



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 VUKOVARSKO-SRIJEMSKJE 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	17
Informacijski sustav poduzetničkih zona	21
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: 041-01/14-10/23  
URBROJ: 613-14-14-101

Slavonski Brod, 16. listopada 2014.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI OSNIVANJA I ULAGANJA U OPREMANJE  
I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA NA PODRUČJU VUKOVARSKO-SRIJEMSKJE  
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 na području Vukovarsko-srijemske 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 16. listopada 2014.

Revizijom su obuhvaćene jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave Vukovarsko-srijemske županije (županija, pet gradova i 26 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 Vukovarsko-srijemske županije je 2 454 km<sup>2</sup>. Obuhvaća pet gradova i 26 općina u okviru kojih su 85 naselja. Prema popisu stanovništva iz 2011., Koprivničko-križevačka županija ima 179 521 stanovnika. Prema odredbama Zakona o područjima posebne državne skrbi 23 lokalne jedinice pripadaju prvoj i trećoj skupini područja posebne državne skrbi, od čega 15 jedinica lokalne samouprave (Grad Vukovar, 25 % područja Grada Vinkovci i 13 općina) pripadaju prvoj skupini područja posebne državne skrbi, a osam jedinica lokalne samouprave (Grad Otok i sedam općina) trećoj skupini područja posebne skrbi.

## **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 Vukovarsko-srijemske 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 provjerena dokumentacija (odluke, planovi, ugovori, računi i drugo) vezana 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

Vukovarsko-srijemska županija (dalje u tekstu: Županija) je donijela Županijsku razvojnu strategiju Vukovarsko-srijemske 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 siječnja 2007. posluje Agencija za razvoj Vukovarsko-srijemske županije Hrast d.o.o. (dalje u tekstu: Agencija) s ciljem unapređenja i provođenja razvojnih aktivnosti na području Vukovarsko-srijemske županije. Osnovni zadatak Agencije je provođenje Županijske Razvojne strategije, unapređivanje i koordiniranje postojećih razvojnih aktivnosti i planiranje razvoja u skladu sa Strategijom razvoja Republike Hrvatske i zahtjevima Europske Unije. Izrada Razvojne strategije Vukovarsko-srijemske županije 2011.-2013. obuhvatila je izradu osnovne i SWOT analize, definiranje vizije razvoja, strateških ciljeva, razvojnih prioriteta i mjera te provedbenog okvira. Prema Županijskoj razvojnoj strategiji predviđena je 21 poduzetnička zona (od čega je devet u funkciji), kako bi se riješili razvojni problemi Županije (vrlo nizak udjel industrije, posebno visokotehnološke proizvodnje i usluga temeljenih na znanju, slabo razvojno poduzetništvo i nedovoljno razvojno poslovno upravljanje, teškoće u pristupnom kapitalu, niska razina ulaganja u gospodarstvo, loša obrazovna struktura stanovništva, izraziti nedostatak visoko-obrazovnog stanovništva, nepovezanost trgovaca i lokalnih proizvođača, nedovoljno praćenje i usvajanje modernih pristupa i tehnologije u poljoprivrednoj proizvodnji posebno kod malih proizvođača, slabo razvijeno brendiranje i promocija poljoprivrednih proizvoda, nedovoljan razvoj ekološke poljoprivredne proizvodnje s obzirom na potencijale, većina nekretnina poljoprivrednih gospodarstava nije legalizirana i/ili nema potrebne dozvole, nedovoljan broj i kapacitet potpornih institucija za razvoj poduzetništva, nedovoljno razvijeni centri za profesionalno usmjeravanje, manjak lokalnih inicijativa za zapošljavanje, manjak znanstveno-istraživačkih institucija otežava kvalitetniju suradnju i povezivanje znanosti i gospodarstva, neodgovarajuća poslovna infrastruktura za privlačenje većih investitora, nedovoljno razvijeni marketing i promocija u turizmu te manjak kvalitetnih turističkih programa i proizvoda od šireg regionalnog značaja). U slijedećem razdoblju spomenutom strategijom je potrebno pojačati aktivnosti na području privlačenja domaćih i stranih ulaganja, u interesu strateških ulaganja domaćih i stranih ulagača prioritetno je, za poduzetničke zone unutar granica obuhvata Višenamjenskog kanala Dunav-Sava, izraditi prostorne planove - urbanistički plan uređenja ili detaljni plan uređenja, poticati proizvodnju proizvoda više dodane vrijednosti, osigurati veću podršku javnog sektora razvoju izvozne prerađivačke industrije, poticati razvoj tehnološke infrastrukture, poticati nove tehnologije i stimulirati razvijanje inovativnih proizvoda i rješenja, stimulirati jačanje visoko-dohodovnog tercijarnog sektora (financijski sektor, poslovne usluge, i slično), kroz financijske i druge potpore sustavno podupirati i jačati klastere te druge oblike udruživanja gospodarskih i drugih subjekata, pokrenuti pripremu razvojnih projekata u sektoru prometa i obnovljivih izvora energije te izgradnja i razvoj poduzetničke infrastrukture kroz osnivanje poduzetničkih centara te nekoliko poduzetničkih inkubatora na području Županije (barem u Vinkovcima i Vukovaru).

Županija je donijela Akcijski plan za provedbu Županijske razvojne strategije, koji omogućuje cjelovit pregled zadaća potrebnih za provedbu Strategije, izvršitelje zadaća, financijska sredstva te rokove i pokazatelje ostvarenja.



Predviđen je nastavak izgradnje poduzetničkih zona (analiza uspješnosti postojećih zona, definiranje prioritetnih zona za razvoj županije, izrada projektnih prijava za fondove Europske unije i domaće izvore u cilju nastavka izgradnje poduzetničkih zona, poboljšanje kvalitete upravljanja zonama kroz obuku i bolju koordinaciju te nastavak ulaganja u gradnju poduzetničkih zona) i razvoj mreže poduzetničkih potpornih institucija (analiza ključnih potreba poslovnih subjekata za uslugama potpornih institucija, definiranje ciljne mreže potpornih institucija, priprema projektnih prijedloga za osnivanje i rad novih potpornih institucija, jačanje kapaciteta postojećih potpornih institucija, definiranje obrazovnih i savjetodavnih programa za poduzetnike te (su)financiranje i provedba obrazovnih i savjetodavnih programa) u razdoblju 2011.-2013. sredstvima u iznosu 45.000.000,00 kn i to: 10,0 % iz Županijskog proračuna, 10,0 % Državnog proračuna, 60,0 % fondova Europske unije te 20,0 % proračuna jedinica lokalne samouprave. Cilj je poboljšati uvjete za poslovanje poduzetnika i privlačenje ulaganja kroz razvoj poduzetničke infrastrukture, a očekivani rezultati su izrađena analiza uspješnosti zona i plan budućih aktivnosti, pripremljene najmanje tri projektne prijave za ulaganja u izgradnju i opremanje poduzetničkih zona, nastavak ulaganja u izgradnju zona, provođenje trening programa za poboljšanje upravljanje zonama, definiranje buduće mreže potpornih institucija za razvoj poduzetništva, izradu analize postojećih obrazovnih programa i ostalih usluga potpornih institucija za poduzetnike i prijedloge za uvođenje novih i poboljšanje postojećih programa i drugih usluga te nove obrazovne i savjetničke programe. Nositelji spomenutih aktivnosti su Županija, jedinice lokalne samouprave, HRAST d.o.o., Hrvatska gospodarska komora, Hrvatska obrtnička komora te obrazovne institucije.

