



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Slavonski Brod

---

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

OSNIVANJA I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA  
NA PODRUČJU BRODSKO-POSAVSKE 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	17
Učinci osnivanja poduzetničkih zona	19
Informacijski sustav poduzetničkih zona	22
OCJENA UČINKOVITOSTI OSNIVANJA I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA	24
OČITOVANJE JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE	27



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Slavonski Brod

---

KLASA: 041-01/14-10/0006

URBROJ: 613-14-14-92

Slavonski Brod, 20. listopada 2014.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI OSNIVANJA I ULAGANJA U OPREMANJE  
I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA NA PODRUČJU BRODSKO-POSAVSKE  
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 Brodsko-posavske 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 Brodsko-posavske županije (županija, dva grada 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 Brodsko-posavske županije je 2 030 km<sup>2</sup>. Obuhvaća dva grada i 26 općina u okviru kojih je 185 naselja. Prema popisu stanovništva iz 2011., Brodsko-posavska županija ima 158 575 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 Brodsko-posavske 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

Brodsko-posavska županija (dalje u tekstu: Županija) je donijela Županijsku razvojnu strategiju Brodsko-posavske 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 lipnja 1992. (odnosno prosinca 1993. kada je Brodsko-posavska županija postala jedan od suosnivača) posluje Razvojna agencija Centar za tehnološki razvoj (dalje u tekstu: CTR), za promicanje i provedbu razvojnih aktivnosti u Brodsko-posavskoj županiji, koja je uz Upravni odjel za razvoj i europske integracije Ureda državne uprave Brodsko-posavske županije, nositelj i koordinator izrade Županijske razvojne strategije. CTR je, među ostalim, također zadužen 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 analizirano je 12 poduzetničkih zona, od čega četiri u funkciji, pet u izgradnji i tri u pripremi kako bi se riješili razvojni problemi Županije (nepostojanje tehnološke infrastrukture za malo i srednje poduzetništvo, nedostatak poduzetničkih potpornih institucija, nedostadni prostorni kapaciteti za razvoj i širenje postojećih potpornih institucija i njihova nedovoljna kadrovska ekipiranost za pripremu i provedbu Europskih projekata, nedovoljni fiskalni kapaciteti za sudjelovanje jedinica lokalne samouprave u opremanju poduzetničkih zona te nepostojanje sustava outreach kampanja u svrhu promocije poduzetničkih zona). U sljedećem razdoblju spomenutom strategijom je predviđeno komunalno opremiti pet poduzetničkih zona u izgradnji i jednu poduzetničku zonu u pripremi, sustavno raditi na privlačenju domaćih i stranih ulagača-njihovom dolasku na područje komunalno opremljenih parcela u poduzetničkim zonama.

Županija je u okviru Županijske razvojne strategije, a u svrhu provedbe navedene strategije sastavila Akcijski i Financijski plan koji omogućuju cjelovit pregled aktivnosti potrebnih za provedbu Županijske razvojne strategije, nositelje aktivnosti, pokazatelje praćenja provedbe, način praćenja provedbe, razdoblje provedbe i izvršenja određenih aktivnosti te financijska sredstva potrebna za provedbu spomenutih aktivnosti. Predviđeno je unaprjeđenje preduvjeta za domaća i strana ulaganja u poduzetničke zone i logističko-distribucijske centre od 2011. do 2013. sredstvima u iznosu 90.696.928,00 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, Centar za tehnološki razvoj - 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., 2008.-2009., 2010.-2012. i 2011.-2012.

U srpnju 2005. je donesen Regionalni operativni program Županije (ROP), koji predstavlja srednjoročni razvojni dokument za razdoblje 2005. do 2012. Navedenim dokumentom definirana je vizija razvoja Županije do 2012., 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 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 veljači 2011. za razdoblje 2011.-2012. Županija je rangirala 16 poduzetničkih zona na površini 578,80 ha. Razvrstane su u tri grupe prioriteta i to: poduzetničke zone u funkciji (četiri), poduzetničke zone u izgradnji (devet) i poduzetničke zone u pripremi (tri). Spomenute zone su predviđene prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave.

Na području Županije, prema podacima prikupljenim od jedinica lokalne samouprave, dvije jedinice lokalne samouprave svojim prostornim planovima uređenja nisu predvidjele osnivanje poduzetničkih zona, niti su osnivale poduzetničke zone (općine Nova Kapela i Podcrkavlje), a za jednu poduzetničku zonu (Općina Klakar) prostorni plan je u izradi. Prostornim planom uređenja Općine Bukovlje nisu određene oznake i katastarske čestice za izgradnju poduzetničke zone površine 63,53 ha, te Općina ne raspolaže podacima o vlasništvu zemljišta predviđenog za poduzetničku zonu. Općina Donji Andrijevcu je prostornim planom planirala izgradnju Poduzetničke zone Donji Andrijevcu 4 površine 15,46 ha, a Republika Hrvatska je ugovorom o darovanju za navedene namjene darovala 17,93 ha zemljišta. U prostornim planovima uređenja 26 jedinica lokalne samouprave je predvidjelo osnivanje 51 poduzetničke zone. Većina zemljišta predviđenog za poduzetničke zone, ukupne površine 693,87 ha je u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. U vlasništvu privatnih osoba je 470,79 ha, a Republika Hrvatska je vlasnik 392,20 ha.

Općine Bukovlje, Garčin, Gundinci, Oprisavci, Stara Gradiška, Staro Petrovo Selo i Vrbje za 19 poduzetničkih zona površine 490,60 ha nisu donijele akte o osnivanju i nemaju osnovanu poduzetničku zonu. Općina Velika Kopanica za četiri poduzetničke zone površine 111,00 ha nije donijela odluke o osnivanju, niti je ulagala u opremanje poduzetničkih zona predviđenih prostornim planovima.

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 29 poduzetničkih zona osnovano na temelju odluka predstavničkih tijela. Spomenute 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 19 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.

Grad Slavonski Brod te općine Dragalić i Oriovac su izradili studiju o opravdanosti izgradnje za četiri poduzetničke zone ukupne površine 59,67 ha, dok druge jedinice lokalne samouprave studiju nisu napravile. Donošenju odluke o izgradnji poduzetničke zone treba prethoditi izrada studije opravdanosti izgradnje poduzetničke zone.

S 28 poduzetničkih zona na području Županije upravljaju jedinice lokalne samouprave, s jednom zonom upravlja trgovačko društvo u vlasništvu Grada, dok za 17 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.

