



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Slavonski Brod

---

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

OSNIVANJE I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA  
NA PODRUČJU OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE

Slavonski Brod, 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	8
Stjecanje zemljišta za izgradnju poduzetničkih zona	9
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	23
OČITOVANJE JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE	25



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Slavonski Brod

---

KLASA: 041-01/14-10/15  
URBROJ: 613-14-14-135

Slavonski Brod, 20. listopada 2014.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI OSNIVANJA I ULAGANJA U OPREMANJE  
I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA NA PODRUČJU OSJEČKO-BARANJSKE  
ŽUPANIJE

Na temelju odredbi članaka 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 u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave Osječko-baranjske 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 20. listopada 2014.

Revizijom su obuhvaćene jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave Osječko-baranjske županije (županija, sedam gradova i 35 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 Osječko-baranjske županije je je 4 155 km<sup>2</sup>. Obuhvaća sedam gradova i 35 općina u okviru kojih je 263 naselja. Prema popisu stanovništva iz 2011., Osječko-baranjske županija ima 305 032 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 Osječko-baranjske županije analizirana je zakonska regulativa, programi Vlade Republike Hrvatske za poticanje malog gospodarstva, podaci Ministarstva poduzetništva i obrta o načinu stjecanja i površinama zemljišta u poduzetničkim zonama i ulaganjima u opremanje, izgradnju i razvoj poduzetničkih zona i podaci Ministarstva gospodarstva, rada i poduzetništva o odobrenim potporama za poduzetničke zone u razdoblju od 2004. do 2013.

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

Osječko-baranjska županija (dalje u tekstu: Županija) je donijela Županijsku razvojnu strategiju Osječko-baranjske županije 2011.-2013. (dalje u tekstu: Županijska razvojna strategija), kojom su utvrđeni ciljevi i prioriteti razvoja Županije. U svrhu učinkovite koordinacije i poticanja regionalnog razvoja Županije, od prosinca 2005. (odnosno prosinca 2006. kada je Osječko-baranjska županija uz Grad Osijek postala jedan od suosnivača) posluje Regionalna razvojna agencija Slavonije i Baranje d.o.o. za međunarodnu i regionalnu suradnju (dalje u tekstu: Regionalna razvojna agencija), za promicanje i provedbu razvojnih aktivnosti u Osječko-baranjskoj županiji, koja je uz Agenciju za razvoj i druga upravna tijela i upravne odjele Županije, nositelj i koordinator izrade Županijske razvojne strategije. Regionalna razvojna agencija je, među ostalim, također zadužena za provedbu i izvještavanje o provedbi Županijske razvojne strategije te provođenje aktivnosti vezanih uz promociju Županijske razvojne strategije na lokalnoj i regionalnoj razini. Prema Županijskoj razvojnoj strategiji predviđena je izgradnja gospodarske infrastrukture u sedam gradova i 34 općine kako bi se riješili razvojni problemi Županije (nedovoljna iskorištenost prirodnih resursa, minirane površine, nadprosječna stopa nezaposlenosti, ispodprosječna razvijenost i konkurentnost u odnosu na Republiku Hrvatsku, nedovoljna razvijenost komunalnog sustava, neodgovarajuće zbrinjavanje otpada i otpadnih voda, usitnjenost poljoprivrednih površina, velik broj malih poljoprivrednih proizvođača i niska razina njihove opremljenosti, nedovoljna razina razvijenosti potrebne poljoprivredne infrastrukture, nepostojanje usklađene politike razvoja gospodarskih zona i privlačenja investitora, nedovoljna kadrovska ekipiranost za pripremu i provedbu projekata, nedostatak konzistentne razvojne strategije na nacionalnoj razini).

Županija je u okviru Županijske razvojne strategije, a u svrhu provedbe navedene strategije sastavila Akcijski plan koji služi za operacionalizaciju i provedbu Županijske razvojne strategije, a omogućuje cjelovit pregled i strukturu svih aktivnosti potrebnih za njenu provedbu. Sadrži ciljeve, predviđene aktivnosti, razdoblje provedbe plana i pojedinih aktivnosti, izvršitelje aktivnosti, međusobnu povezanost aktivnosti, određivanje prioriteta aktivnosti, troškove provedbe pojedinih aktivnosti, izvore financiranja, načine i indikatore praćenja ostvarenja plana te nadzor nad provedbom plana.

Predviđeno je unaprjeđenje preduvjeta za domaća i strana ulaganja u poduzetničke zone od 2011. do 2013. sredstvima u iznosu 71.591.496,00 kn za daljnju izgradnju gospodarske i prometne infrastrukture, razvoj institucija za potporu poduzetništvu i privlačenju ulaganja, poticanje konkurentnosti i izvoza postojećih tvrtki, izradu plana aktivnosti za privlačenje potencijalnih ulagača i jačanje gospodarstva koji vodi značajnijem kontinuiranom povećanju zaposlenosti. Nositelji spomenutih aktivnosti su Županija, jedinice lokalne samouprave, Regionalna razvojna agencija, nadležno ministarstvo, potporne institucije, udruženja poduzetnika i poljoprivrednika te drugi sudionici, a u svrhu povećanja broja novih ulagača u poduzetničke zone, povećanja broja gospodarskih subjekata koji posluju u zonama i povećanja broja zaposlenih u poduzetničkim zonama.

U skladu s Programom razvoja poduzetničkih zona 2004.-2007., izrađeni su Planovi poduzetničkih zona Županije za 2004.-2007. i 2008.-2012.

U svibnju 2006. je donesen Regionalni operativni program Županije (ROP), koji predstavlja srednjoročni razvojni dokument za razdoblje 2006. do 2013. Navedenim dokumentom definirana je vizija razvoja Županije do 2013., ciljevi i prioriteti za njeno ostvarenje te strategija i kriteriji za odabir projekata koji će se financirati.



Prema navedenim planovima, poduzetničke zone su rangirane prema prioritetima potreba sa županijske razine i utvrđena mjerila i kriteriji za sufinanciranje izgradnje poduzetničkih zona iz proračuna Županije. Izgradnja poduzetničkih zona je utvrđena prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave.

Upravni odjel za poljoprivredu i gospodarstvo je obavještavao jedinice lokalne samouprave na području Županije o javnim pozivima za Projekt „Poduzetnička zona“, koje Ministarstvo objavljuje na svojim mrežnim stranicama. O realizaciji planova poduzetničkih zona Županije za 2004.-2013., sastavljena su godišnja izvješća (informacije).

Planom razvoja poduzetničkih zona donesenim u svibnju 2008. za razdoblje 2008.-2012. Županija je rangirala 91 poduzetničku zonu. Razvrstane su u dvije grupe prioriteta i to: 18 poduzetničkih zona u realizaciji i 73 poduzetničke zone u pripremi. Spomenute zone su predviđene prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave.

Na području Županije, prema podacima prikupljenim od jedinica lokalne samouprave, tri jedinice lokalne samouprave svojim prostornim planovima uređenja nisu predvidjele osnivanje poduzetničkih zona, niti su osnivale poduzetničke zone (općine Levanjska Varoš, Podravska Moslavina i Šodolovci), a šest jedinica lokalne samouprave svojim Prostornim planom uređenja su predvidjele osnivanje poduzetničke zone (općine Draž, Gorjani, Jagodnjak, Popovac, Vladislavci i Vuka), ali nisu donijele odluku o osnivanju, niti su osnovale poduzetničku zonu. Općina Vuka prostornim planom nije iskazala površinu poduzetničke zone. Gradovi Belišće i Valpovo te općine Antunovac, Bilje, Čeminac i Kneževi Vinogradi su za sedam poduzetničkih zona prostornim planom planirali ukupnu površinu poduzetničkih zona 116,82 ha, dok je stvarna površina navedenih poduzetničkih zona 124,05 ha. U prostornim planovima uređenja 39 jedinica lokalne samouprave je predvidjelo osnivanje 63 poduzetničke zone. Većina zemljišta predviđenog za poduzetničke zone, ukupne površine 774,24 ha je u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. U vlasništvu privatnih osoba je 331, ha, a Republika Hrvatska je vlasnik 261,22 ha.