U skladu s Programom razvoja poduzetničkih zona 2004.-2007., izrađeni su Planovi razvoja poduzetničkih zona Županije za razdoblja 2004.-2007., 2008.-2009., 2010.-2012. i 2011.-2012. te je u srpnju 2007. donesen Regionalni operativni program Županije (ROP). Donošenje Planova razvoja poduzetničkih zona Županije bio je preduvjet za kandidiranje pojedinačnih projekata jedinica lokalne samouprave za sufinanciranje komunalnog opremanja poduzetničkih zona od strane Ministarstva poduzetništva i obrta. Poduzetničke zone su rangirane prema prioritetima potreba sa županijske razine te su utvrđena mjerila i kriteriji za sufinanciranje izgradnje poduzetničkih zona iz proračuna županije. Zaključno s 2011. županije su imale koordinativnu ulogu u navedenom procesu te su spomenute programe razvoja, na temelju javnog poziva Ministarstva poduzetništva i obrta, dostavljale u navedeno ministarstvo radi odobravanja bespovratnih sredstava. Kako od 2012. županije ne sudjeluju u navedenim procesima, zahtjeve za sufinanciranje izgradnje i razvoja poduzetničkih zona, jedinice lokalne samouprave samostalno kandidiraju nadležnom ministarstvu na prethodno raspisani javni poziv. Izgradnja poduzetničkih zona utvrđena je prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave.

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

Planom razvoja poduzetničkih zona Županija je utvrdila da je na području Županije 21 poduzetnička zona. Spomenute zone su predviđene prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave.

Na području Županije jedna jedinica lokalne samouprave prostornim planom uređenja nije predvidjela osnivanje poduzetničke zone (Općina Negoslavci). U prostornim planovima uređenja 31 jedinica lokalne samouprave i uprave je predvidjela osnivanje 55 poduzetničkih zona.

Od ukupno 56 poduzetničkih zona predviđenih prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave, 14 jedinica lokalne samouprave (gradovi Vinkovci i Županja, te općine Andrijaševci, Babina Greda, Bogdanovci, Cerna, Jarmina, Nijemci, Nuštar, Stari Jankovci, Tordinci, Tovarnik, Trpanja i Vođinci) za 26 poduzetničkih zona nisu donesene odluke o osnivanju poduzetničke zone, a za 48 poduzetničkih zona nisu donesene studije o opravdanosti izgradnje poduzetničke zone. U 35 poduzetničkih zona nije bilo ulaganja, a zauzimanju površinu 1 289,98 ha, od čega se na zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave odnosi 730,59 ha, na zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske 391,48 ha, a na zemljište u privatnom vlasništvu 167,91 ha. Jedna jedinica lokalne samouprave (Općina Nuštar) osnovala je Stambeno-servisnu poduzetničku zonu, a prostornim planom uređenja nije predviđena.

Pristup integriranog planiranja na županijskoj i lokalnoj razini nije u dovoljnoj mjeri primijenjen, kao ni planiranje projekata razvoja poduzetničkih zona. 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 osnovni izvor sredstava za financiranje razvojnih projekata u županiji. Na temelju postavljenih ciljeva i utvrđenih prioriteta Županija je donijela plan aktivnosti s odgovarajućim mjerama za ostvarenje definiranih prioriteta izgradnje, odnosno opremanja poduzetničkih zona.

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

Na području Županije je 30 poduzetničkih zona osnovano na temelju odluka predstavničkih tijela, dok za 26 poduzetničkih zona predviđenih prostornim planovima uređenja navedene odluke nisu donesene. 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. 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. Također, na području Županije nije osnovana niti jedna poduzetnička zona od posebnog gospodarskog interesa odlukom Vlade Republike Hrvatske.

Vukovarsko-srijemska županija (Poduzetnička zona Vuka), Grad Vukovar te općine Babina Greda (Radna zona Tečine), Drenovci, Gradište, Lovas i Nijemci (Poslovna zona Nijemci) su izradili studiju opravdanosti izgradnje poduzetničkih zona, dok druge jedinice lokalne samouprave to nisu napravile.

Odluci o izgradnji poduzetničke zone prethodi studija opravdanosti izgradnje, koja bi trebala obuhvaćati analizu potražnje (interesa investitora), podatke o položaju zone (lokaciji s osvrtom na prometnu povezanost), veličini, troškovima osnivanja i opremanja (projekcije izravnih i neizravnih prihoda te rashoda), izvorima sredstava, pogodnostima za poduzetnike i učincima koji se njima namjeravaju postići.

S 30 poduzetničkih zona na području Županije upravljaju jedinice lokalne samouprave, s jednom poduzetničkom zonom upravlja trgovačko društvo koje je kupilo cjelokupnu površinu zone, s tri poduzetničke zone upravljaju trgovačka društva u vlasništvu gradova Iloka i Vukovara te Županije, dok za 23 nije imenovan upravitelj zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa zemljišta. Kako bi smanjile troškove osnivanja poduzetničkih zona i omogućile upravljanje poduzetničkim zonama, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave trebaju prema Programu razvoja poduzetničkih zona 2004.-2007., 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.

Državni ured za reviziju predlaže jedinicama lokalne samouprave, koje nemaju prostornih mogućnosti za izgradnju poduzetničkih zona, zajednička ulaganja sa susjednim jedinicama lokalne samouprave s kojima bi dijelili koristi, kao što je primjerice smanjenje nezaposlenosti. Također, poduzetničke zone na području jedne ili više županija bi potencijalnim ulagačima trebalo ponuditi kao cjelinu, koja može ponuditi poduzetničke zone za različite potrebe ulagača.

### **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. Prema prostornim planovima jedinica lokalne samouprave za poduzetničke zone na području Županije namijenjeno je 2 133,34 ha zemljišta. Od toga je u vlasništvu jedinica lokalne samouprave 580,31 ha, Republike Hrvatske 1 252,11 ha i privatnih osoba 300,92 ha.

U tablici broj 1 se daju podaci o vlasništvu nad zemljištem u poduzetničkim zonama na području Županije, prema podacima iz upitnika, kojeg su popunile jedinice lokalne samouprave.

Tablica broj 1

Zemljište predviđeno za poduzetničke zone  
na području Vukovarsko-srijemske županije