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 trebalo bi ponuditi kao cjelinu koja može zadovoljiti različite potrebe potencijalnih ulagača.



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
21.		PZ Trnjani – Klokočevik	15,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00	0,00
22.		PZ Selna – Poljice	4,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,50	0,00
23.		PZ Selna	1,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	0,00
24.		PZ Garčin Surevica	45,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45,00
25.		PZ Garčin Surevica II	15,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00
26.		PZ Garčin - Stanica	4,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,50	0,00
27.		PZ Garčin-Agroproteinka	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	0,00
28.		PZ Zadubravlje - T.Kuti	13,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,00	0,00
29.	Općina Gornja Vrba	Sjeverna PZ	146,00	8,86	0,00	0,00	0,00	8,86	126,29	10,85
30.		Južna PZ	37,00	1,66	0,00	0,00	0,00	1,66	35,34	0,00
31.	Gornji Bogičevci	PZ Brezine	17,76	2,30	0,00	1,10	0,00	3,40	14,36	0,00
32.	Općina Gundinci	PZ Jose i Dorovo	19,47	8,96	0,00	0,00	0,00	8,96	0,00	10,51
33.	Općina Klakar	PZ Biđevi Ruščica	14,5	7,3	0,00	0,56	0,00	7,86	6,64	0,00
34.		PZ Jelas Ruščica	136,25	98,74	37,51	0,00	0,00	136,25	0,00	0,00
35.	Općina Okučani	PZ Okučani	32,63	0,91	0,00	24,06	0,00	24,97	2,80	4,86
36.	Općina Oprisavci	PZ Oprisavci	72,67	72,67	0,00	0,00	0,00	72,67	0,00	0,00
37.	Općina Oriovac	PZ Čaplja	6,32	3,38	0,00	2,94	0,00	6,32	0,00	0,00
38.	Općina Rešetari	PZ Rešetari I	89,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89,09	0,00
39.		PZ Rešetari II	61,03	42,00	0,00	0,00	0,00	42,00	0,00	19,03
40.	Općina Sibinj	PZ Sibinj	36,54	0,00	36,54	0,00	0,00	36,54	0,00	0,00
41.	Općina Sikirevci	PZ Jaričište	26,75	0,00	26,75	0,00	0,00	26,75	0,00	0,00
42.	Općina Slavonski Šamac	PZ Slavonski Šamac	18,99	0,00	18,99	0,00	0,00	18,99	0,00	0,00
43.	Općina Stara Gradiška	Poduzetnička zona I	24,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24,93	0,00
44.		Poduzetnička zona II	33,68	33,68	0,00	0,00	0,00	33,68	0,00	0,00
45.	Općina Staro Petrovo Selo	Poduzetnička zona	140,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140,09
46.		Proizvodno-PZ I	17,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,00	0,00
47.	Općina Velika Kapanica	Proizvodno-PZ II	70,60	0,00	9,27	0,00	0,56	9,83	60,77	0,00
48.		Proizvodno-PZ III	7,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,60
49.		PZ IV	15,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,30	2,50
50.	Općina Vrbje	PZ	18,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,03
51.	Općina Vrpolje	PZ Vašarište Vrpolje	6,42	3,71	0,00	0,00	0,00	3,71	2,71	0,00
52.		PZ Trnjače S.Perkovci	12,03	0,00	12,03	0,00	0,00	12,03	0,00	0,00
<b>Ukupno</b>			<b>1 556,86</b>	<b>364,33</b>	<b>293,04</b>	<b>35,94</b>	<b>0,56</b>	<b>693,87</b>	<b>470,79</b>	<b>392,20</b>

Grad Slavonski Brod te općine Bebrina, Davor, Dragalić, Oriovac, Sikirevci i Slavonski Šamac su vlasnici 142,58 ha ili 100,0 % ukupne površine poduzetničkih zona. Zemljište u pet poduzetničkih zona u općini Donji Andrijevići, sedam poduzetničkih zona Općine Garčin, te jednoj poduzetničkoj zoni općina Rešetari, Stara Gradiška i Velika Kopanica, u cijelosti je u vlasništvu privatnih osoba. U vlasništvu Republike Hrvatske su zemljišta u pet poduzetničkih zona Općine Garčin, jednoj poduzetničkoj zoni općina Staro Petrovo Selo, Velika Kopanica i Vrbje. Grad Nova Gradiška te općine Brodski Stupnik, Cernik, Gornja Vrba, Gornji Bogičevci, Klakar, Okučani, Velika Kopanica i Vrpolje za deset poduzetničkih zona imaju dio zemljišta u vlasništvu, a dio zemljišta u vlasništvu privatnih osoba i vlasništvu Republike Hrvatske.

Od ukupno 693,87 ha zemljišta u svom vlasništvu, jedinice lokalne samouprave su 364,33 ha ili 52,5 % zemljišta za poduzetničke zone naslijedile, 293,04 ha ili 42,2 % stekle od Republike Hrvatske, 35,94 ha ili 5,2 % kupile od privatnih vlasnika te 0,56 ha ili 0,1 % stekle na druge načine.

Od ukupno predviđene površine za poduzetničke zone za 862,99 ha zemljišta ili 55,4 % nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, od čega se na privatne vlasnike odnosi 470,79 ha ili 54,6 %, a Republiku Hrvatsku 392,20 ha ili 45,4 %.

Zemljište kupljeno od privatnih osoba čini 2,3 % ukupnog zemljišta predviđenog za poduzetničke zone. Udjel otkupljenog zemljišta u ukupnoj površini pojedinih poduzetničkih zona kreće se od 3,9 % do 73,7 %. Zemljište od privatnih vlasnika za poduzetničke zone otkupljivao je Grad Slavonski Brod, te općine Garčin, Gornji Bogičevci, Klakar, Okučani i Oriovac najčešće radi prostornog zaokruživanja zemljišta poduzetničke zone. Vrijednost kupljenog zemljišta je iznosila od 10.000,00 kn (Općina Gornji Bogičevci) do 2.513.471,00 kn (Grad Slavonski Brod). Prosječna cijena kupljenog zemljišta je 201.267,40 kn/ha, a kretala se od 9.090,90 kn/ha (Općina Gornji Bogičevci) do 743.630,52 kn/ha (Grad Slavonski Brod).

