoja. Za provedbu Strategije donesen je akcijski plan koji sadrži pregled zadaća potrebnih za provedbu strategije, izvršitelje, financijska sredstva, rokove i pokazatelje izvršenja. Strategija sadrži popis gospodarskih zona većih od 25,00 ha. Izvješće o provedbi Županijske razvojne strategije izrađuje se svake godine.

S ciljem učinkovite koordinacije i poticanja regionalnog razvoja Županije osnovana je Razvojna agencija Karlovačke županije - KARLA d.o.o. (u razdoblju 2002.-2008. poslovala pod nazivom Centar za poduzetništvo Karlovačke županije d.o.o.). Osnivači su Karlovačka županija te gradovi i općine s područja Županije (osim Grada Ozlja). Razvojna agencija prati stanje i obavlja stručne, analitičke, informacijske, organizacijsko-tehničke i druge poslove u svrhu regionalnog razvoja, korištenja sredstava fondova Europske unije i drugih fondova, prekogranične suradnje, usklađivanja aktivnosti gospodarstva i društvenih djelatnosti Županije u svrhu privlačenja stranih i nacionalnih investicija te potpora Europske unije. U Gradu Ogulinu djeluje poduzetnički tehnološki inovacijski centar - PTIC d.o.o., a u Općini Josipdol poduzetnički inkubator Genije d.o.o. Osim navedenih, na području Županije nema drugih poduzetničkih potpornih institucija propisanih odredbama članka 4. Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture. Prema navedenoj odredbi mogu se osnivati poduzetnički centri, poslovni i poduzetnički inkubatori, inkubatori za nove tehnologije, poduzetnički akceleratori, poslovni parkovi, znanstveno-tehnološki parkovi i centri kompetencije. Navedene institucije na razne načine podrška su poduzetnicima (primjerice kroz davanje u zakup poslovnih prostora po povoljnim uvjetima, pružanje stručne, administrativne, edukativne i druge pomoći), odnosno navedene institucije okupljaju, pomažu i servisiraju male i srednje poduzetnike. Osnivanje i razvoj novih i postojećih poduzetničkih inkubatora i drugih potpornih institucija, jedna je od aktivnosti koju se može financirati sredstvima Europske unije.

Na temelju Programa razvoja poduzetničkih zona za razdoblje 2004.-2007., koji je donijela Vlada Republike Hrvatske (dalje u tekstu: Program), Županija je donijela programe poticanja razvoja poduzetničkih zona. Zadnji je donesen za razdoblje 2008.-2012., a njegov sastavni dio je Plan poduzetničkih zona na području Županije (dalje u tekstu: Plan) koji sadrži naziv grada/općine te površinu i naziv zone. Planom su predviđene 62 poduzetničke zone, a prema podacima jedinica lokalne samouprave na području Županije planirane su 43. Planom su obuhvaćene i druge zone, osim poduzetničkih (turističke, ugostiteljske i slično). Plan ne sadrži podatke o stanju infrastrukture, prometnoj povezanosti, poduzetničkoj aktivnosti, uložnim sredstvima, procjeni sredstava potrebnih za dovršenje zone i drugo ovisno o razvojnoj fazi zone. Također, poduzetničke zone nisu rangirane u skupine prioriteta za ulaganje. Pojedine jedinice lokalne samouprave čije su zone uvrštene u Plan imaju mali broj zaposlenih i mali fiskalni kapacitet, zbog čega je mogućnost njihovog stavljanja u funkciju znatno otežana.



Programom 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. Također, jedan od ciljeva iz 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 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 planirane su sve zone, osim dvije u Općini Josipdol. U 17 zona nije bilo ulaganja (šest aktivnih i 11 neaktivnih zona), a osam se razvilo iz postojeće poduzetničke aktivnosti. Zone su planirane i osnivane velikim dijelom na zemljištu u privatnom vlasništvu, odnosno na 374,15 ha ili 62,2 % ukupne površine, od čega su jedinice lokalne samouprave do konca 2013. otkupile 64,09 ha. Poduzetničku zonu nema jedna jedinica lokalne samouprave (Općina Plaški). Prema podacima jedinica lokalne samouprave u opremanje i razvoj poduzetničkih zona na području Županije u razdoblju od 2004.-2013. ukupno je uloženo 124.953.033,00 kn (jedinice lokalne samouprave 54.492.655,00 kn, Republika Hrvatska 39.643.340,00 kn, Županija 27.130.492,00 kn i drugi 3.686.546,00 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 pronalaženju modela financiranja i pribavljanju sredstava.

Državni ured za reviziju predlaže 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.

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

Na području Županije je 30 poduzetničkih zona osnovano na temelju odluka predstavničkih tijela, dok za 13 poduzetničkih zona predviđenih prostornim planovima uređenja navedene odluke nisu donesene. Od srpnja 2013. osnivači poduzetničkih zona su obvezni prema odredbama članka 6. Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture donijeti odluku o osnivanju. Navedenim odredbama propisano je da se ukupna površina poduzetničke zone definira 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 Karlovac, Grad Ozalj i Općina Rakovica za sve osnovane poduzetničke zone, te Grad Duga Resa za jednu od devet zona, Slunj za jednu od četiri zone i Općina Žakanje za jednu od dvije zone su izradili studiju opravdanosti izgradnje, 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 njima namjeravaju postići.