Gradovi Belišće i Našice te općine Bizovac, Draž i Koška osnovali su sedam poduzetničkih zona ukupne površine 108,51 ha za koje nisu donijeli odluku o osnivanju, a ulagali su u izgradnju i opremanje istih. Gradovi Beli Manastir i Belišće su donijeli Odluke o osnivanju dvije poduzetničke zone površine 66,70 ha, a prema dostavljenim podacima poduzetničke zone obuhvaćaju površinu 80,31 ha. Grad Valpovo te općine Draž, Gorjani, Jagodnjak i Popovac nisu donijeli odluke o osnivanju, niti su ulagali u izgradnju i opremanje šest poduzetničkih zona površine 63,64 ha. Općine Donja Motičina, Drenje Đurđenovac, Magadenovac i Satnica Đakovačka su donijele odluku o osnivanju šest poduzetničkih zona površine 118,59 ha, a do konca 2013. nisu ulagale u opremanje poduzetničkih zona predviđenih prostornim planom.

Pristup integriranog planiranja na županijskoj i lokalnoj razini nije u dovoljnoj mjeri primijenjen, pa tako i planiranje razvojnih projekata s naglaskom na razvoj poduzetničkih zona. Strateške razvojne ciljeve treba definirati u županijskim i lokalnim razvojnim dokumentima, koji trebaju biti usklađeni s nacionalnim strateškim razvojnim dokumentima i proračunima lokalnih jedinica (županije, gradova i općina), čiji su prihodi osnovni izvor sredstava za financiranje razvojnih projekata u županiji. Na temelju postavljenih ciljeva i utvrđenih prioriteta trebalo je donijeti plan aktivnosti s odgovarajućim mjerama za ostvarenje definiranih prioriteta izgradnje, odnosno opremanja poduzetničkih zona.

Državni ured za reviziju predlaže izmjenama i dopunama prostornog plana uskladiti planiranu površinu poduzetničke zone sa stvarnom površinom.

## Osnivanje i upravljanje poduzetničkim zonama

Na području Županije je 48 poduzetničkih zona osnovano na temelju odluka predstavničkih tijela. Pojedine odluke sadrže podatke o ukupnim površinama poduzetničkih zona, a ne sadrže podatke o površinama namijenjenim poduzetnicima, odnosno površinama prometne i druge infrastrukture unutar poduzetničkih zona. Za 16 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, odnosno zemljišne parcele u vlasništvu osnivača poduzetničke zone, uključujući i zemljišne parcele drugih vlasnika s kojima je osnivač pravno definirao načine raspolaganja zemljištem.

U planskim, službenim i pravnim aktima, koji su doneseni za pojedine poduzetničke zone, koriste se različiti nazivi poduzetničke zone, čime je otežano praćenje aktivnosti u pojedinoj poduzetničkoj zoni.

Gradovi Donji Miholjac i Osijek te općine Antunovac, Đurđenovac, Erdut, Feričanci, Kneževi Vinogradi, Marijanci, Podgorač i Trnava su izradili studiju o opravdanosti izgradnje za 15 poduzetničkih zona ukupne površine 614,43 ha, dok druge jedinice lokalne samouprave studiju nisu napravile. Donošenju odluke o izgradnji poduzetničke zone treba prethoditi izrada studije opravdanosti izgradnje poduzetničke zone.

S 44 poduzetničke zone na području Županije upravljaju jedinice lokalne samouprave, s pet zona upravljaju trgovačka društva, od čega su dva u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, a tri trgovačka društva su u vlasništvu fizičkih osoba, dok za 14 nije imenovan upravitelj zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa zemljišta. Kako bi smanjile troškove osnivanja poduzetničkih zona i omogućile upravljanje poduzetničkim zonama, jedinice lokalne samouprave trebaju prema Programu razvoja poduzetničkih zona osnivati poduzetničke zone na zemljištu koje je u vlasništvu jedinica lokalne samouprave ili Republike Hrvatske, jer na taj način nema troškova otkupa zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti odluku o osnivanju poduzetničke zone u skladu s odredbama Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture. Odlukom o osnivanju treba utvrditi naziv zone koji će se koristiti u svim planskim, službenim i pravnim aktima te način upravljanja kako bi se olakšalo praćenje razvoja poduzetničke zone. Predlaže se, prije osnivanja poduzetničke zone, izraditi stručnu podlogu opravdanosti izgradnje poduzetničke zone 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.





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
43.	Općina Jagodnjak	PZ Jug	12,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,43	0,00
44.	Općina Kneževi Vinogradi	Poslovno-poduzetnička i reaktivna zona	57,96	0,00	57,96	0,00	0,00	57,96	0,00	0,00
45.	Općina Koška	Zona malog gospodarstva Zadar	5,23	5,23	0,00	0,00	0,00	5,23	0,00	0,00
46.	Općina Magadenovac	PZ Magadenovac	42,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,91	29,120
47.	Općina Marijanci	PZ Črnkovi	50,44	0,00	31,64	0,00	0,00	31,64	11,93	6,87
48.		PZ Marijanci	9,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,00
49.	Općina Petlovac	Baranjsko Petrovo Selo	1,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,62
50.		Petlovac	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00
51.	Općina Petrijevci	PZ Zona male privrede	7,90	2,33	5,57	0,00	0,00	7,9	0,00	0,00
52.	Općina Podgorač	PZ Podgorač	6,42	3,21	3,21	0,00	0,00	6,42	0,00	0,00
53.	Općina Punitovci	PZ Josipovac Punitovački	3,36	3,36	0,00	0,00	0,00	3,36	0,00	0,00
54.	Općina Popovac	PZ Kneževo	5,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,94
55.	Općina Satnica Đakovačka	PG- zona	45,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45,16
56.	Općina Semeljci	PZ Semeljci	15,20	5,17	0,00	0,00	0,00	5,17	10,03	0,00
57.		GZ	38,39	0,00	38,39	0,00	0,00	38,39	0,00	0,00
58.	Općina Strizivojna	PZ Svinjarevo	9,94	9,94	0,00	0,00	0,00	9,94	0,00	0,00
59.	Općina Trnava	PZ Trnava	9,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,23	3,51
60.	Općina Viljevo	PZ Cret Viljevski	5,70	5,70	0,00	0,00	0,00	5,70	0,00	0,00
61.	Općina Viškovci	Poduzetnička zona	41,70	0,00	30,27	0,00	0,00	30,27	11,43	0,00
62.	Općina Vladislavci	PZ Vladislavci	15,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,94
63.	Vuka	PZ	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ukupno</b>			<b>1 366,96</b>	<b>287,33</b>	<b>415,42</b>	<b>55,63</b>	<b>15,86</b>	<b>774,24</b>	<b>331,50</b>	<b>261,22</b>

Gradovi Belišće, Osijek i Valpovo te općine Antunovac, Bizovac, Čeminac, Darda, Đurđenovac, Erdut, Ernestinovo, Feričanci, Kneževi Vinogradi, Koška, Petrijevci, Podgorač, Punitovci, Semeljci, Strizivojna i Viljevo su vlasnici 344,38 ha ili 100,0 % ukupne površine 31 poduzetničke zone. U vlasništvu Republike Hrvatske je zemljište površine 145,08 ha raspoređeno u 12 poduzetničkih zona i to u Gradu Osijeku te općinama Donja Motičina, Draž, Drenje, Gorjani, Marijanci, Petlovac, Popovac, Satnica Đakovačka i Vladislavci. Zemljište u poduzetničkoj zoni Općine Jagodnjak površine 12,43 ha i dvije poduzetničke zone u Općini Draž 26,21 ha u cijelosti je u vlasništvu fizičke osobe. Gradovi Beli Manastir, Belišće, Donji Miholjac, Đakovo, Našice, Osijek i Čepin te općine Bilje, Magadenovac, Marijanci, Semeljci, Trnava i Viškovci za 16 poduzetničkih zona imaju dio zemljišta u vlasništvu, a dio zemljišta u vlasništvu privatnih osoba ili vlasništvu Republike Hrvatske.