U vlasništvu privatnih osoba koncem 2013. je 470,79 ha (30,2 % 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 16 poduzetničkih zona na zemljištu u privatnom vlasništvu površine 186,96 ha, 16 poduzetničkih zona na zemljištu površine 534,94 ha u vlasništvu Republike Hrvatske, pet poduzetničkih zona je planirano na površini 161,25 ha u vlasništvu općine, a 14 poduzetničkih zona je planirano izgraditi na površini 673,63 ha koja je u mješovitom vlasništvu.

Općina Okučani zatražila je prije više godina od Republike Hrvatske zemljište za izgradnju (proširivanje) poduzetničkih zona, ali po tim traženjima do konca 2013. nije riješeno. Prema navodima navedene jedinice postupak darovanja je u tijeku, a započeo je 2010. Dio tražene čestice nalazi se izvan građevinskog zemljišta, za što je potrebno provesti i postupak odcjepljenja te procjenu vrijednosti čestice. 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.

S ciljem provođenja Programa razvoja poduzetničkih zona i rješavanja pitanja zemljišta za nove i proširenje postojećih poduzetničkih zona, Vlada Republike Hrvatske je od 2004. do konca 2013. na temelju ugovora o darovanju u 11 jedinica lokalne samouprave (Grad Nova Gradiška te općine Bebrina, Davor, Donji Andrijevići, Dragalić, Klakar, Sibirinj, Sikirevci, Slavonski Šamac, Velika Kopanica i Vrpolje) darovala 293,04 ha zemljišta ukupne vrijednosti 39.139.569,00 kn za potrebe izgradnje (proširenja) 11 poduzetničkih zona, što čini 56,0 % ukupne površine navedenih poduzetničkih zona. Vrijednost darovanog zemljišta iznosila je od 117.743,00 kn do 16.442.235,00 kn. Prosječna vrijednost darovanog zemljišta iznosila je 133.596,00 kn/ha (13,36 kn/m<sup>2</sup>), a kretala se od 9.781,80 kn/ha do 449.979,00 kn/ha (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. Općine Bebrina, Davor, Donji Andrijevići, Dragalić, Sibirinj, Sikirevci, Slavonski Šamac i Vrpolje su na dobivenom zemljištu od Republike Hrvatske izgradile infrastrukturu u poduzetničkim zonama (djelomično ili u cijelosti), ali u navedenim jedinicama lokalne samouprave poduzetničke zone nisu u funkciji (nemaju poduzetnike ni zaposlene).

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, 23 jedinice lokalne samouprave su vlasnici zemljišta ukupne površine 693,87 ha u 29 poduzetničkih zona, što je 65,0 % 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., prema podacima 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 Nova Gradiška	Industrijski park Nova Gradiška	140,48	80,78	13,71	17,00	50,07
2.	Grad Slavonski Brod	PZ Kolonija	3,38	3,38	2,58	0,80	0,00
3.		PZ BJELIŠ-ZAPAD	23,65	23,65	0,00	1,86	21,79
4.	Općina Bebrina	PZ Šumeće	20,36	20,36	0,00	0,00	20,36
5.	Općina Brodski Stupnik	PZ „Rižino Polje“	56,51	19,98	13,58	1,18	5,22
6.	Općina Cernik	PZ gospodarske namjene	42,85	26,28	1,56	0,50	24,22
7.	Općina Davor	PZ Davor	16,81	16,81	0,00	3,16	13,65
8.	Općina Donji Andrijevci	PZ Donji Andrijevci 4	15,46	17,93	0,00	2,03	15,90
9.		PZ Staro Topolje 1	2,34	0,00	0,00	0,00	0,00
10.		PZ Staro Topolje 2	3,43	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	Općina Dragalić	PZ Dragalić	26,32	26,32	8,46	4,41	13,45
12.	Općina Garčin	PZ Zadubravlje	3,90	3,90	3,41	0,49	0,00
13.	Općina Gornja Vrba	Sjeverna PZ	146,00	8,86	0,11	8,13	0,62
14.		Južna PZ	37,00	1,66	0,00	0,00	1,66
15.	Općina Gornji Bogičevci	PZ Brezine	17,76	3,40	3,40	0,00	0,00
16.	Općina Gundinci	PZ Jose i Dorovo	19,47	8,96	0,00	0,00	8,96
17.	Općina Klakar	PZ Biđevi Ruščica	14,5	7,86	0,00	0,00	7,86
18.		PZ Jelas Ruščica	136,25	136,25	132,90	3,35	0,00
19.	Općina Okučani	PZ Okučani	32,63	24,97	0,00	4,00	20,97
20.	Općina Oprisavci	Poslovna zona	72,67	72,67	0,00	0,00	72,67
21.	Općina Oriovac	PZ Čaplja	6,32	6,32	4,63	0,89	0,80
22.	Općina Rešetari	PZ Rešetari II	61,03	42,00	0,00	0,00	42,00
23.	Općina Sibinj	PZ malog gospodarstva	0,00	36,54	29,43	5,22	1,89
24.	Općina Sikirevci	PZ Jaričište	26,75	26,75	0,00	0,00	26,75
25.	Općina Slavonski Šamac	PZ Slavonski Šamac	18,99	18,99	4,13	1,55	13,31
26.	Općina Stara Gradiška	PZ	33,68	33,68	0,00	0,00	33,68
27.	Općina Velika Kopanica	Proizvodno-poduzetnička zona II	70,60	9,83	9,83	0,00	0,00
28.	Općina Vrpolje	PZ Vašarište Vrpolje	6,42	3,71	1,47	1,20	1,04
29.		PZ Trnjače Staro Perkovci	12,03	12,03	5,36	0,00	6,67
<b>Ukupno</b>			<b>1 067,59</b>	<b>693,87</b>	<b>234,56</b>	<b>55,77</b>	<b>403,54</b>

Jedinice lokalne samouprave su od osnivanja poduzetničkih zona do konca 2013. prodale poduzetnicima, odnosno dale u zakup ukupno 234,57 ha, od čega je 101,67 ha zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave prodano. Prosječna vrijednost prodanog zemljišta iznosila je 209.171,69 kn/ha (20,91 kn/m<sup>2</sup>), a kretala se od 9.396,57 kn/ha (0,93 kn/m<sup>2</sup>) do 1.820.000,00 kn/ha (182,00 kn/m<sup>2</sup>). Općina Klakar je dala u zakup površinu 132,90 ha na pet godina uz godišnju zakupninu od 1.600,00 kn do 22.587,30 kn, na infrastrukturu se odnosi 55,78 ha te je koncem 2013. u poduzetničkim zonama raspoloživo za prodaju 288,87 ha.