Većinom poduzetničkih zona na području Županije upravljaju jedinice lokalne samouprave. Trgovačka društva za upravljanje zonama su osnovale Karlovačka županija i Grad Ogulin. Trgovačka društva u privatnom vlasništvu i fizičke osobe (obrti) upravljaju zonama u općinama Barilović, Bosiljevo i Ribnik. Upravitelja nemaju poduzetničke zone na području Grada Duge Rese i općina Tounj i Vojnić. Jedinice lokalne samouprave ulagale su u izgradnju 19 poduzetničkih zona u kojima je zemljište potpuno ili pretežno u privatnom vlasništvu.

Državni ured za reviziju predlaže za zone u osnivanju, te zone koju 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.



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
33.	Općina Netretić	Radna zona Maletići	15,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,59	0,00
34.	Općina Rakovica	PZ Grabovac	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00
35.	Općina Ribnik	PZ Irinovac	11,41	11,41	0,00	0,00	0,00	11,41	0,00	0,00
36.	Općina Saborsko	Dednjak	6,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,25	0,00
37.	Općina Tounj	Gospodarska namjena - poslovna	6,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,40	0,00
38.	Općina Tounj	PZ Vrtača	7,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,60
39.		PZ Kamenica	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,50	0,00
40.		PZ Zdenac	4,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,10	0,00
41.	Općina Žakanje	Gospodarsko-proizvodna zona	9,00	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	6,00	1,00
42.	Općina Žakanje	Poslovna zona Žakanje	11,45	0,00	0,00	8,00	0,00	8,00	3,45	0,00
43.		Poslovna zona Bubnjarci	5,03	0,00	5,03	0,00	0,00	5,03	0,00	0,00
<b>Ukupno</b>			<b>601,96</b>	<b>44,44</b>	<b>101,34</b>	<b>64,09</b>	<b>2,66</b>	<b>212,53</b>	<b>310,06</b>	<b>79,37</b>

Prema prostornim planovima i odlukama o osnivanju jedinica lokalne samouprave za poduzetničke zone na području Županije namijenjeno je 601,96 ha. U vrijeme osnivanja u vlasništvu jedinica lokalne samouprave bilo je 44,44 ha ili 7,4 % ukupne površine. Koncem 2013. u privatnom vlasništvu je zemljište površine 310,06 ha<sup>1</sup> ili 51,5 %, a u vlasništvu Republike Hrvatske 79,37 ha ili 13,2 %.

Jedinice lokalne samouprave su stekle 168,09 ha ili 27,9 % ukupnog zemljišta (od Republike Hrvatske 101,34 ha, kupnjom od privatnih osoba 64,09 ha i na druge načine 2,66 ha), što sa zemljištem u njihovom vlasništvu čini ukupno 212,53 ha. Zemljište kupljeno od privatnih osoba čini 10,6 % ukupnog zemljišta predviđenog za poduzetničke zone. Udjel otkupljenog zemljišta u ukupnoj površini pojedinih poduzetničkih zona kreće se od 0,0 % do 69,9 %. Najveći udjel kupljenog privatnog zemljišta u ukupnoj površini ima Općina Žakanje u Poslovnoj zoni Žakanje (8,00 ha ili 69,6 %), Općina Josipdol u Poduzetničkoj zoni Vrbnica Oštarije (2,10 ha ili 46,7 %), Grad Ogulin (31,68 ha ili 24,2 %) i Grad Karlovac u Poduzetničkoj zoni Banija-Ilovac III (2,90 ha ili 23,2 %). Prosječna cijena kupljenog zemljišta je 275.863,00 kn/ha (275,86 kn/m<sup>2</sup>), a kretala se od 66.111,00 kn/ha (6,61 kn/m<sup>2</sup>) do 1.624.000,00 kn/ha (162,40 kn/m<sup>2</sup>).

U vlasništvu privatnih osoba koncem 2013. je 310,06 ha (51,5 % ukupno predviđenog), od čega dio zemljišta privatne osobe (pravne i fizičke) koriste za poduzetničku aktivnost, a dio nije u funkciji poduzetništva. Na zemljištu u privatnom, odnosno mješovitom vlasništvu je 30 poduzetničkih zona (17 u mješovitom vlasništvu i 13 na privatnom). Pojedine jedinice lokalne samouprave su planirale ulaganje u izgradnju infrastrukture, a zemljište za poduzetničku aktivnost bi poduzetnici kupovali izravno od privatnih osoba. Pojedine jedinice lokalne samouprave su planirale otkupljivati zemljište u sljedećim razdobljima. Jedinice lokalne samouprave koje su planirale razvoj poduzetničkih zona na zemljištu koje je u privatnom, odnosno mješovitom vlasništvu nisu uredile način rješavanja odnosa između jedinice lokalne samouprave, vlasnika zemljišta i poduzetnika. Od 43 zone, 26 koncem 2013. nije u funkciji.