Od ukupno 774,24 ha zemljišta u svom vlasništvu, jedinice lokalne samouprave su 415,42 ha ili 53,7 % zemljišta za poduzetničke zone stekle od Republike Hrvatske, 287,33 ha ili 37,1 % naslijedile, 15,86 ha ili 2,0 % stekle na druge načine te 55,63 ha ili 7,2 % kupile od privatnih vlasnika. Od ukupno predviđene površine za poduzetničke zone za 592,72 ha zemljišta ili 43,4 % nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, od čega se na privatne vlasnike odnosi 331,50 ha ili 24,3 %, a Republiku Hrvatsku 261,22 ha ili 19,1 %.

Radi formiranja poduzetničkih zona od Republike Hrvatske je stečeno ukupno 415,42 ha zemljišta, od čega darovanjem stečeno ukupno 392,71 ha a pravom građenja i kupovinom 22,71 ha (Općine Đurđenovac i Semeljci). Vlada Republike Hrvatske je od 2004. do konca 2013. na temelju ugovora o darovanju u trinaest jedinica lokalne samouprave (gradovi Beli Manastir, Donji Miholjac i Osijek te općine Antunovac, Bilje, Čeminac, Čepin, Kneževi Vinogradi, Marijanci, Petrijevci, Podgorač, Semeljci i Viškovci) darovala 392,71 ha zemljišta za potrebe izgradnje (proširenja) 15 poduzetničkih zona, što čini 52,4 % ukupne površine navedenih poduzetničkih zona. Vrijednost darovanog zemljišta iznosila je 229.649.132,00 kn, kretala se od 299.327,00 kn (Općina Čepin) do 109.546.496,00 kn (Grad Osijek). Prosječna vrijednost darovanog zemljišta je 584.780,00 kn/ha, (58,47 kn/m<sup>2</sup>), a kretala se od 14.000,00 kn/ha (Općina Čepin) do 2.196.382,00 kn/ha (Grad Donji Miholjac) (izračunano prema podacima koje su jedinice lokalne samouprave dostavile u upitnicima). Prema zaključenim ugovorima o darovanju zemljišta, ako jedinice lokalne samouprave darovano zemljište ne privedu namjeni u ugovorenom roku, promijeni se namjena zemljišta ili se sredstva ostvarena prodajom zemljišta ne koriste za gospodarski razvoj jedinice lokalne samouprave, Republika Hrvatska je ovlaštena raskinuti ugovor. Grad Osijek te općine Čepin, Đurđenovac i Podgorač su uložili sredstva u izradu projektne dokumentacije za izgradnju komunalne infrastrukture i izgradnju objekata komunalne infrastrukture na zemljištu dobivenom od Republike Hrvatske, ali do konca 2013. pet poduzetničkih zona u navedenim jedinicama lokalne samouprave nisu u funkciji (nemaju poduzetnike ni zaposlenike).

Zemljište kupljeno od privatnih osoba čini 4,07 % ukupnog zemljišta predviđenog za poduzetničke zone. Udjel otkupljenog zemljišta u ukupnoj površini pojedinih poduzetničkih zona kreće se od 1,5 % do 57,4 %. Zemljište od privatnih vlasnika za poduzetničke zone otkupljivali su gradovi Beli Manastir, Belišće, Našice i Osijek te općina Draž najčešće radi prostornog zaokruživanja zemljišta poduzetničke zone. Vrijednost kupljenog zemljišta je iznosila 6.534.400,00 kn, a kretala se od 50.000,00 kn (Općina Draž) do 4.473.660,00 kn (Grad Beli Manastir). Prosječna cijena kupljenog zemljišta je 117.457,00 kn/ha, a kretala se od 19.397,00 kn/ha (Grad Našice) do 801.113,00 kn/ha (Grad Osijek).

U vlasništvu privatnih osoba koncem 2013. je 331,50 ha (24,3 % ukupno predviđenog), od čega dio zemljišta privatne osobe (fizičke i pravne) koriste za poduzetničku aktivnost, a dio zemljišta nije u funkciji poduzetništva.

Jedinice lokalne samouprave s područja Županije su planirale izgraditi 32 poduzetničke zone na površini 499,38 ha u vlasništvu općine, tri poduzetničke zone na zemljištu u privatnom vlasništvu površine 38,64 ha, dvanaest poduzetničkih zona na zemljištu površine 145,08 ha u vlasništvu Republike Hrvatske, a 15 poduzetničkih zona je planirano izgraditi na površini 683,86 ha koja je u mješovitom vlasništvu. Za jednu poduzetničku zonu nije određena površina niti struktura vlasništva zemljišta predviđenog za izgradnju poduzetničke zone.

Grad Osijek te općine Magadenovac i Marijanci su za zemljište ukupne površine 82,94 ha poslale zahtjev Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za prijenos prava vlasništva u korist jedinica lokalne samouprave, ali po tim traženjima do konca 2013. nije riješeno. Zahtjev Grada Osijeka za dodjelu zemljišta za izgradnju poduzetničke zone Nemetin površine 48,84 ha upućen Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom je u mirovanju radi provedbe parcelacije potrebnih čestica. Općina Marijanci je za zemljište poduzetničke zone Črnkovci površine 31,64 ha u postupku ishođenja tabularne izjave podobne za uknjižbu prava vlasništva nad darovanim nekretninama u skladu s ugovorom o darovanju.

Postupak za dodjelu zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske nisu pokrenule pojedine općine zbog nedostatka financijskih sredstava za daljnje razvijanje poduzetničkih zona. 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.

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 i područne (regionalne) samouprave, kako bi poduzetničke zone bile prikladnije za privlačenje investitora, a izmjenama i dopunama uskladiti planiranu površinu poduzetničke zone sa stvarnom površinom.

Prema podacima jedinica lokalne samouprave s područja Županije, 28 jedinica lokalne samouprave je vlasnik zemljišta ukupne površine 774,24 ha u 44 poduzetničke zone, što je 70,0 % ukupne površine zemljišta u spomenutim poduzetničkim zonama.

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., prikupljenim od jedinica lokalne samouprave.

Tablica broj 2

Površina zemljišta u poduzetničkim zonama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, prodano poduzetnicima i raspoloživo 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.	Grad Beli Manastir	PZ Beli Manastir	74,05	33,70	7,53	2,84	23,33
2.	Grad Belišće	PZ uz rijeku Karašicu	6,26	5,21	3,11	1,96	0,14
3.		PZ Tržni centar Belišće	0,31	0,31	0,06	0,25	0,00
4.		PZ „Kod pruge“	5,30	5,45	0,00	0,00	5,45
5.		PZ Zagajci	5,95	6,12	0,00	0,00	6,12
6.	Grad Donji Miholjac	Industrijska zona Janjevci	127,00	76,87	16,23	15,00	45,64
7.	Grad Đakovo	Industrijsko-poduzetnička zona Đakovo	64,00	8,33	3,84	0,00	4,49
8.	Grad Našice	Industrijska zona	65,02	38,85	7,93	10,97	19,95
9.	Grad Osijek	PZ Tenje	5,62	5,62	4,37	1,25	0,00
10.		Industrijska zona Nemetin	100,98	61,90	0,00	0,00	61,90
11.		PZ Zapad	1,81	1,81	1,79	0,02	0,00
12.		PZ Jug I faza	155,00	96,37	0,00	0,00	96,37
13.		Zona skladišta i servisa-IV faza	6,77	6,77	5,27	0,26	1,24