Najveća površina zemljišta raspoloživa za prodaju odnosi se na Industrijski park na području Grada Nova Gradiška površine 50,07 ha, što je 35,64 % ukupne površine navedene poduzetničke zone. Sljede poduzetnička zona Rešetari II površine 42,00 ha ili 68,81 %, poduzetnička zona Jaričište Sikirevci s 26,67 ha ili 100,0 %, te poduzetnička zona Bjeliš-zapad s 21,79 ha ili 92,1 % ukupne površine navedenih zona.

Na području Grada Slavenskog Broda - Kolonija, te općina Garčin - Zadubravlje, Gornji Bogičevci - Brezine, Klakar Jelas - Ruščica i Velika Kopanica - Poduzetnička zona II, zemljište u poduzetničkim zonama koje je bilo u vlasništvu spomenutih jedinica lokalne samouprave, u cijelosti je prodano, odnosno dano u zakup (općina klakar) 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.

Na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske Općini Sibinj je darovano zemljište u vlasništvo ukupne površine 365 383 m<sup>2</sup> u svrhu izgradnje i proširenja poduzetničke zone, o čemu su u 2007. zaključena dva ugovora o darovanju. Ugovorena je vrijednost darovanog zemljišta u iznosu 16.442.235,00 kn, odnosno 45,00 kn/m<sup>2</sup> te obveza Općine navedeno zemljište privesti utvrđenoj namjeni u roku tri godine od dana zaključivanja ugovora. U slučaju daljnjeg raspolaganja zemljištem, u smislu prodaje u navedene svrhe, sredstva ostvarena prodajom obvezuje se koristiti za gospodarski razvoj Općine te o tome izvijestiti Ministarstvo gospodarstva, rada i poduzetništva i Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom. Za slučaj neispunjenja ugovorenih obveza, darovatelj je ovlašten raskinuti ugovor, nakon čega darovano zemljište postaje vlasništvo Republike Hrvatske ili će Općina isplatiti naknadu Republici Hrvatskoj u visini tržišne vrijednosti u vrijeme raskida ugovora.

Na temelju odluke općinskog vijeća iz 2007., objavljena su dva javna natječaja za prodaju kojim je utvrđena početna cijena u iznosu 5 EUR/m<sup>2</sup> plativo u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate, (što prema podacima Hrvatske narodne banke za srednji tečaj za EUR na koncu mjeseca u kojemu je donesena odluka iznosi 36,00 kn/m<sup>2</sup> ili 9,00 kn/m<sup>2</sup> manje od vrijednosti naznačene u ugovorima o darovanju). Nije razvidno zbog čega je početna cijena zemljišta za 9,00 kn/m<sup>2</sup> manja od vrijednosti naznačene u ugovorima o darovanju. Prije početka izgradnje poslovne zone te donošenja odluka o prodaji i raspisivanju natječaja za prodaju zemljišta u zoni, Općina nije donijela programe izgradnje i razvoja ili druge akte kojima bi se utvrdili ciljevi izgradnje zone malog gospodarstva, strategija razvoja i izvori financiranja. U veljači, ožujku i lipnju 2008. s izabranim ponuditeljima je zaključeno osam ugovora i četiri dodatka ugovoru kojima je prodano ukupno 303 821 m<sup>2</sup> zemljišta, što je za 14 813 m<sup>2</sup> više od površine koja je navedena u objavljenom natječaju. Ugovorena je cijena od 5,10 EUR/m<sup>2</sup> i 11EUR/m<sup>2</sup>, što iznosi ukupno 1.699.211EUR prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Kupci su svoje obveze izmirili u cijelosti. Ugovori o prodaji zemljišta ne odgovaraju sadržaju natječaja niti po oznaci katastarskih čestica niti po površini.

Ugovorima je utvrđeno da je iz dokumentacije o obavljenoj parcelaciji katastarskih čestica koje su predmet kupoprodaje utvrđena veća površina, odnosno da je do razlike došlo zbog točnijeg obračuna površine na što ugovorne strane nemaju primjedbi. Parcelacija katastarskih čestica u zoni je obavljena u veljači 2008., odnosno nakon objave natječaja, iz čega proizlazi da Općina nije pripremila dokumentaciju za nadmetanje na način kojim bi se osigurali točni podaci o veličini parcela koje su predmet prodaje. Odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, propisano je da nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njima na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.



Ugovorima o prodaji zemljišta u zoni nisu utvrđene međusobne obveze između Općine kao prodavatelja i kupaca vezano za djelatnost koju će kupci razvijati u zoni, rokove početka obavljanja djelatnosti, kao ni rok do kojega će Općina osigurati potrebnu infrastrukturu u zoni kako bi se mogla ostvariti svrha radi koje je osnovana. Isto tako, nisu utvrđena prava Općine za slučaj da kupac na kupljenom zemljištu ne započne obavljanje gospodarske djelatnosti kada se za to osiguraju uvjeti ili ga stave u prodaju. Prikupljena sredstva od prodaje građevinskog zemljišta utrošena su za uređenje zone malog gospodarstva i izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture (sanaciju nerazvrstanih cesta, izgradnju vodovoda, cesta, mrtvačnica, ograde groblja i drugo). O prodaji i korištenju sredstava ostvarenih prodajom darovanih nekretnina Općina nije izvijestila Ministarstvo gospodarstva, rada i poduzetništva i Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom, što je prema ugovoru o darovanju nekretnina trebala učiniti. Radi spomenutih nepravilnosti u tijeku je sudski postupak.

Općina je putem Brodsko-posavske županije u lipnju 2008. podnijela zahtjev za uključivanje u Projekt izgradnje poduzetničkih zona u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave za 2008. godinu. Program se odnosi na dodjelu sredstava potpore Ministarstva gospodarstva, rada i poduzetništva za izgradnju poduzetničkih zona, a u cilju stvaranja preduvjeta za razvoj malog i srednjeg poduzetništva i otvaranja novih radnih mjesta. S obzirom da je cca 30 ha ili 83,2 % zemljišta zone bilo prodano u vrijeme izrade Programa, proizlazi da Program nije izrađen u skladu s činjeničnim stanjem.