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

Državni ured za reviziju predlaže za poduzetničke zone u mješovitom ili 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.

Pojedine jedinice lokalne samouprave zatražile su od Republike Hrvatske zemljište za izgradnju (proširivanje) poduzetničkih zona, ali postupci nisu završeni više godina. Prema navodima jedinica lokalne samouprave duljina trajanja spomenutih postupaka značajno utječe na mogućnost privođenja poduzetničkih zona njihovoj namjeni te uzrokuje potrebe izmjena prostornih planova kako bi se mogle nastaviti aktivnosti u poduzetničkim zonama. 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 za privlačenje domaćih i stranih ulagača, koji za ozbiljnija ulaganja traže velike površine opremljene komunalnom infrastrukturom, potrebno je okrupnjavati zemljište namijenjeno za poduzetničke zone.

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 pet jedinica lokalne samouprave darovala 97,90 ha zemljišta ukupne vrijednosti 38.747.566,00 kn za potrebe izgradnje (proširenja) šest poduzetničkih zona, što čini 43,7 % ukupne površine navedenih poduzetničkih zona. 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. U pojedinim slučajevima uz zemljište darovani su i objekti (trgovačkih društava ili bivši vojni objekti). Prosječna vrijednost darovanog zemljišta iznosila je 662.465,00 kn/ha (66,25 kn/m<sup>2</sup>), a kretala se od 27.321,00 kn/ha (2,73 kn/m<sup>2</sup>) u Općini Žakanje do 4.784.863,00 kn/ha (478,49 kn/m<sup>2</sup>) u Gradu Karlovcu (izračunano dijeljenjem vrijednosti s površinom iz ugovora o darovanju nekretnina). Vrijednost darovanog zemljišta Karlovačkoj županiji površine 39,70 ha u ugovoru o darovanju nije iskazana. Grad Karlovac i Općina Bosiljevo, kupili su od Republike Hrvatske 0,10 ha, odnosno 0,03 ha zemljišta po cijeni 74,32 kn/m<sup>2</sup>, odnosno 2,73 kn/m<sup>2</sup>. Tri zone za koje je darovano zemljište su aktivne, a tri nisu. U sve zone, osim u zonu Ilovac na području Grada Karlovca ulagana su sredstva u izgradnju infrastrukture.

Općina Bosiljevo je u skladu s odredbama Zakona o šumama, preuzela zemljište ukupne površine 3,27 ha od Republike Hrvatske na temelju rješenja nadležnog ministarstva, kojim 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 162.560,00 kn (4,97 kn/m<sup>2</sup>).

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 učinkoviti mehanizam izvješćivanja i kontrole.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti prostorne planove uređenja i izraditi projekte, prema kojima bi se okrupnjivale male i za veće investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne samouprave i područne (regionalne) samouprave, kako bi poduzetničke zone bile prikladnije za privlačenje investitora. Također, predlaže planovima razvoja obuhvatiti postojeće gospodarske objekte koji nisu u funkciji, a imaju potrebnu infrastrukturu.