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)
14.	Grad Valpovo	PZ u Bizovačkoj ulici	5,41	5,41	4,75	0,66	0,00
15.		PZ u Ulici J.J.Strosmayera	1,96	2,03	2,03	0,00	0,00
16.		PZ K-VI	7,68	7,68	2,79	2,29	2,60
17.		PZ II u Valpovu	9,90	9,90	3,53	1,79	4,58
18.		Zona male privrede	8,64	8,64	5,15	3,49	0,00
19.		Industrijska zona	32,86	32,86	0,00	9,33	23,53
20.		PZ gospodarske namjene K III – Ulica Lj. Gaja	3,39	3,39	0,00	1,20	2,19
21.	Općina Antunovac	PZ Antunovac	12,27	14,22	8,94	4,28	1,00
22.	Općina Bilje	PZ Sjever-Bilje	18,08	18,08	11,79	2,02	4,27
23.	Općina Bizovac	PZ Šajmište	5,62	5,62	3,90	1,56	0,16
24.	Općina Čeminac	PZ Čeminac	16,30	19,91	0,45	3,27	16,19
25.	Općina Čepin	PZ Vinogradi	33,00	21,38	0,00	0,00	21,38
26.	Općina Darda	PZ malog obrta i srednjeg poduzetništva	10,00	10,00	1,97	2,11	5,92
27.	Općina Draž	PZ Gajić	16,78	2,09	1,73	0,36	0,00
28.	Općina Đurđenovac	Stambeno-poslovna zona Pašnjak PZ	33,03	33,03	3,70	0,00	29,33
29.		PZ sjeverno od Pribiševara	15,40	15,40	0,00	0,00	15,40
30.		Zona zanatstva i male privrede	2,90	2,90	0,70	0,13	2,07
31.	Općina Erdut	PZ u Bijelom Brdu	2,41	2,41	1,06	0,80	0,55
32.	Općina Ernestinovo	PZ Ernestinovo	4,67	4,67	0,00	1,39	3,28
33.	Općina Feričanci	PZ Dračica 1	5,33	5,33	0,00	0,00	5,33
34.	Općina Kneževi Vinogradi	Proizvodno-poslovna zona	56,96	57,96	39,83	18,13	0,00
35.	Općina Koška	PZ malog gospodarstva Zadar	5,23	5,23	1,27	1,70	2,26
36.	Općina Marijanci	Poslovno-poduzetnička i reaktivna zona	50,44	31,64	0,00	1,49	30,15
37.	Općina Petrijevci	Zona malog gospodarstva Zadar	7,90	7,90	4,18	1,53	2,19
38.	Općina Podgorač	PZ Podgorač	6,42	6,42	0,00	0,00	6,42
39.	Općina Punitovci	PZ Josipovac Punitovački	3,36	3,36	0,00	0,00	3,36
40.	Općina Semeljci	PZ Semeljci	15,20	5,17	3,27	1,10	0,80
41.		Gospodarska zona	38,39	38,39	3,00	0,00	35,39
42.	Općina Strizivojna	PZ Svinjarevo	9,94	9,94	0,00	3,76	6,18
43.	Općina Viljevo	PZ Cret Viljevski	5,70	5,70	4,97	0,73	0,00
44.	Općina Viškovci	Poslovna zona	41,70	30,27	11,15	0,00	19,12
<b>Ukupno</b>			<b>1 104,94</b>	<b>774,24</b>	<b>170,29</b>	<b>95,67</b>	<b>508,28</b>

Jedinice lokalne samouprave su od osnivanja poduzetničkih zona do konca 2013. prodale poduzetnicima, odnosno dodijelile pravo građenja, darovale i dale u zakup ukupno 170,29 ha, od čega je 128,71 ha zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave prodano poduzetnicima. Općina Kneževi Vinogradi je dala u zakup zemljište površine 35,08 ha na pet godina, uz godišnju zakupninu 13.390,00 kn. Općina Semeljci je dodijelila pravo građenja na zemljištu površine 3,27 ha o čemu je u razdoblju od 2007. do 2011. zaključeno šest ugovora o osnivanju prava građenja na tri godine, uz ukupnu godišnju naknadu u iznosu 327.660,00 kn. Općine Kneževi Vinogradi i Draž su darovale poduzetnicima zemljište površine 3,23 ha o čemu su u 2008., 2011. i 2012. zaključena tri ugovora o darovanju. Na infrastrukturu se odnosi 95,67 ha, te je koncem 2013. u poduzetničkim zonama raspoloživo za prodaju 508,91 ha. Prosječna vrijednost prodanog zemljišta iznosila je 400.206,00 kn/ha (40,02 kn/m<sup>2</sup>), a kretala se od 14.339,00 kn/ha (1,43 kn/m<sup>2</sup>) do 4.415.711,00 kn/ha (441,57 kn/m<sup>2</sup>).

Najveća površina zemljišta raspoloživa za prodaju odnosi se na Poduzetničku zonu Jug I. faza na području Općine Osijek površine 96,37 ha, što je 62,2 % ukupne površine navedene poduzetničke zone.



Sljede Industrijska zona Nemetin također na području Grada Osijeka površine 61,90 ha, što je 61,3 %, Industrijska zona Janjevci na području Grada Donjeg Miholjca površine 45,64 ha ili 35,9 %, Gospodarska zona na području Općine Semeljci s 35,39 ha ili 92,2 %, poduzetnička zona Črnovci na području Općine Marijanci površine 30,15 ha, što je 59,8 %, te Stambeno-poslovna zona Pašnjak na području Općine Đurđenovac s 29,33 ha ili 88,8 % ukupne površine navedene poduzetničke zone.

Na području gradova Belišća zemljište u Poduzetničkoj zoni Tržni centar, Donji Miholjac zemljište u poduzetničkoj zoni Janjevci, Osijeka zemljište u poduzetničkim zonama Tenje i Zapad i Valpova zemljište u Poduzetničkoj zoni u ulici J.J.Strosmayera, a na području općina Kneževi Vinogradi zemljište u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni te Viljevo zemljište u poduzetničkoj zoni Cret Veljevski ukupne površine 151,14 ha koje je bilo u vlasništvu spomenutih jedinica lokalne samouprave, u cijelosti je prodano poduzetnicima.

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 ugovorima o prodaji zemljišta ugraditi odredbe kojima bi se postigla zaštita javnih interesa i svrha radi kojih su uspostavljene poduzetničke zone.

## Ulaganje 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 179.155.32600 kn. Ulaganja u poduzetničke zone prije 2004. iznose 1.822.301,00 kn. Odnose se na rashode za projektnu dokumentaciju, zemljište, energetska, komunalna, prometna i komunikacijska infrastrukturu, prometnu i druga ulaganja, čime se stvaraju preduvjeti za uvođenje niza poticaja za razvoj malog i srednjeg poduzetništva na potpuno infrastrukturno opremljenom zemljištu. Od ukupno 62 poduzetničke zone planirane prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave s područja Županije, do konca 2013. obavljena su ulaganja u 48 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 u poduzetničku zonu	Izvori sredstava			
				Jedinica lokalne samouprave	Županija	Republika Hrvatska	Drugi izvori
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Grad Beli Manastir	PZ Beli Manastir	14.329.487,00	1.514.487,00	1.915.000,00	10.900.000,00	0,00
2.	Grad Belišće	PZ uz rijeku Karašicu	4.998.977,00	3.221.977,00	327.000,00	1.450.000,00	0,00
3.		PZ Tržni centar Belišće	119.520,00	119.520,00	0,00	0,00	0,00