Državni ured za reviziju je mišljenja da je prije donošenja odluka o prodaji i raspisivanju natječaja za prodaju zemljišta u zoni malog gospodarstva trebalo utvrditi ciljeve i strategiju razvoja zone kako bi bili unaprijed poznati parametri za određivanje kriterija za provedbu natječaja i odabir najpovoljnije ponude za kupnju zemljišta u zoni. Nadalje je mišljenja, da nije trebalo ponuditi na prodaju velike parcele jer nisu bili u ravnopravnom položaju mali poduzetnici i obrtnici za koje se i predviđa izgradnja zone malog gospodarstva.

Državni ured za reviziju predlaže postupati u skladu sa zaključenim ugovorima o darovanju s Republikom Hrvatskom, odnosno s darovanim zemljištem raspolagati u svrhu izgradnje (proširenja) poduzetničkih zona s ciljem razvoja gospodarskih aktivnosti te uspostaviti učinkoviti mehanizam izvješćivanja i kontrole. Također, predlaže donošenje kvalitetnih projekata i prostornih planova uređenja prema kojima bi se okrupnjivale male i za veće investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i lokalne i područne (regionalne) samouprave kako bi poduzetničke zone bile prikladnije za privlačenje investitora.

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. Također predlaže raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Općina Velika Kopanica je u kolovozu 2007., na temelju pisma namjere o osnivanju i realizaciji Poduzetničke zone, dostavljenog od trgovačkog društva Općini, Brodsko-posavskoj županiji i Zavodu za prostorno uređenje Brodsko-posavske županije, zatražila od Središnjeg ureda za upravljanje državnom imovinom suglasnost za prijenos nekretnina - državnog poljoprivrednog zemljišta ukupne površine 92 690 m<sup>2</sup> u vlasništvo. Na temelju navedenog, Vlada Republike Hrvatske je donijela odluke te u studenom 2008. i ožujku 2011. zaključila dva ugovora o darovanju kojim bez naknade prenosi u vlasništvo Općine zemljište ukupne površine 92 690 m<sup>2</sup> u svrhu izgradnje poduzetničke zone.

Vrijednost darovanih nekretnina iznosi 1.791.705,00 kn (odnosno 13,50 kn/m<sup>2</sup> za oranicu površine 9 553 m<sup>2</sup> i 20,00 kn/m<sup>2</sup> za oranicu površine 83 137 m<sup>2</sup>) i utvrđena je prema procijeni Porezne uprave. Prema Odlukama Vlade Republike Hrvatske i ugovora o darivanju, Općina se obvezala darovane nekretnine privesti namjeni u roku od tri godine od dana zaključivanja ugovora, a za slučaj daljnjeg raspolaganja darovanim nekretninama, u smislu prodaje u određene svrhe, sredstva ostvarena prodajom Općina će koristiti za gospodarski razvoj te o tome dokumentirano izvijestiti Ministarstvo gospodarstva rada i poduzetništva i Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom. Za slučaj neispunjenja ugovorenih obveza, darovatelj je ovlašten raskinuti ugovor, nakon čega darovane nekretnine postaju vlasništvo Republike Hrvatske ili će Općina isplatiti Republici Hrvatskoj naknadu za darovano zemljište u visini tržišne vrijednosti u vrijeme raskida ugovora.

Općina nije donijela odluku o osnivanju poduzetničke zone, niti je prije donošenja odluka o prodaji i raspisivanju natječaja za prodaju zemljišta u zoni, donijela programe izgradnje i razvoja ili druge akte kojima bi se utvrdili ciljevi osnivanja poduzetničke zone, strategija razvoja i izvori financiranja.

Na temelju odluka općinskog vijeća o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine ukupne površine 92 690 m<sup>2</sup> iz 2009. i 2011. raspisana su dva javna natječaja. Odlukama i tekstom natječaja utvrđena je početna cijena nekretnina u visini vrijednosti darovanog zemljišta. Navedenim Odlukama i objavljenim natječajima o prodaji nekretnina nisu utvrđeni razlozi i svrha prodaje zemljišta, iako je odlukom Vlade Republike Hrvatske i ugovorom o darivanju državnog poljoprivrednog zemljišta utvrđena svrha darivanja zemljišta - izgradnja Poslovne zone. Ponude za kupnju nekretnina je dostavio jedan ponuditelj s ponuđenom cijenom od 1.671.054,00 kn, za površinu 83 137 m<sup>2</sup> i 141.862,00 kn za površinu zemljišta 9 553 m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi 1.812.916,00 kn (0,10 kn/m<sup>2</sup> više od utvrđene početne cijene). S odabranim kupcem (trgovačkim društvom) su u travnju 2009. i lipnju 2011. zaključena dva kupoprodajna ugovora o prodaji zemljišta površine 92 690 m<sup>2</sup> po ponuđenoj cijeni. Kupac je ugovorenu obvezu izmirio. Kupoprodajnim ugovorima ugovorne strane su se pozvale na odredbe ugovora o darivanju u smislu namjene i prodaje darovanog zemljišta. Međutim, ugovorima nisu utvrđeni razlozi prodaje zemljišta, odnosno Općina nije ugovorila da kupac na darovanom zemljištu izgradi poduzetničku zonu. Do vremena obavljanja revizije nadležnom ministarstvu i Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom nisu dostavljena izvješća o korištenju sredstava ostvarenih prodajom poljoprivrednog zemljišta.

Državni ured za reviziju je mišljenja da je dobiveno državno poljoprivredno zemljište trebalo upotrijebiti za namjene određene ugovorom o darivanju, odnosno u natječaju i ugovoru o prodaji zemljišta trebalo je naznačiti da je zemljište namijenjeno za izgradnju poduzetničke zone. Također, je mišljenja da je prije donošenja odluka o prodaji i raspisivanju natječaja za prodaju zemljišta u poduzetničkoj zoni trebalo donijeti odluku o osnivanju poduzetničke zone.

Državni ured za reviziju predlaže, pridržavanje odredbi ugovora o darovanju u smislu korištenja zemljišta za izgradnju poduzetničke zone. Dostaviti nadležnom ministarstvu te Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom izvješća o namjenskom trošenju prihoda od prodaje poljoprivrednog zemljišta.

## 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 105.435.021,00 kn. Odnose se na rashode za projektnu dokumentaciju, zemljište, energetska, komunalna, prometna i komunikacijska infrastruktura, prometna i druga ulaganja, čime se stvaraju preduvjeti za uvođenje niza poticaja za razvoj malog i srednjeg poduzetništva na potpuno infrastrukturno opremljenom zemljištu. Od ukupno 51 poduzetničke zone planirane prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave s područja Županije, do konca 2013. obavljena su ulaganja u 21 poduzetničku zonu, odnosno ukupno 22 poduzetničke zone.