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 poduzetnicima	Infrastruktura	Raspoloživo za prodaju
1	2	3	4	5	6	7	8 (5-6-7)
1.	Karlovačka županija (Barilović)	PZ Logorište- Poslovni park Karlovac	39,70	39,70	29,62	7,60	2,48
2.	Grad Duga Resa	Gospodarska zona Donje Mrzlo Polje Mrežničko	11,60	0,00	0,00	0,00	0,00
3.		PZ Gornje Mrzlo Polje Mrežničko	3,85	0,72	0,00	0,72	0,00
4.		PZ Šeketino Brdo	3,54	0,51	0,00	0,51	0,00
5.		Gospodarska zona Šeketino Brdo II	1,80	0,00	0,00	0,00	0,00
6.		Gospodarska zona Belajska Vinica	1,70	0,00	0,00	0,00	0,00
7.		Gospodarska zona Lišnica	1,18	0,00	0,00	0,00	0,00
8.		Gospodarska zona Vinica	1,66	0,00	0,00	0,00	0,00
9.		Gospodarska zona kod Mrežničkog Briga	16,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10.		Gospodarska zona "Zvečaj"	22,80	0,00	0,00	0,00	0,00
11.		Grad Karlovac	Banija - Ilovac III	12,50	5,66	3,50	2,06
12.	Mala Švarča		2,30	2,30	2,30	0,00	0,00
13.	Gornje Mekušje		10,27	10,27	0,00	0,00	10,27
14.	Ilovac		1,20	1,20	1,20	0,00	0,00
15.	Grad Ogulin	PZ Ogulin	131,03	83,30	8,16	9,59	65,55
16.	Grad Ozalj	PZ Lug	48,10	6,30	4,90	1,40	0,00
17.	Grad Slunj	Industrijska zona Gornje Taborište	22,08	3,82	3,75	0,07	0,00
18.		Zona male privrede	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19.		Poslovna zona K3	15,99	2,83	0,00	0,00	2,83
20.		Poslovna zona K4	29,80	2,98	0,00	0,00	2,98
21.	Općina Barilović	Cerovac Barilovački	4,68	0,00	0,00	0,00	0,00
22.		Leskovac Barilovački	1,23	0,00	0,00	0,00	0,00
23.	Općina Bosiljevo	Poslovna zona Bosiljevo	41,81	9,91	9,91	0,00	0,00
24.	Općina Cetingrad	Poslovna zona	11,59	0,00	0,00	0,00	0,00
25.	Općina Draganić	Draganić 1	16,92	5,34	2,66	2,68	0,00
26.	Općina Generalski Stol	Zona gospodarske namjene	8,50	0,00	0,00	0,00	0,00
27.	Općina Josipdol	Vojarna II Oštarije	2,75	2,75	0,00	0,00	2,75
28.		Vrbica Oštarije	4,50	2,10	0,00	0,00	2,10
29.		DIP Josipdol	10,05	0,00	0,00	0,00	0,00
30.	Općina Kamanje	Gospodarska namjena - proizvodna	7,80	0,00	0,00	0,00	0,00
31.	Općina Krnjak	Gospodarska zona u mjestima Krnjak i Krnjački Grabovac	20,20	3,40	0,00	0,50	2,90
32.	Općina Lasinja	PZ Lasinja	4,50	0,00	0,00	0,00	0,00
33.	Općina Netretić	Radna zona Maletići	15,59	0,00	0,00	0,00	0,00
34.	Općina Rakovica	PZ Grabovac	3,00	3,00	0,03	1,09	1,88
35.		PZ Irinovac	11,41	11,41	0,00	2,78	8,63
36.	Općina Ribnik	Dednjak	6,25	0,00	0,00	0,00	0,00
37.	Općina Saborsko	Gospodarska namjena - poslovna	6,40	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 poduzetnicima	Infrastruktura	Raspoloživo za prodaju
1	2	3	4	5	6	7	8 (5-6-7)
38.	Općina Tounj	PZ Vrtača	7,60	0,00	0,00	0,00	0,00
39.		PZ Kamenica	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00
40.		PZ Zdenac	4,10	0,00	0,00	0,00	0,00
41.	Općina Vojnić	Gospodarsko-proizvodna zona	9,00	2,00	0,00	1,70	0,30
42.	Općina Žakanje	Poslovna zona Žakanje	11,45	8,00	5,91	0,55	1,54
43.		Poslovna zona Bubnjarci	5,03	5,03	0,00	0,20	4,83
<b>Ukupno</b>			<b>601,96</b>	<b>212,53</b>	<b>71,94</b>	<b>31,45</b>	<b>109,14</b>

Ukupna površina zemljišta u poduzetničkim zonama na području Županije je 601,96 ha. Na zemljište u vlasništvu jedinica lokalne samouprave odnosi se 212,53 ha ili 35,3 %, od čega je prodano 71,94 ha, a na infrastrukturu se odnosi 31,45 ha. Koncem 2013. raspoloživo je za prodaju 109,14 ha ili 18,1 % ukupne površine. Za prodaju je raspoloživ i dio zemljišta u privatnom vlasništvu (od ukupnih 310,06 ha), ali izravnom prodajom između poduzetnika i privatnih osoba ili nakon što ga otkupe jedinice lokalne samouprave.

Najveća površina zemljišta raspoloživa za prodaju je 65,55 ha u Poduzetničkoj zoni Ogulin na području Grada Ogulina, što čini 50,0 % ukupne površine navedene poduzetničke zone, te 60,1 % ukupno raspoloživih površina u poduzetničkim zonama na području Županije. Slijede Gornje Mekušje na području Grada Karlovca (10,27 ha ili 100,0 % površine zone), Poduzetnička zona Irinovac na području općine Rakovica (8,63 ha ili 75,6 % površine zone), te Poslovna zona Bubnjarci na području Općine Žakanje (4,83 ha ili 96,0 % površine zone). Raspoloživa površina za prodaju u svim drugim zonama (10 zona) ukupno je 19,86 ha.

Na području Grada Karlovca zemljište u njegovom vlasništvu u tri zone, te Grada Ozlja i općina Bosiljevo i Draganić u cijelosti je prodano.

Pojedine jedinice lokalne samouprave su ugovorima o prodaji zemljišta, zaključenima 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 javnog interesa i svrhe radi kojih 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 124.953.033,00 kn. Ulaganja u poduzetničke zone prije 2004. iznose 6.886.892,00 kn. Općina Netretić nije utrošila 92.569,00 kn primljenih iz županijskog proračuna. Odnose se na rashode za projektnu dokumentaciju, zemljište, energetska, komunalna, prometna i komunikacijska infrastruktura, prometna i druga ulaganja, čime se stvaraju preduvjeti za uvođenje niza poticaja za razvoj malog i srednjeg poduzetništva na potpuno infrastrukturno opremljenom zemljištu. Od ukupno 43 poduzetničke zone s područja Županije, do konca 2013. obavljena su ulaganja u 26.