u ha

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Ukupna površina poduzetničke zone	Zemljište jedinice lokalne samouprave	Stjecanje zemljišta			Zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave	Zemljište koje nije stečeno	
					Od Republike Hrvatske	Kupnja od privatnih vlasnika	Ostali načini stjecanja		Zemljište u vlasništvu privatnih osoba	Zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske
1	2	3	4=9+10+11	5	6	7	8	9=5+6+7+8	10	11
1.	Vukovarsko-srijemska županija	PZ Vuka	139,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87,86	51,14
2.	Grad Ilok	PZ Dunav	33,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33,00
3.	Grad Otok	PZ Otok	60,05	0,00	60,05	0,00	0,00	60,05	0,00	0,00
4.	Grad Vinkovci	Poduzetničko-industrijska zona Jošine	7,95	7,95	0,00	0,00	0,00	7,95	0,00	0,00
5.	Grad Vukovar	PZ Priljevo	10,08	6,51	0,00	0,00	0,00	6,51	3,57	0,00
6.	Grad Vukovar	PZ Vukovar	35,87	0,00	35,87	0,00	0,00	35,87	0,00	0,00
7.	Grad Županja	PZ Sječine	102,14	102,14	0,00	0,00	0,00	102,14	0,00	0,00
8.	Općina Andrijaševci	PZ Blace	6,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,28
9.	Općina Babina	Radna zona Tečine	17,48	0,00	17,48	0,00	0,00	17,48	0,00	0,00
10.	Greda	PZ Krčevine	56,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,75	52,90
11.	Greda	Radna zona Jos	70,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,23	0,00
12.	Općina Bogdanovci	PZ Bogdanovci	9,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,80
13.	Bogdanovci	PZ Petrovci	10,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,40
14.	Bogdanovci	PZ Svinjarevci	16,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,90
15.	Općina Borovo	PZ Borovo	37,08	2,01	0,00	0,00	0,00	2,01	32,36	2,71
16.	Općina Bošnjaci	PZ Bošnjaci 1	47,79	0,00	47,79	0,00	0,00	47,79	0,00	0,00
17.	Općina Cerna	PZ Zagrađe	71,86	23,90	0,00	0,00	0,00	23,90	0,00	47,96
18.	Cerna	PZ Šiškovci	16,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,82
19.	Općina Drenovci	Poslovna zona Drenovci	57,67	29,05	6,51	0,00	0,00	35,56	8,05	14,06
20.	Općina Gradište	Poslovna zona Ambarine	54,09	0,00	54,09	0,00	0,00	54,09	0,00	0,00
21.	Općina Gunja	PZ Velebit	19,20	0,00	19,20	0,00	0,00	19,20	0,00	0,00
22.	Općina Ivankovo	PZ Ivankovo	20,92	0,00	20,92	0,00	0,00	20,92	0,00	0,00
23.	Općina Jarmina	PZ	8,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,84
24.	Općina Lovas	PZ Lovas	9,75	0,00	0,00	9,75	0,00	9,75	0,00	0,00
25.	Općina Markušica	PZ za gospodarenje otpadom Markušica	5,69	0,00	5,69	0,00	0,00	5,69	0,00	0,00
26.		PZ za opće gospodarske namjene Markušica	4,57	4,57	0,00	0,00	0,00	4,57	0,00	0,00
27.		PZ Gaboš	6,32	6,32	0,00	0,00	0,00	6,32	0,00	0,00
28.	Općina Nijemci	Poslovna zona Nijemci	38,53	0,00	12,74	0,00	0,00	12,74	0,00	25,79
29.		Poslovna zona Lipovac-sjever	7,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,19
30.		Poslovna zona Lipovac-jug	60,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60,29
31.	Općina Nuštar	Stambeno-servisna zona	6,04	6,04	0,00	0,00	0,00	6,04	0,00	0,00
32.		Industrijska zona	35,29	2,58	0,00	0,00	0,00	2,58	0,00	32,71
33.		PZ za obavljanje poljoprivrednih djelatnosti	45,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45,27	0,00

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Ukupna površina poduzetničke zone	Zemljište jedinice lokalne samouprave	Stjecanje zemljišta			Zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave	Zemljište koje nije stečeno	
					Od Republike Hrvatske	Kupnja od privatnih vlasnika	Ostali načini stjecanja		Zemljište u vlasništvu privatnih osoba	Zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske
1	2	3	4=9+10+11	5	6	7	8	9=5+6+7+8	10	11
34.		PZ Nuštar-zapad	0,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,96	0,00
35.	Općina Privlaka	PZ u Privlaci	18,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,10
36.	Općina Stari Jankovci	PZ u naselju Stari Jankovci	4,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,71	0,00
37.		PZ u naselju Novi Jankovci	7,88	7,88	0,00	0,00	0,00	7,88	0,00	0,00
38.		PZ u naselju Slakovci	24,86	9,81	0,00	0,00	0,00	9,81	15,05	0,00
39.	Općina Stari Mikanovci	PZ Jug	46,26	14,50	0,00	0,00	0,00	14,50	0,00	31,76
40.	Općina Štitar	PZ Komarevo	9,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,32
41.	Općina Tompojevci	PZ Novi Čakovci	53,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53,97
42.		PZ Grabovo	23,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21,21	2,39
43.	Općina Tordinci	PZ Tordnici	37,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37,72
44.	Općina Tovarnik	PZ Tovarnik	23,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,99
45.	Tovarnik	PZ Ilača	8,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,14	7,58
46.	Općina Trpinja	Industrijsko-skladišna zona Bršadin	470,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	470,55
47.		PZ Bobota	48,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48,94
48.		PZ Trpinja	4,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,84
49.		PZ Čelije	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00
50.		PZ Vera	19,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19,67
51.		PZ Pačetin	84,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84,59
52.	Općina Vođinci	PZ	36,00	36,00	0,00	0,00	0,00	36,00	0,00	0,00
53.	Općina Vrbanja	PZ Vrbanja 1	25,50	0,00	18,74	0,00	0,00	18,74	6,76	0,00
54.		PZ Vrbanja 2	13,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,90
55.		PZ Soljani	25,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,00
56.		PZ Strošinci	12,22	0,00	12,22	0,00	0,00	12,22	0,00	0,00
<b>Ukupno</b>			<b>2 133,34</b>	<b>259,26</b>	<b>311,30</b>	<b>9,75</b>	<b>0,00</b>	<b>580,31</b>	<b>300,92</b>	<b>1.252,11</b>

Gradovi Otok, Vinkovci, Vukovar (u poduzetničkoj zoni Vukovar) i Županja te općine Babina Greda (u poduzetničkoj zoni Tečine), Bošnjaci, Gradište, Gunja, Ivankovo, Lovas, Markušica, Nuštar (u stambeno-servisnoj zoni), Stari Jankovci (u naselju Stari Jankovci), Vođinci i Vrbanja (u poduzetničkoj zoni Vrbanja 1 i poduzetničkoj zoni Strošinci) vlasnici su ukupno 453,96 ha ili 100,0 % ukupne površine poduzetničkih zona.

Od ukupno 580,31 ha zemljišta u svom vlasništvu, jedinice lokalne samouprave su 311,30 ha ili 53,6 % stekle od Republike Hrvatske, 259,26 ha ili 44,7 % zemljišta za poduzetničke zone naslijedile te 9,75 ha ili 1,7 % kupile su od privatnih vlasnika. Od ukupno predviđene površine za poduzetničke zone za 1.553,03 ha zemljišta ili 72,8 % nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, od čega se na Republiku Hrvatsku odnosi 1.252,11 ha ili 58,7 %, a privatne vlasnike 300,92 ha ili 14,1 %.

Općina Lovas je radi formiranja poduzetničke zone od pravne osobe kupila ukupno 9,75 ha zemljišta. Vrijednost kupljenog zemljišta iznosi 400.000,00 kn, što iznosi 41.026,00 kn/ha.

U vlasništvu privatnih osoba je 300,92 ha (14,1 % ukupno predviđenog), od čega dio zemljišta privatne osobe (fizičke i pravne osobe) koriste za poduzetničku aktivnost, a dio zemljišta nije u funkciji poduzetništva.

Jedinice lokalne samouprave s područja Županije su planirale izgraditi sedam poduzetničkih zona na zemljištu u privatnom vlasništvu površine 146,55 ha, 22 poduzetničke zone na zemljištu površine 983,11 ha u vlasništvu Republike Hrvatske, 17 poduzetničkih zona je planirano na površini 453,96 ha u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, a 14 poduzetničkih zona je planirano izgraditi na površini 620,37 ha koja je u mješovitom vlasništvu.