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 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

Redn i 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 Nova Gradiška	Industrijski park Nova Gradiška	48.458.389,00	15.666.056,00	1.710.000,00	31.082.333,00	0,00
2.	Grad Slavonski Brod	PZ KOLONIJA	7.046.383,00	4.996.383,00	0,00	2.050.000,00	0,00
3.		PZ BJELIŠ-ZAPAD	2.342.813,00	570.355,00	0,00	1.772.458,00	0,00
4.	Općina Bebrina	PZ Šumeće	1.704.513,00	455.718,00	0,00	1.248.795,00	0,00
5.	Općina Brodski Stupnik	PZ „Rižino Polje“	4.657.870,00	457.870,00	400.000,00	3.800.000,00	0,00
6.	Općina Cernik	PZ gospodarske namjene	1.883.865,00	758.395,00	0,00	919.204,00	206.266,00
7.	Općina Davor	PZ Davor	1.687.075,00	637.075,00	0,00	1.050.000,00	0,00
8.	Općina Donji Andrijevi	PZ Donji Andrijevi 4	1.917.314,00	417.314,00	100.000,00	1.400.000,00	0,00
9.	Općina Dragalić	PZ Dragalić	4.045.008,00	455.914,00	505.500,00	3.083.594,00	0,00
10.	Općina Garčin	PZ Zadubravlje	2.109.719,00	1.409.719,00	250.000,00	450.000,00	0,00
11.		PZ Bicko Selo	265.299,00	65.299	0,00	200.000,00	0,00
12.	Gornja Vrba	Sjeverna PZ	6.257.510,00	2.270.510,00	407.000,00	3.580.000,00	0,00
13.	Gornji Bogičevci	PZ Brezine	2.573.428,00	613.428,00	310.000,00	1.250.000,00	400.000,00
14.	Općina Klakar	PZ Biđevi Ruščica	1.602.940,00	702.940,00	200.000,00	700.000,00	0,00
15.	Općina Okučani	PZ Okučani	1.197.973,00	208.682,00	0,00	600.000,00	389.291,00
16.	Općina Oriovac	PZ Čaplja	1.006.543,00	79.154,00	0,00	927.389,00	0,00
17.	Općina Rešetari	PZ Rešetari I	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00
18.		PZ Rešetari II	477.186,00	77.186,00	0,00	400.000,00	0,00
19.	Općina Sibinj	PZ Sibinj	11.294.757,00	11.294.757,00	0,00	0,00	0,00
20.	Općina Sikirevci	PZ Jaričište	162.306,00	62.306,00	0,00	100.000,00	0,00
21.	Općina Slavonski Šamac	PZ Slavonski Šamac	3.574.729,00	746.373,00	200.000,00	2.628.356,00	0,00
22.	Općina Vrpolje	PZ Vašarište Vrpolje	1.069.401,00	319.401,00	0,00	750.000,00	0,00
<b>Ukupno</b>			<b>105.435.021,00</b>	<b>42.264.835,00</b>	<b>4.082.500,00</b>	<b>58.092.129,00</b>	<b>995.557,00</b>

Od ukupnih ulaganja u poduzetničke zone na području Županije, Republika Hrvatska uložila je 58.092.129,00 kn ili 55,1 %, jedinice lokalne samouprave 42.264.835,00 kn ili 40,1% i Županija 4.082.500,00 kn ili 3,9 %. Drugi („Cerkop“, HEP) su uložili 995.557,00 kn ili 0,9 %. U izgradnju i opremanje poduzetničkih zona najviše je uložio Grad Nova Gradiška 15.666.056,00 kn ili 37,1 % ukupnih ulaganja jedinica lokalne samouprave s područja Županije. Općina Sibinj je uložila 11.294.757,00 kn ili 26,8 %, Grad Slavonski Brod je uložio 5.566.738,00 kn ili 13,2 %, Općina Gornja Vrba 2.270.510,00 kn ili 5,4 %, Općina Garčin 1.475.018,00 kn ili 3,5 % te Općina Cernik 758.395,00 kn ili 1,8 %. Ulaganja preostalih 13 jedinica lokalne samouprave iznosila su od 62.306,00 kn (Općina Sikirevci) do 746.373,00 kn (Općina Slavonski Šamac) i iznose 5.158.195,00 kn ili 12,2 % ukupnih ulaganja jedinica lokalne samouprave.

Vrijednosno najznačajnija ulaganja 48.458.389,00 kn ili 46,0 % ukupnih ulaganja u poduzetničke zone su uložena u Industrijski park na području Grada Nova Gradiška. Republika Hrvatska je u Industrijski park uložila 31.082.333,00 kn, Grad Nova Gradiška 15.666.056,00 kn i Županija 1.710.000,00 kn. U poduzetničku zonu Općine Sibinj uloženo je 11.294.757,00 kn ili 10,7 % i u cijelosti se odnose se na ulaganja Općine. Na području Grada Slavenskog Broda u poduzetničke zone je uloženo 9.389.196,00 kn ili 8,9 %, od čega se na ulaganja Grada Slavenskog Broda odnosi 5.566.738,00 kn, a Republike Hrvatske 3.822.458,00 kn. U Sjevernu Poduzetničku zonu Gornja Vrba uloženo je 6.257.510,00 kn ili 5,9 %, od čega se na ulaganja Republike Hrvatske odnosi 3.580.000,00 kn, Općine Gornja Vrba 2.270.510,00 kn i na ulaganja Županije 407.000,00 kn. U Poduzetničku zonu Rižino Polje u Općini Brodski Stupnik uloženo je 4.657.870,00 kn ili 4,4 %, od čega se na ulaganje Republike Hrvatske odnosi 3.800.000,00 kn, Općine Brodski Stupnik 457.870,00 kn i Županije 400.000,00 kn. Većina spomenutih ulaganja u iznosu 32.854.555,00 kn ili 31,2 % odnosi se na druge troškove, dok se 8.391.250,00 kn ili 8,0 % odnosi na izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Na području preostalih 17 jedinica lokalne samouprave u izgradnju i opremanje poduzetničkih zona uloženo je 24.377.299,00 kn ili 24,1 %.