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.	Karlovačka županija (Barilović)	PZ Logorište-Poslovni park Karlovac	43.125.023,00	0,00	20.624.292,00	19.491.571,00	3.009.160,00
2.	Grad Duga Resa	Gospodarska zona Donje Mrzlo Polje Mrežničko	235.598,00	235.598,00	0,00	0,00	0,00
3.		PZ Gornje Mrzlo Polje Mrežničko	1.012.939,00	1.012.939,00	0,00	0,00	0,00
4.		PZ Šeketino Brdo	350.640,00	350.640,00	0,00	0,00	0,00
5.		Gospodarska zona Šeketino Brdo II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.		Gospodarska zona Belajska Vinica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.		Gospodarska zona Lišnica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.		Gospodarska zona Vinica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9.		Gospodarska zona uz desnu obalu Mrežnice kod Mrežničkog Briga	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10.		Gospodarska zona "Zvečaj"	43.050,00	43.050,00	0,00	0,00	0,00
11.		Grad Karlovac	Banija-Ilovac III	21.853.817,00	17.653.817,00	0,00	4.200.000,00
12.	Mala Švarča		3.258.341,00	2.858.341,00	0,00	400.000,00	0,00
13.	Gornje Mekušje		490.000,00	490.000,00	0,00	0,00	0,00
14.	Ilovac		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15.	Grad Ogulin	PZ Ogulin	28.373.970,00	24.473.970,00	1.400.000,00	2.500.000,00	0,00
16.	Grad Ozalj	Lug	9.552.173,00	2.769.526,00	1.150.000,00	4.987.000,00	645.647,00
17.	Grad Slunj	Industrijska zona Gornje Taborište	3.182.831,00	1.166.988,00	265.843,00	1.750.000,00	0,00
18.		Zona male privrede	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19.		Poslovna zona K3	364.810,00	189.666,00	175.144,00	0,00	0,00
20.		Poslovna zona K4	209.013,00	0,00	209.013,00	0,00	0,00
21.	Općina Barilović	Poslovna zona Bar.Cerovac	84.870,00	84.870,00	0,00	0,00	0,00
22.		Poslovna zona Bar.Leskovac	84.870,00	84.870,00	0,00	0,00	0,00
23.	Općina Bosiljevo	Poslovna zona Bosiljevo	1.124.269,00	227.300,00	226.200,00	670.769,00	0,00
24.	Općina Cetingrad	PZ Batnoga	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25.	Općina Draganić	Draganić 1	1.524.158,00	804.158,00	100.000,00	620.000,00	0,00
26.	Općina Generalski Stol	Zona gospodarske namjene	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27.	Općina Josipdol	Vojarna II Oštarije	613.904,00	133.904,00	50.000,00	430.000,00	0,00
28.		Vrbica Oštarije	126.234,00	126.234,00	0,00	0,00	0,00
29.		DIP Josipdol	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.	Općina Kamanje	Gospodarska namjena-proizvodna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.	Općina Krnjak	Gospodarska zona u mjestima Krnjak i Krnjački Grabovac	378.894,00	8.894,00	270.000,00	100.000,00	0,00
32.	Općina Lasinja	PZ Lasinja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33.	Općina Netretić	Radna zona Maletići	951.739,00	0,00	620.000,00	300.000,00	31.739,00
34.	Općina Rakovica	PZ Grabovac	3.967.235,00	743.235,00	1.080.000,00	2.144.000,00	0,00
35.		PZ Irinovac	62.702,00	62.702,00	0,00	0,00	0,00
36.	Općina Ribnik	Dednjak	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37.	Općina Saborsko	Gospodarska namjena-poslovna	0,00	0,00	0,00	0,00	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
38.	Općina Tounj	Vrtača	122.064,00	122.064,00	0,00	0,00	0,00
39.		Kamenica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
40.		Zdenac	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41.	Općina Vojnić	Gospodarsko-proizvodna zona	308.335,00	108.335,00	0,00	200.000,00	0,00
42.	Općina Žakanje	Poslovna zona Žakanje	3.551.554,00	741.554,00	960.000,00	1.850.000,00	0,00
43.		Poslovna zona Bubnjaci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ukupno</b>			<b>124.953.033,00</b>	<b>54.492.655,00</b>	<b>27.130.492,00</b>	<b>39.643.340,00</b>	<b>3.686.546,00</b>

Od ukupnih ulaganja u poduzetničke zone na području Županije, jedinice lokalne samouprave su uložile 54.492.655,00 kn ili 43,6 %, Republika Hrvatska 39.643.340,00 kn ili 31,7 % i Županija 27.130.492,00 kn ili 21,7 %. Drugi su uložili 3.686.546,00 kn ili 3,0 %.