Županija Vukovarsko-srijemska, Grad Ilok te općine Babina Greda, Cerna (za poduzetničku zonu Zagrađe), Nijemci i Privlaka zatražili su prije više godina od Republike Hrvatske zemljište za izgradnju (proširivanje) poduzetničkih zona, ali po tim traženjima do konca 2013. nije riješeno. Prema navodima pojedinih jedinica lokalne samouprave, duljina trajanja spomenutih postupaka značajno utječe na mogućnost privođenja poduzetničkih zona njihovoj namjeni (na primjer, ne može se sudjelovati na natječajima putem kojih bi se sufinancirala izrada projektne dokumentacije za izgradnju poduzetničke zone) odnosno uzrokuje probleme vezane uz privlačenje investitora u poduzetničke zone (što za posljedicu ima neotvaranje novih radnih mjesta i neostvarivanje prihoda jedinica lokalne samouprave). Postupak za dodjelu zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske nisu pokrenule općine Borovo, Cerna (za poduzetničku zonu Šiškovci), Drenovci, Jarmina, Nijemci (za poduzetničke zone Lipovac-sjever i Lipovac-jug), Nuštar, Stari Mikanovci, Tompojevci, Tordinci, Tovarnik i Vrbanja 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.

S ciljem provođenja Programa razvoja poduzetničkih zona i rješavanja pitanja zemljišta za nove i proširenje postojećih poduzetničkih zona, jedanaest jedinica lokalne samouprave (gradovi Otok i Vukovar te općine Babina Greda, Bošnjaci, Drenovci, Gradište, Gunja, Ivankovo, Markušica, Nijemci i Vrbanja) je od Vlade Republike Hrvatske od 2004. do konca 2013. dobilo ukupno 311,30 ha zemljišta ukupne vrijednosti 63.905.810,00 kn za potrebe izgradnje (proširenja) 12 poduzetničkih zona, što čini 78,8 % ukupne površine navedenih poduzetničkih zona. Vlada Republike Hrvatske je jedinicama lokalne samouprave darovala ukupno 311,30 ha zemljišta, od čega je 79,97 ha darovala tijekom 2002. i 2003., a 231,33 ha od 2004. do konca 2013. Ugovorima o darovanju jedinice lokalne samouprave su se obvezale dobiveno zemljište privesti namjeni navedenoj u ugovoru u roku tri godine od zaključenja ugovora, a za zemljište dobiveno tijekom 2002. i 2003. nije ugovoren rok privođenja namjeni. Ukoliko jedinice lokalne samouprave darovano zemljište ne privedu namjeni u ugovorenom roku ili se promijeni namjena zemljišta, Republika Hrvatska je ovlaštena raskinuti ugovor. Prosječna vrijednost darovanog zemljišta iznosila je 205.287,00 kn/ha (20,53 kn/m<sup>2</sup>), a kretala se od 3.125,95 kn/ha do 964.508,98 kn/ha (izračunano prema podacima iz dostavljenih ugovora o darivanju i podataka koje su jedinice lokalne samouprave dostavile u upitnicima).

Do konca 2013. pet jedinica lokalne samouprave (gradovi Otok i Vukovar te općine Drenovci, Gradište i Ivankovo) je na dobivenom zemljištu od Republike Hrvatske izgradilo infrastrukturu u poduzetničkim zonama, a šest jedinica lokalne samouprave (općine Babina Greda, Bošnjaci, Gunja, Markušica, Vrbanja i Nijemci) nema odnosno djelomično je izgrađena infrastruktura.

Koncem 2013. u sedam jedinica lokalne samouprave (općine Babina Greda, Bošnjaci, Gunja, Ivankovo, Markušica, Nijemci i Vrbanja) poduzetničke zone nisu u funkciji (nemaju poduzetnike niti zaposlene), od čega dvije jedinice lokalne samouprave (općine Ivankovo i Nijemci) u poduzetničkim zonama imaju izgrađenu infrastrukturu, a pet jedinica (Babina Greda, Bošnjaci, Gunja, Markušica i Vrbanja) nemaju ili je djelomično izgrađena infrastruktura.

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.

Prema podacima jedinica lokalne samouprave s područja Županije, 20 jedinica lokalne samouprave je vlasnik zemljišta ukupne površine 580,31 ha u 26 poduzetničkih zona, što je 72,6 % ukupne površine zemljišta u spomenutim poduzetničkim zonama. Sedamnaest jedinica lokalne samouprave je planiralo osnivanje 30 poduzetničkih zona ukupne površine 1 332,25 ha, ali nisu vlasnici zemljišta.

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 iz upitnika kojeg su popunile jedinice 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 (6-6-7)
1.	Grad Otok	PZ Otok	60,05	60,05	14,49	4,12	41,44
2.	Grad Vinkovci	Poduzetničko-industrijska zona Jošine	7,95	7,95	5,19	2,33	0,43
3.	Grad Vukovar	PZ Priljevo	10,08	6,51	2,42	1,32	2,77
4.		PZ Vukovar	35,87	35,87	10,61	6,51	18,75
5.	Grad Županja	PZ Sječine	102,14	102,14	40,08	17,62	44,44
6.	Općina Babina Greda	Radna zona Tečine	17,48	17,48	17,48	0,00	0,00
7.	Općina Borovo	PZ Borovo	37,08	2,01	0,00	0,00	2,01
8.	Općina Bošnjaci	PZ Bošnjaci	47,79	47,79	0,00	0,00	47,79
9.	Općina Cerna	PZ Zagrađe	71,86	23,90	3,95	9,58	10,37
10.	Općina Drenovci	Poslovna zona Drenovci	60,18	35,56	13,57	2,64	19,35
11.	Općina Gradište	Poslovna zona Ambarine	54,09	54,09	24,27	8,57	21,25
12.	Općina Gunja	PZ Velebit	19,20	19,20	3,50	0,00	15,70
13.	Općina Ivankovo	PZ Ivankovo	20,92	20,92	1,39	2,97	16,56
14.	Općina Lovas	PZ Lovas	9,75	9,75	6,45	3,30	0,00
15.	Općina Markušica	PZ za gospodarenje otpadom Markušica	5,56	5,69	0,00	0,00	5,69
16.		PZ opće gospodarske namjene Markušica	4,57	4,57	0,00	0,00	4,57
17.		PZ Gaboš	6,32	6,32	0,00	0,00	6,32
18.	Općina Nijemci	Poslovna zona Nijemci	38,53	12,74	0,56	3,01	9,17
19.	Općina Nuštar	Stambeno-servisna zona	0,00	6,04	3,44	0,37	2,23
20.		Industrijska zona	35,29	2,58	1,23	0,00	1,35
21.	Općina Stari Jankovci	PZ u naselju Novi Jankovci	7,88	7,88	0,00	0,00	7,88
22.		PZ u naselju Slakovci	24,86	9,81	0,00	0,00	9,81

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)
23.	Općina Stari Mikanovci	PZ Jug	46,26	14,50	0,00	0,00	14,50
24.	Općina Vođinci	PZ	36,00	36,00	0,00	0,00	36,00
25.	Općina Vrbanja	PZ Vrbanja 1	25,50	18,74	18,74	0,00	0,00
26.		PZ Strošinci	13,70	12,22	0,00	0,00	12,22
<b>Ukupno</b>			<b>798,91</b>	<b>580,31</b>	<b>167,37</b>	<b>62,34</b>	<b>350,60</b>

Jedinice lokalne samouprave su do konca 2013. prodale poduzetnicima 149,89 ha zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, Općina Babina Greda je dodijelila pravo građenja na površini 17,48 ha na pet godina uz godišnju naknadu u iznosu 45.000,00 kn, na infrastrukturu se odnosi 62,34 ha te je koncem 2013. u poduzetničkim zonama raspoloživo za prodaju 350,60 ha.