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Ukupna Ulaganja u poduzetničku zonu	Izvori sredstava			
				Jedinica lokalne samouprave	Županija	Republika Hrvatska	Drugi izvori
1	2	3	4	5	6	7	8
4.		PZ „Kod pruge“	550.000,00	0,00	550.000,00	0,00	0,00
5.		PZ Zagajci	119.559,00	0,00	119.559,00	0,00	0,00
6.	Grad Donji Miholjac	Industrijska zona Janjevci	22.763.318,00	4.149.666,00	2.070.000,00	5.620.000,00	10.923.652,00
7.	Grad Đakovo	Industrijsko-poduzetnička zona Đakovo	1.519.003,00	719.003,00	0,00	800.000,00	0,00
8.		PZ Široko polje	83.936,00	0,00	83.936,00	0,00	0,00
9.	Grad Našice	Industrijska zona	15.682.996,00	3.871.410,00	2.740.000,00	9.050.000,00	21.586,00
10.	Grad Osijek	PZ Tenje	6.401.928,00	3.198.038,00	500.000,00	1.000.000,00	1.703.890,00
11.		Industrijska zona Nemetin	15.063.701,00	9.812.534,00	0,00	130.000,00	5.121.167,00
12.		PZ Zapad	424.470,00	74.470,00	0,00	350.000,00	0,00
13.		PZ Jug I faza	8.975.810,00	4.475.810,00	4.500.000,00	0,00	0,00
14.		Slobodna zona Osijek	154.897,00	154.897,00	0,00	0,00	0,00
15.		PZ skladišta i servisa-IV faza	1.187.579,00	537.579,00	0,00	650.000,00	0,00
16.	Grad Valpovo	PZ u Bizovačkoj ulici	2.844.146,00	144.146,00	0,00	2.700.000,00	0,00
17.		PZ K-VI	3.931.336,00	1.181.336,00	0,00	2.750.000,00	0,00
18.		PZ II u Valpovu	160.000,00	0,00	160.000,00	0,00	0,00
19.		Zona male privrede	3.470.000,00	0,00	1.450.000,00	2.020.000,00	0,00
20.		Industrijska zona	452.549,00	85.549,00	0,00	367.000,00	0,00
21.	Općina Antunovac	PZ Antunovac	15.479.486,00	13.679.486,00	1.180.000,00	620.000,00	0,00
22.	Općina Bilje	PZ Sjever-Bilje	8.698.095,00	3.000.975,00	2.316.019,00	3313.451,00	67.650,00
23.	Općina Bizovac	PZ Sajmište	2.550.487,00	1.250.487,00	450.000,00	850.000,00	0,00
24.	Općina Čeminac	PZ Čeminac	2.950.077,00	32.969,00	967.108,00	1.950.000,00	0,00
25.	Općina Čepin	PZ Vinogradi	997.000,00	97.000,00	0,00	900.000,00	0,00
26.	Općina Darda	PZ malog obrta i srednjeg poduzetništva	12.722.598,00	8.572.598,00	600.000,00	3.550.000,00	0,00
27.	Općina Draž	PZ Gajić	520.000,00	50.000,00	470.000,00	0,00	0,00
28.		PZ u Duboševici	100.000,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00
29.		PZ u Topolju	170.000,00	150.000,00	20.000,00	0,00	0,00
30.	Općina Đurđenovac	Stambeno-poslovna zona – Pašnjak PZ	42.204,00	42.204,00	0,00	0,00	0,00
31.		Zona zanatstva i male privrede	2.658.982,00	798.982,00	860.000,00	1.000.000,00	0,00
32.	Općina Erdut	PZ u Bijelom Brdu	5.134.639,00	867.430,00	400.000,00	1.000.000,00	2.867.209,00
33.	Općina Ernestinovo	PZ Ernestinovo	198.746,00	198.746,00	0,00	0,00	0,00
34.	Općina Feričanci	PZ Dračica 1	1.452.587,00	72.587,00	550.000,00	830.000,00	0,00
35.	Općina Kneževi Vinogradi	Poslovno-poduzetnička i reaktivna zona	10.927.232,00	3.893.291,00	1.390.000,00	4.107.918,00	1.536.023,00
36.	Općina Koška	Zona malog gospodarstva Zadar	1.755.645,00	355.645,00	150.000,00	1.000.000,00	250.000,00
37.	Općina Marijanci	PZ Črnovci	1.846.491,00	56.491,00	200.000,00	1.590.000,00	0,00
38.	Općina Petlovac	Baranjsko Petrovo Selo	18.300,00	18.300,00	0,00	0,00	0,00
39.		Petlovac	23.790,00	23.790,00	0,00	0,00	0,00
40.	Općina Petrijevci	Zona male privrede	1.850.000,00	0,00	650.000,00	1.200.000,00	0,00
41.	Općina Podgorač	PZ Podgorač	852.170,00	0,00	552.170,00	200.000,00	100.000,00
42.	Općina Punitovci	PZ Josipovac Punitovački	120.915,00	120.915,00	0,00	0,00	0,00
43.	Općina Semeljci	PZ Semeljci	2.958.101,00	1.227.317,00	400.000,00	1.180.000,00	150.784,00
44.		Gospodarska zona	170.935,00	170.935,00	0,00	0,00	0,00

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Ukupna Ulaganja u poduzetničku zonu	Izvori sredstava			
				Jedinica lokalne samouprave	Županija	Republika Hrvatska	Drugi izvori
1	2	3	4	5	6	7	8
45.	Općina Strizivojna	PZ Svinjarevo	442.303,00	12.303,00	230.000,00	200.000,00	0,00
46.	Općina Trnava	PZ Trnava	176.208,00	67.208,00	20.000,00	89.000,00	0,00
47.	Općina Viljevo	PZ Cret Viljevski	736.246,00	236.246,00	100.000,00	400.000,00	0,00
48.	Općina Viškovci	PZ Viškovci	368.877,00	138.877,00	50.000,00	0,00	180.000,00
<b>Ukupno</b>			<b>179.155.326,00</b>	<b>68.495.204,00</b>	<b>25.970.792,00</b>	<b>61.767.369,00</b>	<b>22.921.961,00</b>

Od ukupnih ulaganja u poduzetničke zone na području Županije, jedinice lokalne samouprave su uložile 68.495.204,00 kn ili 38,2 %, Republika Hrvatska je uložila 61.767.369,00 kn ili 34,5 %, drugi (Fond za regionalni razvoj, Fond za razvoj i zapošljavanje, Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost, trgovačko društvo Hrvatske vode, trgovačko društvo Hrvatska elektroprivreda d.d., trgovačko društvo Vodovod Osijek d.o.o., IPA fond europske unije) su uložili 22.921.961,00 kn ili 12,8 % i Županija je uložila 25.970.792,00 kn ili 14,5 %.

U izgradnju i opremanje poduzetničkih zona najviše je uložio Grad Osijek 18.253.328,00 kn ili 26,6 % ukupnih ulaganja jedinica lokalne samouprave s područja Županije. Općina Antunovac je uložila 13.679.486,00 kn ili 20,8 %, Općina Darda 8.572.598,00 kn ili 12,5 %, Grad Donji Miholjac 4.149.666,00 kn ili 6,1 %, Općina Kneževi Vinogradi 3.893.291,00 kn ili 5,7 %, Grad Našice 3.871.410,00 kn ili 5,7 % te Grad Belišće 3.341.497,00 kn ili 5,2 %. Ulaganja preostale 21 jedinice lokalne samouprave iznosila su od 12.000,00 kn (Općina Strizivojna) do 3.000.975,00 kn (Općina Bilje) i iznose 12.733.928,00 kn ili 18,6 % ukupnih ulaganja jedinica lokalne samouprave.

Vrijednosno najznačajnija ulaganja u iznosu 32.208.385,00 kn ili 18,0 %, ukupnih ulaganja u poduzetničke zone uloženo je u šest poduzetničkih zona Grada Osijeka, od čega se na ulaganja Grada Osijeka odnosi 18.253.328,00 kn, druge ulagatelje 6.825.057,00 kn, Republiku Hrvatsku 2.130.000,00 kn i Županiju 5.000.000,00 kn. U poduzetničku zonu Janjevci na području Grada Donji Miholjac su uložena sredstva u iznosu 22.763.318,00 kn ili 12,7 % ukupnih ulaganja, od čega su drugi ulagatelji uložili 10.923.652,00 kn, Republika Hrvatska 5.620.000,00 kn, Grad Donji Miholjac 4.149.666,00 kn i Županija 2.070.000,00 kn. U poduzetničku zonu na području Grada Našice su uložena sredstva u iznosu 15.682.996,00 kn ili 8,8 %, od čega je Republika Hrvatska uložila 9.050.000,00 kn, Grad Našice 3.871.410,00 kn, Županija 2.740.000,00 kn i drugi ulagatelji 21.586,00 kn. U poduzetničku zonu Antunovac u Općini Antunovac uloženo je 15.479.486,00 kn ili 8,6 %, od čega se na ulaganja Općine Antunovac odnosi 13.679.486,00 kn, Županije 1.180.000,00 kn i Republike Hrvatske 620.000,00 kn. U poduzetničku zonu Beli Manastir u Gradu Beli Manastir uloženo je 14.329.487,00 kn ili 8,0 %, od čega se na ulaganja Republike Hrvatske odnosi 10.900.000,00 kn, Županije 1.915.000,00 kn i Grada Beli Manastir 1.514.487,00 kn. U poduzetničku zonu obrta, malog i srednjeg poduzetništva u Općini Darda uloženo je 12.722.598,00 kn ili 7,1 %, od čega se na ulaganja Općine Darda odnosi 8.572.598,00 kn, Republike Hrvatske 3.550.000,00 kn i na ulaganja Županije 600.000,00 kn. U poslovno-poduzetničku i rekreativnu zonu u Općini Kneževi Vinogradi uloženo je 10.927.232,00 kn ili 6,1 %, od čega se na ulaganja Republike Hrvatske odnosi 4.107.918,00 kn, Općine Kneževi Vinogradi 3.893.291,00 kn, druge ulagatelje 1.536.023,00 kn i županije 1.390.000,00 kn.