Vrijednosno najznačajnija ulaganja u iznosu 43.125.023,00 kn, što čini 34,5 % ukupnih ulaganja u poduzetničke zone su u Županijsku poduzetničku zonu, od čega se na ulaganja Županije odnosi 20.624.292,00 kn, Republike Hrvatske 19.491.571,00 kn i drugih 3.009.160,00 kn. Poduzetnička zona se nalazi na području Općine Barilović te iskazani iznos sadrži i ulaganja obavljena kroz proračun navedene općine. U Poduzetničku zonu Ogulin uloženo je 28.373.970,00 kn ili 22,7 %, od čega se na ulaganja Grada Ogulina odnosi 24.473.970,00 kn, Republike Hrvatske 2.500.000,00 kn i Županije 1.400.000,00 kn. Na području Grada Karlovca u poduzetničke zone je uloženo 25.602.158,00 kn ili 20,5 %, od čega se na ulaganja Grada odnosi 21.002.158,00 kn i Republike Hrvatske 4.600.000,00 kn. Na području preostalih 13 jedinica lokalne samouprave u izgradnju i opremanje poduzetničkih zona uloženo je 27.851.882,00 kn ili 22,3 %.

Iz vlastitih sredstava u izgradnju i opremanje poduzetničkih zona najviše je uložio Grad Ogulin 24.473.970,00 kn ili 44,9 % ukupnih ulaganja jedinica lokalne samouprave s područja Županije. Grad Karlovac je uložio 21.002.158,00 kn ili 38,6 %, Grad Ozalj 2.769.526,00 kn ili 5,1 % te Grad Duga Resa 1.642.227,00 kn ili 3,0 %. Ulaganja preostalih deset jedinica lokalne samouprave iznosila su od 8.894,00 kn (Općina Krnjak) do 1.356.654,00 kn (Grad Slunj) i iznose 4.604.774,00 kn ili 8,4 % ukupnih ulaganja jedinica lokalne samouprave.

Za izgradnju i opremanje poduzetničkih zona, 13 jedinica lokalne samouprave je koristilo sredstva iz Državnog proračuna u iznosu 39.643.340,00 kn. Od toga je najviše utrošeno u Županijsku poduzetničku zonu u iznosu 19.491.571,00 kn ili 49,2 %, Gradu Ozlju u iznosu 4.987.000,00 kn ili 12,6 %, Gradu Karlovcu u iznosu 4.600.000,00 kn ili 11,6 % te Gradu Ogulinu u iznosu 2.500.000,00 kn ili 6,3 %. Grad Duga Resa te općine Barilović, Cetingrad, Generalski Stol, Kamanje, Lasinja, Ribnik, Saborsko i Tounj nisu koristile sredstva državnog proračuna za ulaganja u poduzetničke zone.

Županija je u svoju Poduzetničku zonu uložila 20.624.292,00 kn. Osim navedenih ulaganja Županija je ulagala sredstva i u deset jedinica lokalne samouprave, a ulaganja su iznosila od 50.000,00 kn (Općina Josipdol) do 1.400.000,00 kn (Grad Ogulin).

Od ukupno 43 poduzetničke zone na području Županije u potpunosti je opremljeno energetskom, komunalnom, prometnom i komunikacijskom infrastrukturom deset, djelomično je opremljeno 18, a nije opremljeno 15 poduzetničkih zona.

## Učinci osnivanja poduzetničkih zona

Na području Županije, 21 jedinica lokalne samouprave i Županija imaju planiranu ili osnovanu poduzetničku zonu (jednu ili više), ukupno 43. Poduzetnička aktivnost se koncem 2013. odvija u 17 poduzetničkih zona, odnosno u 39,5 % 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 <sup>2</sup>	Ulaganja (u kn)	Ulaganja po zaposleniku (u kn)
1	2	3	4	5	6	7 (6/5)
1.	Karlovačka županija (Barilović)	PZ Logorište - Poslovni park Karlovac	11	328	43.125.023,00	131.479,00
2.		PZ Šeketino Brdo	1	7	350.640,00	50.091,00
3.	Grad Duga Resa	Gospodarska zona uz desnu obalu Mrežnice kod Mrežničkog Briga	1	3	0,00	0,00
4.		Banija-Ilovac III	5	93	21.853.817,00	234.987,00
5.	Grad Karlovac	Mala Švarča	4	173	3.258.341,00	18.834,00
6.		Ilovac	1	49	0,00	0,00
7.	Grad Ogulin	PZ Ogulin	2	106	33.494.802,00	315.989,00
8.	Grad Ozalj	PZ Lug	13	353	9.552.173,00	27.060,00
9.	Grad Slunj	Industrijska zona gornje taborište	8	50	3.182.740,00	63.655,00
10.	Općina Barilović	Poslovna zona Bar.Cerovac	1	12	84.870,00	7.073,00
11.		Poslovna zona Bar.Leskovac	1	0	84.870,00	-
12.	Općina Draganić	Draganić 1	5	87	1.524.159,00	17.519,00
13.	Općina Generalski Stol	Zona gospodarske namjene	1	8	0,00	0,00
14.	Općina Josipdol	DIP Josipdol	3	36	0,00	0,00
15.	Općina Kamanje	Gospodarska namjena-proizvodna	5	159	0,00	0,00
16.	Općina Ribnik	Dednjak	1	19	0,00	0,00
17.	Općina Žakanje	Poslovana zona Žakanje	3	15	5.103.370,00	340.225,00
<b>Ukupno</b>			<b>66</b>	<b>1 498</b>	<b>121.614.805,00</b>	<b>81.185,00</b>

Koncem 2013. u poduzetničkim zonama u funkciji poslovalo je 66 poduzetnika koji su imali 1 498 zaposlenika. Osim navedenih aktivnih poduzetnika, u poduzetničkim zonama u funkciji koncem 2013. je 68 poduzetnika koji nisu aktivni. Od ukupnog broja aktivnih poduzetnika 46 ili 69,7 % obavljalo je proizvodno-prerađivačke djelatnosti i zapošljavalo 1 315 ili 87,8 % 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 približno ostvaren.