Najveće površine zemljišta koje su raspoložive za prodaju su u Poduzetničkoj zoni Bošnjaci u Općini Bošnjaci površine 47,79 ha, Poduzetničkoj zoni Sječine u Gradu Županja 44,44 ha, Poduzetničkoj zoni Otok u Gradu Otoku 41,44 ha i u Poduzetničkoj zoni u Općini Vođinci 36,00 ha. Na području općina Babina Greda, Lovas i Vrbanja (u poduzetničkoj zoni Vrbanja 1), zemljište u poduzetničkim zonama 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 ugovore o prodaji zemljišta u poduzetničkim zonama ugraditi odredbe, s ciljem zaštite javnih interesa kao primjerice ugovaranje prava nazadkupnje, odnosno umjesto prodaje davanje prava građenja u određenom razdoblju.

Grad Otok je u razdoblju od 2004. do 2013., nakon provedenih javnih natječaja, s devet pravnih i fizičkih osoba zaključio ugovore o prodaji 14,49 ha zemljišta u poduzetničkoj zoni u vrijednosti 1.384.411,00 kn. Osim naziva, broja čestice i lokacije zemljišta, ugovoreni su rokovi plaćanja kupoprodajne cijene, rokovi za izgradnju objekata, zapošljavanje određenog broja radnika te za slučaj neispunjavanja ugovorenih obveza raskid ugovora. Do konca 2013. pet poduzetnika je na kupljenom zemljištu izgradilo objekte (s jednim kupcem je u ožujku 2013. zaključen ugovor o kupoprodaji zemljišta). Grad je tijekom 2004., 2006. i 2008. s tri kupca zaključio ugovore o prodaji zemljišta za izgradnju stanice za tehnički pregled vozila, objekata za preradu drveta i proizvodnju parketa i objekta za preradu mesa objekata ukupne površine 2,2543 ha (u vrijednosti 554.423,00 kn), a kupci su se ugovorima obvezali poslovne objekte izgraditi u roku jedne godine od dana zaključivanja ugovora, do kraja 2007. odnosno do konca 2012. Osim toga, ugovorena je zabrana otuđenja i opterećenja kupljenog zemljišta (za izgradnju objekta za preradu mesa) i zabrana otuđenja sve do potpune realizacije poduzetničkog projekta (za izgradnju objekta za proizvodnju parketa) te prava i uvjeti raskida ugovora. Općina (13. srpnja 2006. Općina Otok je dobila status Grada) s kupcem zemljišta za izgradnju stanice za tehnički pregled nije ugovorila odredbe zaštite u slučaju neispunjavanja ugovornih obveza. Uvidom u zemljišnoknjižne uloške utvrđeno je da je zemljište koje je prodano za izgradnju stanice za tehnički pregled opterećeno kreditima, a na zemljištu na kojem se kupac obvezao izgraditi objekte za preradu drva i proizvodnju parketa upisane su ovrhe od strane jednog trgovačkog društva i Ministarstva financija.



Kupci svoje obveze izgradnje objekata nisu ispunili te je Grad kod nadležnog Trgovačkog suda pokrenuo sudske sporove. Presudama od 25. veljače i 31. listopada 2013. ugovori su raskinuti i naloženo je brisanje zemljišnoknjižnih stanja nastalih na temelju predmetnih ugovora i uspostavljanje zemljišnoknjižnog stanja kakvo je prethodilo njihovoj provedbi. Do vremena obavljanja revizije (rujan 2014.) nije postupljeno po presudama.

Općina Vrbanja je tijekom obavljanja revizije (travanj 2014.) zbog neispunjavanja ugovornih obveza o izgradnji objekata na prodanom zemljištu kod nadležnog suda pokrenula sudski postupak za povrat prodanog zemljišta. Općina je u travnju 2009. s kupcem zaključila ugovor o prodaji zemljišta ukupne površine 18,74 ha u vrijednosti 194.977,00 kn. Kupac nije u ugovorenom roku od 24 mjeseca izgradio postrojenje za proizvodnju bioplina, toplinske i električne energije.

Općina Lovas je tijekom obavljanja revizije zbog neispunjenih ugovornih obveza izgradnje objekata i pokretanje poduzetničke aktivnosti s jednim poduzetnikom raskinula kupoprodajni ugovor i u lipnju 2014. pokrenula postupak za povrat zemljišta. Osim toga, nad jednim kupcem zemljišta je u prosincu 2013. otvoren stečajni postupak, a s jednim kupcem je zaključen dodatak ugovora u ožujku 2014. kojim je produljen rok za izgradnju poslovnog objekta i pokretanje poslovne aktivnosti.

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje, zbog neispunjavanja ugovornih obveza, poduzimanje radnji za povrat zemljišta u vlasništvo jedinica lokalne samouprave s ciljem zaštite javnih interesa i svrha radi kojih su uspostavljene poduzetničke zone.

### **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 104.978.065,00 kn. Ulaganja u poduzetničke zone prije 2004. iznose 1.006.432,00 kn. Odnose se na rashode za projektnu dokumentaciju, energetska, komunalna i prometna infrastruktura, čime se stvaraju preduvjeti za uvođenje niza poticaja za razvoj malog i srednjeg poduzetništva na potpuno infrastrukturno opremljenom zemljištu.

Od ukupno 56 poduzetničkih zona planiranih prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave s područja Županije, do konca 2013. obavljena su ulaganja u 22 poduzetničke zone.

U tablici broj 3 se daju podaci o ulaganjima te izvorima sredstava za ulaganja u poduzetničke zone u jedinicama lokalne samouprave s područja Županije od 2004. do 2013., prema podacima iz upitnika kojeg su popunile jedinice lokalne samouprave.