U pet poduzetničkih zona Grada Valpovo uloženo je 10.858.031,00 kn ili 6,1 %, od čega se na ulaganja Republike Hrvatske odnosi 7.837.000,00 kn, Županije 1.610.000,00 kn i Grada Valpovo 1.411.031,00 kn. Ulaganja u poduzetničke zone u gradovima Beliše i Đakovo, te 21 općina (Bilje, Bizovac, Čeminac, Čepin, Darda, Draž, Đurđenovac, Erdut, Ernestinovo, Feričanci, Koška, Marijanci, Petlovac, Petrijevc, Podgorač, Punitovci, Semeljci, Strizivojna, Trnava, Viljevo i Viškovci) iznosi 44.183.793,00 kn ili 24,7 %. Većina spomenutih ulaganja u iznosu 64.531.338 kn ili 37,9 % odnosi se na izgradnju objekata prometne infrastrukture, a 60.238.791,00 kn ili 35,4 % na izgradnju objekata komunalne infrastrukture.

Za izgradnju i opremanje poduzetničkih zona, 26 jedinica lokalne samouprave je koristilo sredstva iz Državnog proračuna u iznosu 61.767.369,00 kn. Od toga je najviše utrošeno za poduzetničke zone u gradovima Beli Manastir 10.900.000,00 kn ili 17,6 %, Našice 9.050.000,00 kn ili 14,7 %, Valpovo 7.470.000,00 ili 12,1 % i Donji Miholjac 5.620.000,00 kn ili 9,1 % te općinama Kneževi Vinogradi 4.107.918,00 kn ili 6,6 % i Darda 3.550.000,00 kn ili 5,7 %. Općine Draž, Ernestinovo, Petlovac, Punitovci i Viškovci nisu koristile sredstva Državnog proračuna za ulaganja u poduzetničke zone. U gradovima Beli Manastir, Našice i Valpovo te općinama Čeminac, Čepin, Koška, Marijanci i Petrijevc, sredstva Državnog proračuna čine većinu ulaganja u poduzetničke zone.

Županija je u poduzetničke zone 26 jedinica lokalne samouprave uložila ukupno 25.970.792,00 kn ili 14,5 % ukupno uloženi sredstava. Ulaganja su iznosila od 20.000,00 kn (Općina Draž) do 4.500.000,00 kn (Grad Osijek).

Od ukupno 63 poduzetničke zone planirane prostornim planovima na području Županije u potpunosti je opremljeno energetsom, komunalnom, prometnom i komunikacijskom infrastrukturom 15, djelomično je opremljeno 33, a nije opremljeno 15 poduzetničkih zona.

### Učinci osnivanja poduzetničkih zona

Na području Županije u 39 jedinica lokalne samouprave, koje imaju planiranu ili osnovanu poduzetničku zonu (jednu ili više), ukupno je planirano osnivanje ukupno 63 poduzetničke zone. Poduzetnička aktivnost je obavljena u 32 poduzetničke zone odnosno u 50,8 % od ukupno planiranih poduzetničkih zona. 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.

	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 Beli Manastir	PZ Beli Manastir	12	111	14.329.487,00	129.094,00
2.	Grad Beliše	PZ uz rijeku Karašicu	7	97	4.999.001,00	51.536,00
3.		PZ Tržni centar Beliše	22	24	119.520,00	4.980,00
4.	Grad Donji Miholjac	Industrijska zona Janjevci	40	715	22.763.318,00	31.837,00

	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)
5.	Grad Đakovo	Industrijsko-poduzetnička zona Đakovo	36	465	1.519.003,00	3.267,00
6.		PZ Široko polje	3	20	83.936,00	4.197,00
7.	Grad Našice	Industrijska zona	14	267	15.682.966,00	58.738,00
8.	Grad Osijek	PZ Tenje	11	93	6.401.928,00	68.838,00
9.		PZ Zapad	2	20	424.470,00	21.223,00
10.		Zona skladišta i servisa –IV faza	5	249	1.187.579,00	4.769,00
11.	Grad Valpovo	PZ u Bizovačkoj ulici	6	52	2.844.146,00	54.695,00
12.		PZ K-VI	3	33	3.931.336,00	119.131,00
13.		PZ II u Valpovu	9	53	160.000,00	3.019,00
14.		Zona male privrede	1	54	3.470.000,00	64.259,00
15.		Industrijska zona	14	158	452.549,00	2.864,00
16.	Općina Antunovac	PZ Antunovac	4	42	15.479.486,00	368.559,00
17.	Općina Bilje	PZ Sjever Bilje	1	9	8.698.095,00	966.455,00
18.	Općina Bizovac	PZ Sajmište	6	20	2.550.487,00	127.524,00
19.	Općina Čeminac	PZ Čeminac	1	2	2.950.077,00	1.475.038,00
20.	Općina Darda	Zona obrta, malog i srednjeg poduzetništva	5	177	12.722.598,00	71.879,00
21.	Općina Draž	PZ Gajić	1	12	520.000,00	43.333,00
22.		PZ u Duboševici	1	25	100.000,00	4.000,00
23.		PZ u Topolju	2	30	170.000,00	5.667,00
24.	Općina Đurđenovac	Zona zanatstva i male privrede	2	8	2.658.982,00	332.273,00
25.	Općina Erdut	PZ u Bijelom Brdu	1	2	5.134.639,00	2.567.319,00
26.	Općina Kneževi Vinogradi	Poslovno-poduzetnička, rekreativna zona	3	51	10.927.232,00	214.259,00
27.	Općina Koška	Zona malog gospodarstva Zadar	1	7	1.755.645,00	250.806,00
28.	Općina Marijanci	PZ Črnkovci	5	75	1.846.491,00	24.620,00
29.	Općina Magadenovac	PZ Magadenovac	1	10	0,00	0,00
30.	Općina Petrijevci	Zona male privrede	7	150	1.850.000,00	12.333,00
31.	Općina Semeljci	PZ Semeljci	4	11	2.958.101,00	268.918,00
32.		Gospodarska zona	1	3	170.935,00	56.978,00
33.	Općina Viškovci	PZ Viškovci	1	3	368.877,00	122.959,00
<b>Ukupno</b>			<b>232</b>	<b>3 049</b>	<b>148.778.341,00</b>	<b>48.796,00</b>

U opremanje i razvoj poduzetničkih zona u funkciji uloženo je 148.778.341,00 kn, što prosječno po zaposleniku iznosi 48.796,00 kn. Vrijednosno najznačajnija ulaganja u poduzetničke zone u funkciji su ulaganja Grada Donji Miholjac, koji je u Industrijsku zonu Janjevci uložio 22.763.318,00 kn, Grada Našice koji je u jednu poduzetničku zonu uložio 15.682.996,00 kn, Općine Antunovac koja je u jednu poduzetničku zonu uložila 15.479.486,00 kn te Grada Beli Manastir koji je također u jednu poduzetničku zonu uložio 14.329.487,00 kn.