<sup>2</sup> Podatak o broju zaposlenih nije u potpunosti točan, jer pojedine jedinice lokalne samouprave nisu za sve poduzetnike mogle pribaviti podatke o broju zaposlenih

U opremanje i razvoj poduzetničkih zona u funkciji od osnivanja do konca 2013. uloženo je 121.614.805,00 kn, što prosječno po zaposleniku iznosi 81.185,00 kn. Vrijednosno najznačajnija ulaganja su u poduzetničku zonu Županije u iznosu 43.125.023,00 kn, Grada Ogulina u iznosu 33.494.802,00 kn te Grada Karlovca, koji je u dvije poduzetničke zone uložio ukupno 25.112.158,00 kn.

Od ukupno 43 poduzetničke zone, 26 koncem 2013. nije u funkciji (poduzetničke zone u kojima nije poslovao niti jedan poduzetnik s najmanje jednim zaposlenikom). U 15 poduzetničkih zona koje nisu u funkciji površine 210,17 ha, deset jedinica lokalne samouprave je uložilo 10.225.120,00 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 Duga Resa	Gospodarska zona Donje Mrzlo Polje Mrežničko	-	11,60	235.598,00	20.310,00
2.		PZ Gornje Mrzlo Polje Mrežničko	2007.	3,85	1.012.939,00	263.101,00
3.		Gospodarska zona Šeketino Brdo II	-	1,80	0,00	0,00
4.		Gospodarska zona Belajska Vinica	-	1,70	0,00	0,00
5.		Gospodarska zona Lišnica	-	1,18	0,00	0,00
6.		Gospodarska zona Vinica	-	1,66	0,00	0,00
7.		Gospodarska zona "Zvečaj"	-	22,80	43.050,00	1.888,00
8.	Grad Karlovac	Gornje mekušje	2007.	10,27	490.000,00	47.712,00
9.	Grad Slunj	Zona male privrede	2004.	10,00	0,00	0,00
10.		Poslovna zona K3	2004.	15,99	364.810,00	22.815,00
11.		Poslovna zona K4	-	29,80	209.013,00	7.014,00
12.	Općina Bosiljevo	Poslovna zona Bosiljevo	2002.	41,81	1.431.173,00	34.230,00
13.	Općina Cetingrad	PZ Batnoga	-	11,59	0,00	0,00
14.	Općina Josipdol	Vojarna II Oštarije	2005.	2,75	613.903,00	223.237,00
15.		Vrbica Oštarije	2005.	4,50	126.234,00	28.052,00
16.	Općina Krnjak	Gospodarska zona u mjestima Krnjak i Krnjački Grabovac	2008.	20,20	378.894,00	18.757,00
17.	Općina Lasinja	PZ Lasinja	2008.	4,50	0,00	0,00
18.	Općina Netretić	Radna zona "Maletiči" (I1)	2005.	15,59	859.170,00	55.110,00
19.	Općina Rakovica	PZ Grabovac	2002.	3,00	3.967.235,00	1.322.412,00
20.		PZ Irinovac	2007.	11,41	62.702,00	5.495,00
21.	Općina Saborsko	Gospodarska namjena-poslovna	2007.	6,40	0,00	0,00
22.	Općina Tounj	Vrtača	2011.	7,60	122.064,00	16.061,00
23.		Kamenica	2011.	0,50	0,00	0,00
24.		Zdenac	2011.	4,10	0,00	0,00
25.	Općina Vojnić	Gospodarsko-proizvodna zona	-	9,00	308.335,00	34.259,00
26.	Općina Žakanje	Poslovna zona Bubnjarci	2002.	5,03	0,00	0,00
<b>Ukupno</b>				<b>258,63</b>	<b>10.225.120,00</b>	<b>39.536,00</b>

Za 17 poduzetničkih zona na području Županije koje nisu u funkciji, jedinice lokalne samouprave su donijele odluke o osnivanju, dok za devet odluke nisu donesene. Za 17 poduzetničkih zona od donošenja odluke o osnivanju do konca 2013. proteklo je od dvije do 11 godina. U 11 poduzetničkih zona, koje nisu u funkciji nije bilo ulaganja.

Pojedine poduzetničke zone su opremljene komunalnom infrastrukturom (djelomično ili potpuno), ali nisu u funkciji. Najviše je uloženo u Poduzetničku zonu Grabovac na području Općine Rakovica u iznosu 3.967.235,00 ili 1.322.412,00 kn/ha, Poslovnu zonu Bosiljevo u Općini Bosiljevo u iznosu 1.431.173,00 kn ili 34.230,00 kn/ha te Poduzetničku zonu Gornje Mrzlo Polje Mrežničko u Gradu Dugoj Resi u iznosu 1.012.939,00 kn ili 263.101,00 kn/ha.