Tablica broj 3

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

u kn

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Ukupna ulaganja u poduzetničku zonu	Izvori sredstava za ulaganja u poduzetničku zonu			
				Jedinica lokalne samouprave	Županija	Republika Hrvatska	Drugi izvori
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Vukovarsko-srijemska županija	PZ Vuka	112.914,00	0,00	112.914,00	0,00	0,00
2.	Grad Ilok	PZ Dunav	2.890.000,00	200.000,00	0	2.690.000,00	0
3.	Grad Otok	PZ Otok	9.803.969,00	1.986.847,00	50.000,00	4.600.000,00	3.167.122,00
4.	Grad Vinkovci	Poduzetničko-industrijska zona Jošine	9.809.398,00	0,00	0,00	1.150.000,00	8.659.398,00
5.	Grad Vukovar	PZ Priljevo	6.107.349,00	1.155.844,00	0,00	4.951.505,00	0,00
6.		PZ Vukovar	32.214.071,00	620.000,00	0,00	31.594.071,00	0,00
7.	Grad Županja	PZ Sječine	6.628.090,00	1.568.046,00	0,00	1.800.000,00	3.260.044,00
8.	Općina Andrijaševci	PZ Blace	97.170,00	97.170,00	0,00	0,00	0,00
9.	Općina Babina Greda	Radna zona Tečine	19.520,00	19.520,00	0,00	0,00	0,00
10.	Općina Bošnjaci	PZ Bošnjaci	101.108,00	36.108,00	0,00	65.000,00	0,00
11.	Općina Černa	PZ Zagrađe	2.407.067,00	1.007.067,00	0,00	1.400.000,00	0,00
12.	Općina Drenovci	Poslovna zona Drenovci	22.565,00	22.565,00	0,00	0,00	0,00
13.	Općina Gradište	Poslovna zona Ambarine	11.609.641,00	1.254.448,00	0,00	1.450.000,00	8.905.193,00
14.	Općina Gunja	PZ Velebit	110.000,00	110.000,00	0,00	0,00	0,00
15.	Općina Ivankovo	PZ Ivankovo	6.636.887,00	1.813.400,00	0,00	4.823.487,00	0,00
16.	Općina Lovas	PZ Lovas	12.231.691,00	1.424.150,00	650.000,00	2.765.904,00	7.391.637,00
17.	Općina Nijemci	Poslovna zona Nijemci	2.422.782,00	2.359.093,00	0,00	63.689,00	0,00
18.	Općina Nuštar	Stambeno-servisna zona	496.840,00	146.840,00	0,00	350.000,00	0,00
19.		Industrijska zona	6.250,00	6.250,00	0,00	0,00	0,00
20.	Općina Privlaka	PZ u Privlaci	520.945,00	404.275,00	0,00	116.670,00	0,00
21.	Općina Štitar	PZ Komarevo	4.305,00	4.305,00	0,00	0,00	0,00
22.	Općina Vrbanja	PZ Vrbanja 1	725.503,00	725.503,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ukupno</b>			<b>104.978.065,00</b>	<b>14.961.431,00</b>	<b>812.914,00</b>	<b>57.820.326,00</b>	<b>31.383.394,00</b>

Od ukupnih ulaganja u poduzetničke zone na području Županije, Republika Hrvatska je uložila 57.820.326,00 kn ili 55,1 %, jedinice lokalne samouprave su uložile 14.961.431,00 kn ili 14,3 % i Županija 812.914,00 kn ili 0,8 %. Drugi (sredstva Europske unije) uložili su 31.383.394,00 kn ili 29,9 %.

Vrijednosno najznačajnija ulaganja u iznosu 38.321.420,00 kn ili 36,5 % ukupnih ulaganja u poduzetničke zone su uložena u dvije poduzetničke zone na području Grada Vukovara, od čega u Poduzetničku zonu Priljevo 6.107.349,00 kn i Poduzetničku zonu Vukovar 32.214.071,00 kn. Republika Hrvatska je u poduzetničke zone u Gradu Vukovaru uložila 36.545.576,00 kn, a Grad Vukovar 1.775.844,00 kn. Na području Općine Lovas u poduzetničku zonu je uloženo 12.231.691,00 kn ili 11,7 %, od čega se na druga ulaganja (sredstva Europske unije) odnosi 7.391.637,00 kn, ulaganja Republike Hrvatske 2.765.904,00 kn, Općinu Lovas 1.424.150,00 kn i Županiju 650.000,00 kn.

Općina Gradište u Poduzetničku zonu Ambarine uložila je 11.609.641,00 kn ili 11,1 %, od čega se na ulaganja drugih (sredstva Europske unije) odnosi 8.905.193,00 kn, Republike Hrvatske 1.450.000,00 kn i Općine 1.254.448,00 kn. U Poduzetničku zonu Otok u Gradu Otoku uloženo je 9.803.969,00 kn te je u Gradu Vinkovcima u Poduzetničko-industrijsku zonu Jošine uloženo 9.809.398,00 kn. Na području preostalih 15 jedinica lokalne samouprave u izgradnju i opremanje poduzetničkih zona uloženo je 23.201.946,00 kn ili 22,1 %.

Za izgradnju i opremanje poduzetničkih zona 14 jedinica lokalne samouprave je koristilo sredstva potpora iz Državnog proračuna u iznosu 57.820.326,00 kn. Od toga je najviše utrošeno za poduzetničke zone u Gradu Vukovaru 36.545.576,00 kn ili 63,2 %, Općini Ivankovo 4.823.487,00 kn ili 8,3 % te Gradu Otoku 4.600.000,00 kn ili 8,0 %. Osam jedinica lokalne samouprave (Županija Vukovarsko-srijemska, općine Andrijaševci, Babina Greda, Drenovci, Gunja, Nuštar, Štitar i Vrbanja) nije koristilo sredstva Državnog proračuna za ulaganja u poduzetničke zone, a u gradovima Ilok, Otok, Vinkovci, Vukovar i Županja te općinama Bošnjaci, Ivankovo, Lovas i Nuštar sredstva Državnog proračuna čine većinu ulaganja u poduzetničke zone.

Na temelju kandidature Vukovarsko-srijemske županije za sredstva Europske unije program CARDS 2003 Ministarstvo financija je tijekom 2006. s izvoditeljem zaključilo ugovor o izvođenju radova na izgradnji infrastrukture u poduzetničkim zonama u gradovima Vinkovci i Otok i općinama Gradište i Lovas u vrijednosti 4.101.830 EUR. Izvoditelj radova je u studenom 2007. za izvedene radove ispostavio okončanu situaciju u iznosu 4.101.813 EUR odnosno 30.065.823,00 kn. Vrijednost izvedenih radova nije evidentirana u poslovnim knjigama gradova Vinkovci i Otok i općina Gradište i Lovas.

U izgradnju poduzetničkih zona najviše je uložila Općina Nijemci 2.359.093,00 kn ili 15,8 % ukupnih ulaganja jedinica lokalne samouprave s područja Županije. Zatim slijede Grad Otok s ukupno uloženi sredstava u iznosu 1.986.847,00 kn ili 13,3 %, Općina Ivankovo s 1.813.400,00 kn ili 12,1 %, Grad Vukovar s 1.775.844,00 kn ili 11,9 % te Grad Županja s 1.568.046,00 kn ili 10,5 %. Ulaganja preostalih 13 jedinica lokalne samouprave iznosila su od 4.305,00 kn (Općina Štitar) do 1.424.150,00 kn (Općina Lovas) i iznose 5.458.201,00 kn ili 36,5 % ukupnih ulaganja jedinica lokalne samouprave.

Županija je u poduzetničke zone tri jedinice lokalne samouprave uložila ukupno 812.914,00 kn ili 0,8 % ukupno uloženi sredstava, od čega je u Općinu Lovas uložila 650.000,00 kn, Županiju 112.914,00 kn te u Grad Otok 50.000,00 kn.

Od ukupno 56 poduzetničkih zona na području Županije u potpunosti je opremljeno energetsom, komunalnom, prometnom i komunikacijskom infrastrukturom šest poduzetničkih, djelomično su opremljene četiri, a nije opremljeno 26 poduzetničkih zona.

### **Učinci osnivanja poduzetničkih zona**

Na području Županije, 31 jedinica lokalne samouprave ima planiranu ili osnovanu poduzetničku zonu (jednu ili više) te je planirano osnivanje ukupno 56 poduzetničkih zona. Poduzetnička aktivnost se koncem 2013. odvija u devet poduzetničkih zona, odnosno u 16,7 % 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 iz upitnika kojeg su popunile jedinice lokalne samouprave.