Za izgradnju i opremanje poduzetničkih zona, 18 jedinica lokalne samouprave je koristilo sredstva iz Državnog proračuna u iznosu 58.092.129,00 kn. Od toga je najviše utrošeno za poduzetničke zone u gradovima Nova Gradiška 31.082.333,00 kn ili 53,5 %, Slavonski Brod 3.822.458,00 kn ili 6,6 % te općinama Brodski Stupnik 3.800.000,00 kn ili 6,6 % i Gornja Vrba 3.580.000,00 kn ili 6,2 %. Općina Sibinj nije koristila sredstva državnog proračuna za ulaganja u poduzetničke zone. U općinama Bebrina, Cernik, Davor, Donji Andrijevići, Dragalić, Okučani, Oriovac, Rešetari, Slavonski Šamac i Vrpolje sredstva Državnog proračuna čine većinu ulaganja u poduzetničke zone.

Županija je u poduzetničke zone devet jedinica lokalne samouprave uložila ukupno 4.082.500,00 kn ili 3,9 % ukupno uloženi sredstava. Ulaganja su iznosila od 200.000,00 kn (Općina Slavonski Šamac) do 1.710.000,00 kn (Grad Nova Gradiška).

Od ukupno 44 poduzetničke zone na području Županije u potpunosti je opremljeno energetsom, komunalnom, prometnom i komunikacijskom infrastrukturom pet, djelomično je opremljeno 30, a nije opremljeno devet poduzetničkih zona.

## Učinci osnivanja poduzetničkih zona

Na području Županije u 26 jedinica lokalne samouprave, koje imaju planiranu ili osnovanu poduzetničku zonu (jednu ili više), ukupno je planirano osnivanje 52 poduzetničke zone. Poduzetnička aktivnost se koncem 2013. odvija u deset poduzetničkih zona odnosno u 19,2 % 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 Nova Gradiška	Industrijski park Nova Gradiška	13	162	48.458.389,00	299.126,00
2.	Grad Slavonski Brod	PZ Kolonija	3	11	7.046.383,00	640.580,00
3.	Općina Brodski Stupnik	PZ Rižino Polje	2	11	4.657.870,00	423.443,00
4.	Općina Garčin	PZ Zadubravlje	2	66	2.109.719,00	31.965,00
5.	Gornja Vrba	Sjeverna PZ	22	944	6.257.510,00	6.629,00
6.	Gornji Bogičevci	PZ Brezine	3	50	2.573.428,00	51.469,00
7.	Općina Oriovac	PZ Čaplja	1	10	1.006.543,00	100.654,00
8.	Općina Velika Kopanica	Proizvodno-PZ I	1	6	0,00	0,00
9.		Proizvodno-PZ III	1	1	0,00	0,00
10.		Proizvodno-PZ IV	1	1	0,00	0,00
<b>Ukupno</b>			<b>49</b>	<b>1 262</b>	<b>72.109.842,00</b>	<b>57.139,00</b>

Koncem 2013. u poduzetničkim zonama u funkciji poslovalo je 49 poduzetnika koji su imali 1 262 zaposlenika. Osim navedenih aktivnih poduzetnika, u poduzetničkim zonama u funkciji koncem 2013. je 50 poduzetnika koji nisu aktivni. Od ukupnog broja aktivnih poduzetnika njih 31 ili 63,3 % obavljalo je proizvodno-prerađivačke djelatnosti i zapošljavalo 978 ili 77,5 % ukupno zaposlenih u poduzetničkim zonama na području Županije, čime 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 72.109.842,00 kn, što prosječno po zaposleniku iznosi 57.139,00 kn. Vrijednosno najznačajnija ulaganja su u poduzetničke zone u funkciji Grada Nova Gradiška, koji je u Industrijski park uložio 48.458.389,00 kn, Grada Slavenskog Broda koji je u jednu poduzetničku zonu uložio 7.046.383,00 kn, te Općine Gornja Vrba, koja je također u jednu poduzetničku zonu uložila 6.257.510,00 kn. U 14 poduzetničkih zona koje nisu u funkciji površine 431,42 ha, trinaest jedinica lokalne samouprave je uložilo 33.000.013,00 kn.

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 Slavonski Brod	PZ BJELIŠ-ZAPAD	2003.	23,65	2.342.813,00	99.061,86
2.	Općina Bebrina	PZ Šumeće	2003.	20,36	1.704.513,00	83.718,71
3.	Općina Bukovlje	Poslovna zona	-	0,00	0,00	0,00
4.	Općina Cernik	PZ gospodarske namjene	1994.	42,85	1.883.865,00	43.964,18
5.	Općina Davor	PZ Davor	2006.	16,81	1.687.075,00	100.361,39
6.	Općina Donji Andrijevci	PZ Donji Andrijevci 1	2002.	14,48	0,00	0,00
7.		PZ Donji Andrijevci 2	2002.	2,87	0,00	0,00
8.		PZ Donji Andrijevci 3	2002.	2,17	0,00	0,00
9.		PZ Donji Andrijevci 4	2002.	17,93	1.917.314,00	106.933,30
10.		PZ Staro Topolje 1	2002.	2,34	0,00	0,00
11.		PZ Staro Topolje 2	2002.	3,43	0,00	0,00
12.	Općina Dragalić	PZ Dragalić	2004.	26,32	4.045.008,00	153.685,71
13.	Općina Garčin	PZ Bicko Selo	1999.	6,80	265.299,00	39.014,56
14.		PZ Sapci	-	2,50	0,00	0,00
15.		PZ Trnjani Šušnjevi	-	5,80	0,00	0,00
16.		PZ Trnjani –Dolci	-	0,60	0,00	0,00
17.		PZ Trnjani – Klokočevik	-	15,00	0,00	0,00
18.		PZ Selna –Poljice	-	4,50	0,00	0,00
19.		PZ Selna	-	1,50	0,00	0,00
20.		PZ Garčin Surevica	-	45,00	0,00	0,00
21.		PZ Garčin Surevica II	-	15,00	0,00	0,00
22.		PZ Garčin –Stanica	-	4,50	0,00	0,00
23.		PZ Garčin-Agroproteinka	-	4,00	0,00	0,00
24.	PZ Zadubravlje – T.Kuti	-	13,00	0,00	0,00	
25.	Gornja Vrba	Južna PZ	2005.	37,00	0,00	0,00
26.	Općina Gundinci	Jose i Dorovo	-	19,47	0,00	0,00
27.	Općina Klakar	PZ Biđevi Ruščica	2008.	14,50	1.602.940,00	110.547,59
28.		PZ Jelas Ruščica	2008.	136,25	0,00	0,00
29.	Općina Okučani	PZ Okučani	2004	32,63	1.197.973,00	36.713,85
30.	Općina Oprisavci	Poslovna zona	-	72,67	0,00	0,00
31.	Općina Rešetari	PZ Rešetari I	2004.	89,09	477.186,00	5.356,22
32.		PZ Rešetari II	2004.	61,03	100.000,00	1.638,54
33.	Općina Sibinj	PZ Sibinj	2006.	36,54	11.294.757,00	309.106,65
34.	Općina Sikirevci	PZ Jaričište	2007.	26,75	162.306,00	6.067,52
35.	Općina Slavonski Šamac	PZ Slavonski Šamac	2003.	18,99	3.574.729,00	188.242,71
36.	Općina Stara Gradiška	PZ	-	24,93	0,00	0,00
37.		PZ	-	33,68	0,00	0,00
38.	Općina Staro Petrovo Selo	Poslovna zona	-	140,09	0,00	0,00
39.	Općina Velika Kopanica	PZ Velika Kopanica II	-	70,60	0,00	0,00
40.	Općina Vrbje	PZ	-	18,03	0,00	0,00
41.	Općina Vrpolje	PZ Vašarište Vrpolje	2002.	6,42	794.235,00	123.713,00
42.		PZ Trnjače Stari Perkovci	2002.	12,03	275.166,00	22.873,00
<b>Ukupno</b>				<b>1 142,11</b>	<b>33.325.179,00</b>	<b>39.994,70</b>