Koncem 2013. u poduzetničkim zonama u funkciji poslovalo je ukupno 232 poduzetnika koji su imali 3 049 zaposlenika. Osim navedenih aktivnih poduzetnika, u poduzetničkim zonama u funkciji koncem 2013. registrirano je 90 neaktivnih poduzetnika.

Od ukupnog broja aktivnih poduzetnika njih 173 ili 59,1 % obavljalo je proizvodno-prerađivačke djelatnosti i zapošljavalo 2 448 ili 80,3 % 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.

Koncem 2013. na području Županije bilo je 20 poduzetničkih zona koje nisu bile u funkciji (poduzetničke zone u kojima nije poslovao niti jedan poduzetnik s najmanje jednim zaposlenikom).

U tablici broj 5 se daju podaci o predviđenim 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 <sup>1</sup>	Površina (u ha)	Ulaganja (u kn)	Ulaganja po ha (u kn)
1	2	3	4	5	6	7 (6/5)
1.	Grad Belišće	PZ „Kod pruge“	2013.	5,45	550.000,00	100.917,00
2.		PZ Zagajci	-	6,12	119.559,00	19.536,00
3.	Grad Osijek	Industrijska zona Nemetin	2006.	100,98	15.063.701,00	149.175,00
4.		GZ Jug I faza	2006.	155,00	8.975.810,00	57.908,00
5.		Slobodna zona Osijek	2006.	37,40	154.897,00	4.142,00
6.	Grad Valpovo	PZ u Valpovu	2010.	32,86	452.549,00	13.772,00
7.		PZ K-III ulica Ljudevita Gaja	-	3,39	0,00	0,00
8.	Općina Čepin	PZ Vinogradi	2003.	33,00	997.000,00	30.212,00
9.	Općina Donja Motičina	PZ Topolinka	2010.	6,00	0,00	0,00
10.	Općina Draž	PZ u Batini	-	3,47	0,00	0,00
11.	Općina Drenje	PZ Drenje - Aerodrom	2008.	7,30	0,00	0,00
12.		PZ Drenje-Ciglana	2008.	2,70	0,00	0,00
13.	Općina Đurđenovac	Stambeno-poslovna zona-Pašnjak	2005.	33,03	42.204,00	1.278,00
14.		PZ sjeverno od Pribiševara	2005.	15,40	0,00	0,00
15.	Općina Ernestinovo	PZ Ernestinovo	2003.	4,67	198.746	42.558,00
16.	Općina Feričanci	PZ Dračica 1	2004.	5,33	1.452.587,00	272.530,00
17.	Općina Gorjani	Proizvodno-poslovna zona	-	5,55	0,00	0,00
18.	Općina Jagodnjak	PZ Jug	-	12,43	0,00	0,00
19.	Općina Marijanci	PZ Marijanci	2004.	9,00	0,00	0,00
20.	Općina Petlovac	PZ Baranjsko Petrovo Selo	2006.	1,62	18.300,00	11.296,00
21.		PZ Petlovac	2006.	5,00	23.790,00	4.758,00
22.	Općina Podgorač	PZ Podgorač	2006.	6,42	852.170,00	132.737,00
23.	Općina Popovac	PZ Kneževo	-	5,94	0,00	0,00
24.	Općina Punitovci	PZ Josipovac Punitovački	2008	3,36	120.915,00	35.987,00
25.	Općina Satnica Đakovačka	PZ Satnica Đakovačka	2011.	45,16	0,00	0,00
26.	Općina Strizivojna	PZ Svinjarevo	2009.	9,94	442.303,00	44.497,00
27.	Općina Trnava	PZ Trnava	2008.	9,74	176.208,00	18.091,00
28.	Općina Viljevo	PZ Cret Viljevski	2004.	5,70	736.246,00	129.166,00
29.	Općina Vladislavci	PZ Vladislavci	-	15,94	0,00	0,00
30.	Općina Vuka	PZ	-	0,00	0,00	0,00
<b>Ukupno</b>				<b>587,90</b>	<b>30.376.985,00</b>	<b>51.670,00</b>

<sup>1</sup> Podatak iz odluke o osnivanju

Za osam poduzetničkih zona na području Županije koje nisu u funkciji nisu donesene odluke o osnivanju. Za 22 poduzetničke zone od donošenja odluke o osnivanju do konca 2013. proteklo je od četiri mjeseca do deset godina. U 13 poduzetničkih zona koje nisu u funkciji nije bilo ulaganja, dok je u 17 poduzetničkih zona uloženo ukupno 30.376.985,00 kn. Najveća ulaganja su obavljena u Industrijskoj zoni - Nemetin u Gradu Osijeku u iznosu 15.063.701,00 kn ili 149.175,00 kn/ha, Gospodarskoj zoni Jug I faza u Gradu Osijeku u iznosu 8.975.810,00 kn ili 57.908,00 kn/ha, Poduzetničkoj zoni Dračica 1 u Općini Feričanci u iznosu 1.452.587,00 kn ili 272.530,00 kn/ha te Poduzetničkoj zoni Vinogradi u Općini Čepin u iznosu 997.000,00 kn ili 30.212,00 kn/ha.

Pojedine poduzetničke zone su izgrađene, ali nisu u funkciji. Jedinice lokalne samouprave primjenjuju razne oblike informiranja o poduzetničkim zonama, poput objava na mrežnim stranicama, izdavanja brošura, postavljanja plakata, sudjelovanja na sajmovima i slično.

Postoje, također, primjeri u kojima predstavnici jedinica lokalne samouprave nastoje s investitorima i potencijalnim investitorima ostvariti partnerski odnos stalnom komunikacijom, povezivanjem sličnih djelatnosti te kroz posredovanje kod državnih, županijskih i lokalnih institucija te javnih i drugih trgovačkih društva u ishođenju potrebne dokumentacije, izgradnji komunalnih priključaka i slično. 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. Takav 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 Europskih fondova za financiranje poduzetničkih projekata.

Četrnaest jedinica lokalne samouprave (gradovi Beli Manastir, Belišće, Našice i Osijek te općine Antunovac, Bizovac, Čeminec, Čepin, Darda, Draž, Đurđenovac, Erdut i Kneževi Vinogradi) predvidjele su (davale) određene pogodnosti radi poticanja poduzetništva i stimuliranja popunjavanja poduzetničkih zona. Pogodnosti se općenito odnose na djelomična ili potpuna oslobađanja plaćanja poreza na tvrtku, komunalnog doprinosa, komunalne naknade i naknade za priključak na komunalnu infrastrukturu kroz određeno razdoblje, davanje prava građenja, prodaja ili davanje na korištenje nekretnina ili drugih infrastrukturnih objekata u vlasništvu jedinica lokalne samouprave pod poticajnim uvjetima, pružanje stručne pomoći u planiranju, pripremi i realizaciji projekata, te pomoć u osiguranju povoljnih kreditnih sredstava.

S obzirom da u veći dio neaktivnih poduzetničkih zona nisu ulagana financijska sredstva, da je od donošenja pojedinih odluka o osnivanju pa do konca 2013. protekao veći broj godina, a poduzetničke zone nemaju aktivnih poduzetnika, Državni ured za reviziju predlaže jedinicama lokalne samouprave sagledavanje perspektive pojedinih poduzetničkih zona na njihovom području, uzimajući u obzir raspoređenost i broj poduzetničkih zona u Županiji kao i susjednim županijama, te vlastitih proračunskih mogućnosti. U slučaju kada planirana poslovna zona objektivno nema dovoljne razvojne i gospodarske opravdanosti racionalno je promijeniti djelatnosti s ciljem učinkovitosti korištenja prirodnih resursa (zemljišta) za druge namjene.

Državni ured za reviziju predlaže, radi poticanja poduzetništva i stimuliranja popunjavanja poduzetničkih zona, davati određene pogodnosti (potpuna ili djelomična oslobađanja plaćanja komunalnog doprinosa, komunalne naknade i poreza na tvrtku kroz određeno razdoblje) te primjenjivati razne oblike informiranja o poduzetničkim zonama (objava na mrežnim stranicama, izdavanje brošura, postavljanje plakata, sudjelovanje na sajmovima).