Tablica broj 4

## Poduzetničke zone u funkciji koncem 2013.

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Broj aktivnih poduzetnika	Broj zaposlenika	Ulaganja (u kn)	Ulaganja po zaposleniku (u kn)
1	2	3	4	5	6	7 (6/5)
1.	Grad Otok	PZ Otok	5	145	9.803.969,00	67.613,00
2.	Grad Vinkovci	Poduzetničko-industrijska zona Jošine	8	39	9.809.398,00	251.523,00
3.	Grad Vukovar	PZ Priljevo	7	160	6.107.349,00	38.171,00
4.		PZ Vukovar	5	57	32.214.071,00	565.159,00
5.	Grad Županja	PZ Sječine	2	35	6.628.090,00	189.374,00
6.	Općina Babina Greda	Radna zona Tečine	1	3	19.520,00	6.507,00
7.	Općina Cerna	PZ Zagrađe	2	14	2.407.067,00	171.933,00
8.	Općina Drenovci	Poslovna zona Drenovci	9	58	22.565,00	389,00
9.	Općina Gradište	Poslovna zona Ambarine	3	14	11.609.641,00	829.260,00
<b>Ukupno</b>			<b>42</b>	<b>525</b>	<b>78.621.670,00</b>	<b>149.755,00</b>

Koncem 2013. u poduzetničkim zonama u funkciji poslovala su 42 poduzetnika koji su imali 525 zaposlenika. Osim navedenih aktivnih poduzetnika, u poduzetničkim zonama u funkciji koncem 2013. su 65 neaktivnih poduzetnika. Od ukupnog broja aktivnih poduzetnika njih 16 ili 38,1 % obavljalo je proizvodno-prerađivačke djelatnosti i zapošljavalo 271 ili 51,6 % 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 nije ostvaren.

U opremanje i razvoj poduzetničkih zona u funkciji od osnivanja do konca 2013. uloženo je 78.621.670,00 kn, što prosječno po zaposleniku iznosi 149.755,00 kn. Vrijednosno najznačajnija ulaganja u poduzetničke zone u funkciji su ulaganja Grada Vukovara, koji je u dvije poduzetničke zone uložio ukupno 38.321.420,00 kn, Općina Gradište koja je u jednu poduzetničku zonu uložila ukupno 11.609.641,00 kn, Grad Vinkovci koji je u jednu poduzetničku zonu uložio 9.809.398,00 kn, Grad Otok koji je u jednu poduzetničku zonu uložio ukupno 9.803.969,00 kn te Grad Županja koji je u jednu poduzetničku zonu uložio ukupno 6.628.090,00 kn.

Od ukupno 56 poduzetničkih zona, koje su jedinice lokalne samouprave s područja Županije utvrdile u prostornim planovima uređenja, 47 poduzetničkih zona koncem 2013. nije u funkciji (poduzetničke zone u kojima nije poslovao niti jedan poduzetnik s najmanje jednim zaposlenikom). U 13 poduzetničkih zona koje nisu u funkciji površine 409,53 ha, 12 jedinica lokalne samouprave je uložilo 26.356.395,00 kn.

U tablici broj 5 se daju podaci o poduzetničkim zonama koje koncem 2013. nisu u funkciji na području Županije, prema podacima iz upitnika kojeg su popunile jedinice lokalne samouprave.

Tablica broj 5

## Poduzetničke zonama koje koncem 2013. nisu u funkciji

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Godina osnivanja <sup>1</sup>	Površina poduzetničke zone (u ha)	Ulaganja u poduzetničku zonu (u kn)	Ulaganja u poduzetničku zonu po ha (u kn/ha)
1	2	3	4	5	6	7 (6/5)
1.	Vukovarsko-srijemska županija	PZ Vuka	2012.	139,00	112.914,00	812,00
2.	Grad Ilok	PZ Dunav	2007.	33,00	2.890.000,00	87.576,00
3.	Općina Andrijaševci	PZ Blace	-	6,28	97.170,00	15.473,00
4.	Općina Babina Greda	PZ Krčevine	2010.	56,65	0,00	0,00
5.		Radna zona Jos	-	70,23	0,00	0,00
6.	Općina Bogdanovci	PZ Bogdanovci	-	9,80	0,00	0,00
7.		PZ Petrovci	-	10,40	0,00	0,00
8.		PZ Svinjarevci	-	16,90	0,00	0,00
9.	Općina Borovo	PZ Borovo	2011.	37,08	0,00	0,00
10.	Općina Bošnjaci	PZ Bošnjaci 1	2003.	47,79	101.108,00	2.116,00
11.	Općina Cerna	PZ Šiškovci	-	16,82	0,00	0,00
12.	Općina Gunja	PZ Velebit	2008.	19,20	110.000,00	5.729,00
13.	Općina Ivankovo	PZ Ivankovo	2003.	20,92	6.636.887,00	317.251,00
14.	Općina Jarmina	PZ	-	8,84	0	0
15.	Općina Lovas	PZ Lovas	2002.	9,75	12.281.691,00	1.259.661,00
16.	Općina Markušica	PZ za gospodarenje otpadom Markušica	2011.	5,56	0,00	0,00
17.		PZ za opće gospodarske namjene Markušica	2011.	4,57	0,00	0,00
18.		PZ Gaboš	2011.	6,32	0,00	0,00
19.	Općina Nijemci	Poslovna zona Nijemci	2007.	38,53	2.422.782,00	62.880,00
20.		Poslovna zona Lipovac-sjever	-	7,19	0,00	0,00
21.		Poslovna zona Lipovac-jug	2007.	60,29	0,00	0,00
22.	Općina Nuštar	Stambeno-servisna zona	-	6,04	496.840,00	82.259,00
23.		Industrijska zona	2005.	35,29	6.250,00	177,00
24.		PZ za obavljanje poljoprivrednih djelatnosti	-	45,27	0,00	0,00
25.		PZ Nuštar-zapad	-	0,96	0,00	0,00
26.	Općina Privlaka	PZ u Privlaci	2007.	18,10	520.945,00	28.781,00
27.	Općina Stari Jankovci	PZ u naselju Stari Jankovci	-	4,71	0,00	0,00
28.		PZ u naselju Novi Jankovci	-	7,88	0,00	0,00
29.		PZ u naselju Slakovci	-	24,86	0,00	0,00
30.	Općina Stari Mikanovci	PZ Jug	2008.	46,26	0,00	0,00
31.	Općina Štitar	PZ Komarevo	2008.	9,32	4.305,00	425,00
32.	Općina Tompojevci	PZ Novi Čakovci	2002.	53,97	0,00	0,00
33.		PZ Grabovo	2010.	23,60	0,00	0,00
34.	Općina Tordinci	PZ	-	37,72	0,00	0,00
35.	Općina Tovarnik	PZ Tovarnik	-	23,99	0,00	0,00
36.		PZ Ilača	-	8,72	0,00	0,00
37.	Općina Trpinja	Industrijsko-skladišna zona Bršadin	-	470,55	0,00	0,00
38.		PZ Bobota	-	48,94	0,00	0,00
39.		PZ Trpinja	-	4,84	0,00	0,00
40.		PZ Čelije	-	3,00	0,00	0,00
41.		PZ Vera	-	19,67	0,00	0,00
42.		PZ Pačetin	-	84,59	0,00	0,00
43.	Općina Vodinci	PZ	-	36,00	0,00	0,00
44.	Općina Vrbanja	PZ Vrbanja 1	2004.	25,50	725.503,00	28.451,00
45.		PZ Vrbanja 2	2004.	13,90	0,00	0,00
46.		PZ Soljani	2004.	25,00	0,00	0,00
47.		PZ Strošinci	2004.	12,22	0,00	0,00
<b>Ukupno</b>				<b>1 716,02</b>	<b>26.406.395,00</b>	<b>15.388,00</b>

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

Za 23 poduzetničke zone na području Županije koje nisu u funkciji, jedinice lokalne samouprave su donijele odluke o osnivanju, dok za 24 odluke nisu donesene. Za 23 poduzetničke zone od donošenja odluke o osnivanju do konca 2013. proteklo je od jedne do 11 godina. U 34 poduzetničke zone, koje nisu u funkciji nije bilo ulaganja. U 25 poduzetničkih zona jedinice lokalne samouprave nemaju zemljište u svom vlasništvu.