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. 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.

Pet jedinica lokalne samouprave (gradovi Ogulin i Ozalj te općine Barilović, Draganić i Ribnik) davale su određene pogodnosti radi poticanja poduzetništva i stimuliranja popunjavanja poduzetničkih zona. Pogodnosti se općenito odnose na djelomična ili potpuna oslobađanja plaćanja komunalnog doprinosa i komunalne naknade kroz određeno razdoblje.

S obzirom da u 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 Županiji kao i susjednim županijama 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. Također, predlaže se u određenim vremenskim razdobljima preispitati cijene zemljišta, te ih uskladiti s tržišnim kretanjima (potražnjom).

Osim toga, 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 materijal u završnom proizvodu, 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 Karlovačke 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 Karlovačke 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:

- 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 dijelile koristi, kao što su smanjenje nezaposlenosti te potencijalnim ulagačima ponuditi poduzetničke zone na području Županije kao cjelinu koja će udovoljiti različitim potrebama ulagača.
- 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.

- Donijeti prostorne planove uređenja i izraditi projekte, prema kojima bi se okrupnjivale male i za veće investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne samouprave i područne (regionalne) samouprave, kako bi poduzetničke zone bile prikladnije za privlačenje investitora.
- Planovima razvoja poduzetničkih zona obuhvatiti postojeće gospodarske objekte koji nisu u funkciji, a imaju potrebnu infrastrukturu.
- 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 kao i susjednim županijama 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.
- 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 Karlovačke županije.

## OČITOVANJE JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE

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

*Grad Duga Resa smatra da unatoč slaboj popunjenosti poduzetničkih zona na području Karlovačke županije treba zadržati sve zone predviđene prostornim planom Grada s obzirom na interes potencijalnih ulagača. Odluke o osnivanju donesene su za dvije poduzetničke zone i uskladit će ih s odredbama Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture. Priprema izradu objedinjene studije opravdanosti ulaganja u dvije zone zbog pribavljanja sredstava iz fondova Europske unije. Planira osnovati trgovačko društvo ili na drugi zakonom dopušten način regulirati upravljanje. Cijene zemljišta za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture su ujednačene i preispituju se na temelju podataka Porezne uprave. Smatra da nije potrebno koordinirati prodaju preko izabranog predstavnika vlasnika zemljišta i da takav način ne bi funkcionirao u praksi. Priprema projekte u kojima je predviđeno okrupnjavanje parcela, zemljište kupuje za izgradnju komunalne infrastrukture, a parcele za poslovanje poduzetnika oni sami financiraju. Za zone u kojima se ne odvija poduzetnička aktivnost procijenit će se perspektiva nakon ispitivanja zainteresiranosti potencijalnih investitora. Kontinuirano surađuje s ministarstvima, Karlovačkom županijom, Razvojnoum agencijom s ciljem pribavljanja sredstava fondova Europske unije. Mišljenja je da se na državnoj razini treba ustrojiti jedinstveni vertikalni informacijski sustav koji će povezati sve razine.*

*Grad Ogulin navodi da dio danih preporuka već primjenjuje, te smatra da je nužno ustrojiti jedinstveni informacijski sustav u cilju bolje komunikacije i razvoja Karlovačke županije i Republike Hrvatske u cijelosti.*

*Grad Slunj navodi da dio danih preporuka nije moguće primijeniti i realizirati, prije svega to se odnosi na utvrđivanje modela upravljanja zonama u mješovitom vlasništvu, mogućeg modela rješavanja vlasničkih odnosa u zonama u privatnom i mješovitom vlasništvu, povezivanja odgovornih sudionika s ciljem pribavljanja sredstava iz Europskih fondova i ustrojavanja jedinstvenog informacijskog sustava. Za provođenje preporuka o povezivanju sudionika u sustavu razvoja zona i ustrojavanje informacijskog sustava navodi da je prepreka za realizaciju određivanje nositelja aktivnosti.*

*Općina Lasinja procjenjuje kako na njenom području postoji perspektiva i velika mogućnost za razvoj i unapređenje gospodarstva zbog dobre cestovne povezanosti, povoljnog položaja zone uz magistralni vodovod i srednje naponskog podzemnog voda i potencijala za korištenje obnovljivih izvora energije. Postojeću odluku o osnivanju poduzetničke zone uskladit će s važećim propisima. U sklopu pripremnih radnji za stavljanje u funkciju poduzetničke zone izradit će detaljni plan uređenja i parcelirati zemljište te nastaviti rješavati imovinsko-pravne odnose s Republikom Hrvatskom.*

*Općina Plaški navodi da iako postoje gospodarski objekti koji nisu u funkciji, a imaju potrebnu infrastrukturu zbog manjka financijskih sredstava još nema poduzetničku zonu čije bi osnivanje povećalo proizvodnju, zaposlenost i zadržalo mlado radno sposobno stanovništvo.*