Također, predlaže povezivanje i uključivanje svih sudionika odgovornih za razvoj poduzetništva (županija, razvojne agencije, ministarstva i drugi) u postupke pribavljanja sredstava Europskih fondova za financiranje poduzetničkih projekata, kako bi se ostvarili ciljevi osnivanja poduzetničkih zona (povećanje proizvodnje, 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.

Informacijski sustav vezano za poduzetničke zone treba sadržavati podatke o rasporedu poduzetničkih zona, te o opremljenosti i razvoju poduzetničkih zona, kao skupu podataka za pružanje informacija potrebnih poduzetnicima, za donošenje poslovnih odluka vezanih za njihova ulaganja.

Do donošenja Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture, u srpnju 2013. pojedinim podacima o poduzetničkim zonama su raspolagale jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i pojedine potporne institucije za razvoj poduzetništva, a niti jedno državno tijelo nije prikupljalo, obrađivalo i arhiviralo podatke o ukupno uloženim sredstvima Državnog proračuna odnosno proračuna jedinica lokalne samouprave i drugih sredstava u osnivanje i razvoj poduzetničkih zona na području Republike Hrvatske.

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 ažuriranost podataka koji se odnose na svaku pojedinu zonu, kako bi se dobilo na vjerodostojnosti kod prezentiranja mogućnosti ulaganja potencijalnim investitorima. Na primjer, poduzetničke zone koje nisu opremljene, ali su navedene u prostornom planu uređenja i u njihovoj blizini se nalazi komunalna infrastruktura, također mogu biti zanimljive potencijalnim investitorima koji su u potrazi za velikim zemljištima.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti kvalitetan informacijski sustav, kojim će se povezati službe u jedinicama lokalne samouprave, Županiji, komorama i drugim nadležnim institucijama, čime bi se smanjili operativni troškovi, izbjegli nepotrebni koraci i povećala učinkovitost organizacijskog sustava upravljanja poduzetničkim zonama. Također, predlaže, putem vertikalne informacijske povezanosti od jedinica lokalne samouprave, županija do nadležnih ministarstava, agencija i drugih potpornih institucija 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.



## **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 u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave Osječko-baranjske županije. Ciljevi revizije su bili ocijeniti jesu li planski dokumenti doneseni u skladu s planovima i programima razvoja poduzetničkih zona, jesu li jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave donijele odgovarajuće odluke za osnivanje poduzetničkih zona, jesu li jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave zemljište dobiveno od Republike Hrvatske koristile za razvoj poduzetničkih zona, jesu li jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave poduzele mjere za poticanje poduzetničkih odnosno gospodarskih aktivnosti na svom području te je li uspostavljen informacijski sustav poduzetničkih zona.

Na temelju provedenih postupaka i utvrđenih činjenica, uzimajući u obzir postavljene ciljeve revizije, Državni ured za reviziju je ocijenio da osnivanje i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave Osječko-baranjske 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:

- Donijeti odluku o osnivanju poduzetničke zone, odnosno uskladiti s odredbama Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture, prema kojima treba definirati 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. Utvrditi naziv zone koji će se koristiti u svim planskim, službenim i pravnim dokumentima te način na koji će se upravljati zonom, kako bi se olakšalo praćenje razvoja poduzetničke zone.
- Prije osnivanja poduzetničke zone izraditi studiju opravdanosti izgradnje poduzetničke zone putem anketiranja poduzetnika ili pozivom na prijavu interesa. Studija 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.
- Jedinicama lokalne samouprave, koje nemaju prostornih mogućnosti za izgradnju poduzetničkih zona, usmjeriti se na zajednička ulaganja s drugim susjednim jedinicama lokalne samouprave s kojima bi dijelili koristi kao što je smanjenje nezaposlenosti na svom području. Također, poduzetničke zone na području jedne ili više županija trebalo bi ponuditi kao cjelinu koja može zadovoljiti različite potrebe potencijalnih ulagača.

- 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 i područne (regionalne) samouprave, kako bi poduzetničke zone bile prikladnije za privlačenje investitora, a izmjenama i dopunama uskladiti planiranu površinu poduzetničke zone sa stvarnom površinom.
- Dobiveno državno poljoprivredno zemljište upotrijebiti za namjene određene ugovorom o darivanju, a za slučaj prodaje zemljišta u natječaju i ugovoru o prodaji naznačiti da je zemljište namijenjeno za izgradnju poslovne zone.
- Sagledavanje perspektive pojedinih poduzetničkih zona na području jedinica lokalne samouprave, uzimajući u obzir raspoređenost i broj poduzetničkih zona u Županiji kao i susjednim županijama, te vlastitih proračunskih mogućnosti. U slučaju kada planirana poslovna zona objektivno nema dovoljne razvojne i gospodarske opravdanosti racionalno je promijeniti djelatnosti s ciljem učinkovitosti korištenja prirodnih resursa (zemljišta) za druge namjene.
- Radi poticanja poduzetništva i stimuliranja popunjavanja poduzetničkih zona, davati određene pogodnosti (potpuna ili djelomična oslobođanja plaćanja komunalnog doprinosa, komunalne naknade i poreza na tvrtku kroz određeno razdoblje) te primjenjivati razne oblike informiranja o poduzetničkim zonama (objava na mrežnim stranicama, izdavanje brošura, postavljanje plakata, sudjelovanje na sajmovima). Povezivanje i uključivanje svih sudionika odgovornih za razvoj poduzetništva (županija, razvojne agencije, ministarstva i drugi) u postupke pribavljanja sredstava Europskih fondova za financiranje poduzetničkih projekata, kako bi se ostvarili ciljevi osnivanja poduzetničkih zona (povećanje proizvodnje, zaposlenosti i konkurentnosti hrvatskog gospodarstva).
- Ustrojiti kvalitetan informacijski sustav, kojim će se povezati službe u jedinicama lokalne samouprave, Županiji, komorama i drugim nadležnim institucijama, čime bi se smanjili operativni troškovi, izbjegli nepotrebni koraci i povećala učinkovitost organizacijskog sustava upravljanja poduzetničkim zonama. Putem vertikalne informacijske povezanosti od jedinica lokalne samouprave, županija do nadležnih ministarstava, agencija i drugih potpornih institucija 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 Osječko-baranjske županije.

## OČITOVANJE JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE

*Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave Osječko-baranjske županije su se očitovale na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti osnivanja i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona Osječko-baranjske županije i prihvatile preporuke Državnog ureda za reviziju.*

*Jedinice lokalne samouprave u očitovanju navode da će postupati prema preporukama Državnog ureda za reviziju.*

*Grad Valpovo u očitovanju navodi da je gradsko vijeće u srpnju 2014. donijelo Odluku o davanju poticaja i olakšica investitorima. Cilj navedene Odluke je privlačenje investitora, stvaranje novih radnih mjesta, razvitak gospodarskih zona, podizanje konkurentnosti malog i srednjeg poduzetništva, razvitak proizvoda i usluga u prioritarnim industrijskim djelatnostima, poticanje izvoznih aktivnosti domaćih tvrtki te povećanje prihoda od izvoza. Također, navodi da putem institucija za potporu poduzetništvu: Valpovački poduzetnički centar i Udruženje obrtnika Grada Valpova, daje potporu poduzetnicima pri pokretanju poduzetničkih aktivnosti.*

*Općina Satnica Đakovačka navodi da je pokrenula postupak izrade Strategije razvoja, čime će utvrditi resurse s kojima raspolaže, potrebe, ciljeve i aktivnosti.*

*Općina Šodolovci navodi da se u narednom razdoblju obvezuje razmotriti potrebu osnivanja poduzetničke zone u skladu s interesom potencijalnih investitora i lokalnog stanovništva.*

*Općina Trnava navodi da je, s obzirom na vlasništvo zemljišta predviđeno Urbanističkim planom uređenja, od Republike Hrvatske nekoliko puta zatražila ubrzanje postupka darivanja zemljišta s ciljem izgradnje poduzetničke zone. Do vremena obavljanja revizije, postupak darivanja zemljišta nije proveden.*