Pojedine poduzetničke zone su opremljene komunalnom infrastrukturom, ali nisu u funkciji. Najviše je uloženo u Poduzetničku zonu Lovas u iznosu 12.281.691,00 kn ili 1.259.661,00 kn/ha, Poduzetničku zonu Ivankovo u iznosu 6.636.887,00 kn ili 317.251,00 kn/ha, Poduzetničku zonu Dunav u Gradu Iloku u iznosu 2.890.000,00 kn ili 87.576,00 kn/ha te Poslovnu zonu Nijemci u Općini Nijemci u iznosu 2.422.782,00 kn ili 62.880,00 kn/ha.

Najveća ulaganja su obavljena u Poduzetničkoj zoni Lovas u iznosu 12.281.691,00 kn ili 1.259.661,00 kn/ha, Poduzetničkoj zoni Ivankovo u iznosu 6.636.887,00 kn ili 317.251,00 kn/ha, Poduzetničku zonu Dunav u Gradu Iloku u iznosu 2.890.000,00 kn ili 87.576,00 kn/ha te Poslovnoj zoni Nijemci u Općini Nijemci u iznosu 2.422.782,00 kn ili 62.880,00 kn/ha. Županija-vukovarsko srijemska i općine Andrijaševci, Bošnjaci, Gunja, Nuštar, Privlaka, Štitar i Vrbanja su u 13 poduzetničkih zona uložile 2.175.035,00 kn.

U šest jedinica lokalne samouprave (općine Gunja, Ivankovo, Lovas, Nijemci, Nuštar i Vrbanja) za opremanje sedam poduzetničkih zona ukupne površine 155,23 ha utrošena su sredstva za nabavu zemljišta, projektnu dokumentaciju, komunalnu infrastrukturu u ukupnom iznosu 22.679.953,00 kn, a unutar njih nema poduzetničkih aktivnosti. Za navedene poduzetničke zone općine Gunja, Ivankovo, Nijemci i Vrbanja su stekle zemljište od Republike Hrvatske površine 71,60 ha. Županija Vukovarsko-srijemska, Grad Ilok te općine Andrijaševci, Bošnjaci, Nuštar, Privlaka i Štitar su u sedam poduzetničkih zona, predviđenih prostornim planom, uložili u projektnu dokumentaciju ukupno 3.732.692,00 kn. Predviđene poduzetničke zone obuhvaćaju ukupno 288,78 ha, od čega je u vlasništvu jedinica lokalne samouprave 50,37 ha, a 238,41 ha je u vlasništvu Republike Hrvatske.

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, odnosno rješavanju svih 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. 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.

Devet jedinica lokalne samouprave (gradovi Otok, Vinkovci, Vukovar i Županja te općine Babina Greda, Drenovci, Gradište, Lovas, Vrbanja) predvidjele su (davale) određene pogodnosti radi poticanja poduzetništva i stimuliranja popunjavanja poduzetničkih zona. Pogodnosti se općenito odnose na djelomična ili potpuna oslobađanja plaćanja komunalnog doprinosa, komunalne naknade, naknade za priključak na komunalnu infrastrukturu i poreza na tvrtku kroz određeno razdoblje.

S obzirom da u većinu 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 vlastitih proračunskih mogućnosti. U slučaju da planirana poslovna zona objektivno nema dovoljne razvojne i gospodarske opravdanosti, treba preispitati mogućnosti promjene djelatnosti s ciljem učinkovitosti korištenja prirodnih resursa (zemljišta) za druge namjene.

U slučaju kada postoji dovoljna razvojna i gospodarska opravdanost, predlaže se radi daljnjeg poticanja poduzetništva i popunjavanja poduzetničkih zona, davati pogodnosti te koristiti moderne načine informiranja. Također, 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, zaposlenosti i konkurentnosti hrvatskog gospodarstva).

### **Informacijski sustav poduzetničkih zona**

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave bi trebale informirati o rasporedu poduzetničkih zona te opremljenosti i razvoju poduzetničkih zona, kao skup 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 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 Vukovarsko-srijemske županije. Ciljevi revizije su ocijeniti način osnivanja i upravljanja, uspostavu vlasništva zemljišta te opravdanost ulaganja u izgradnju, 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 Vukovarsko-srijemske 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 u skladu s odredbama Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture, prema kojima treba utvrditi 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. Odlukom o osnivanju treba utvrditi naziv zone, koji će se koristiti u svim planskim, službenim i pravnim dokumentima te način upravljanja, kako bi se olakšalo praćenje razvoja poduzetničke zone.
- Prije osnivanja, izraditi stručnu podlogu opravdanosti izgradnje poduzetničke zone.
- Jedinice lokalne samouprave koje nemaju prostornih mogućnosti za izgradnju poduzetničkih zona usmjeriti na zajednička ulaganja sa susjednim jedinicama lokalne samouprave s kojima bi dijelile koristi, kao što je smanjenje nezaposlenosti te potencijalnim ulagačima ponuditi poduzetničke zone na području jedne ili više županija kao cjelinu koja može ponuditi poduzetničke zone za različite potrebe ulagača.
- Donositi 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.
- U ugovore o prodaji zemljišta u poduzetničkim zonama ugraditi odredbe, s ciljem zaštite javnih interesa kao primjerice ugovaranje prava nazadkupnje, odnosno umjesto prodaje davanje prava građenja u određenom razdoblju, a zbog neispunjavanja ugovornih obveza, poduzimanje radnji za povrat zemljišta u vlasništvo jedinica lokalne samouprave.

- 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 vlastitih proračunskih mogućnosti. U slučaju kada planirana poslovna zona nema razvojne i gospodarske opravdanosti, racionalno je promijeniti djelatnosti s ciljem povećanja učinkovitosti korištenja prirodnih resursa (zemljišta) za druge namjene.
- Davati pogodnosti te koristiti moderne načine informiranja, radi poticanja poduzetništva i popunjavanja poduzetničkih zona.
- 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 Vukovarsko-srijemske županije.

## **OČITOVANJE JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE**

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

*Vukovarsko-srijemska županija u obrazloženju navodi da je u svojim strateškim i razvojnim dokumentima uključila kanal Dunav-Sava kao projekt od posebnog značaja za Županiju i za Republiku Hrvatsku, a budući da se poduzetnička zona Vuka nalazi uz trasu navedenog kanala postoji mogućnost proširenja poduzetničke zone te će zahtjevi za realizaciju navedenog biti upućeni Vladi Republike Hrvatske.*

*Općina Andrijaševci u obrazloženju navodi da je pokrenula postupak pripreme dokumentacije za podnošenje zahtjeva Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za postupak darivanja zemljišta na kojem se nalazi Poduzetnička zona Blaca.*

*Općine Andrijaševci i Tompojevci u obrazloženju navode da se zemljište koje je u vlasništvu Republike Hrvatske a koje je planirano za izgradnju poduzetničkih zona koristi u skladu s programom raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem (dano je u dugogodišnji zakup i koristi se u poljoprivrednoj proizvodnji).*

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