Za 23 poduzetničke zone na području Županije koje nisu u funkciji, jedinice lokalne samouprave su donijele odluke o osnivanju, dok za 19 odluke nisu donesene.

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

Za 23 poduzetničke zone od donošenja odluke o osnivanju do konca 2013. proteklo je od pet do 19 godina.

U 26 poduzetničkih zona koje nisu u funkciji nije bilo ulaganja. Na području općina (Bebrina, Bukovlje, Cernik, Davor, Donji Andrijevići, Dragalić, Gundinci, Klakar, Okučani, Oprisavci, Rešetari, Sibinj, Sikirevci, Slavonski Šamac, Stara Gradiška, Staro Petrovo Selo, Vrbje i Vrpolje) nijedna poduzetnička zona nije u funkciji. U 19 poduzetničkih zona jedinice lokalne samouprave imaju zemljište u svojem vlasništvu ili djelomično u svojem vlasništvu, dok u 23 poduzetničke zone imaju zemljište u vlasništvu privatnih osoba ili u vlasništvu Republike Hrvatske.

Pojedine poduzetničke zone su opremljene komunalnom infrastrukturom, ali nisu u funkciji. Najviše je uloženo u Poduzetničku zonu malog gospodarstva na području Općine Sibinj u iznosu 11.294.757,00 kn ili 309.107,00 kn/ha, Poduzetničku zonu Dragalić u Općini Dragalić u iznosu 4.045.008,00 kn ili 153.686,00 kn/ha, Poduzetničku zonu Slavonski Šamac u Općini Slavonski Šamac u iznosu 3.574.729,00 kn ili 188.243,00 kn/ha te Poduzetničku zonu Bjeliš-zapad u Gradu Slavonskom Brodu u iznosu 2.342.813,00 kn ili 99.062,00 kn/ha. Općine Bebrina, Cernik, Davor, Donji Andrijevići, Garčin, Klakar, Okučani, Rešetari, Sikirevci i Vrpolje su u trinaest poduzetničkih zona uložile 12.067.872,00 kn.

U 14 jedinica lokalne samouprave (Grad Slavonski Brod, općine Bebrina, Cernik, Davor, Donji Andrijevići, Dragalić, Garčin, Klakar, Okučani, Rešetari, Sibinj, Sikirevci, Slavonski Šamac i Vrpolje) za opremanje 16 poduzetničkih zona ukupne površine 452,03 ha utrošena su sredstva za nabavu zemljišta, izradu projektne dokumentacije, izgradnju komunalne infrastrukture u ukupnom iznosu 33.325.179,00 kn, a unutar njih nema poduzetničkih aktivnosti. Za navedene poduzetničke zone Općine Bebrina, Davor, Donji Andrijevići, Dragalić, Klakar, Sibinj, Sikirevci, Slavonski Šamac i Vrpolje su stekle zemljište od Republike Hrvatske površine 215,02 ha. Zemljište u poduzetničkim zonama općina Cernik, Dragalić, Sibinj Slavonski Šamac, Velika Kopanica i Vrpolje površine 60,25 ha je djelomično ili u cijelosti prodano poduzetnicima, koji nisu razvijali djelatnost.

Jedinice lokalne samouprave primjenjuju različite oblike informiranja o poduzetničkim zonama, poput objava podataka o poduzetničkim zonama mrežnim stranicama, izdavanja brošura, postavljanja plakata, sudjelovanja na sajmovima. Pojedine jedinice lokalne samouprave nastoje s investitorima i potencijalnim investitorima ostvariti partnerski odnos stalnom komunikacijom, povezivanjem sličnih djelatnosti te posredovanjem kod državnih, županijskih i lokalnih institucija te javnih i drugih trgovačkih društva u ishođenju potrebne dokumentacije, odnosno rješavanju administrativnih barijera, koje bi mogle usporiti ili zaustaviti potencijalnog investitora kod realizacije poduzetničke ideje. U pojedinim slučajevima jedinice lokalne samouprave surađuju s poduzetnicima kod donošenja prostorno-planske dokumentacije, nastojeći uvažavati i omogućiti poduzetničke ideje u smislu pokazivanja ozbiljnosti partnerskog odnosa između investitora i jedinice lokalne samouprave. Partnerski odnos trebao bi uključivati sve sudionike odgovorne za razvoj poduzetništva (županija, razvojne agencije, ministarstva i drugi), koji bi se u većoj mjeri trebali staviti u funkciju pomaganja poduzetnicima u pribavljanju sredstava Europskih fondova za financiranje poduzetničkih projekata.

Šest jedinica lokalne samouprave (gradovi Nova Gradiška i Slavonski Brod te općine Brodski Stupnik, Gornji Bogičevci, Garčin i Vrpolje) davale su određene pogodnosti radi poticanja poduzetništva i stimuliranja popunjavanja poduzetničkih zona.

Pogodnosti se 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 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, trebale bi potencijalnim ulagačima pružati objedinjene informacije o rasporedu, opremljenosti i razvoju poduzetničkih zona.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti informacijski sustav, kojim će se povezati službe u jedinicama lokalne samouprave, Županiji, komorama i drugim nadležnim institucijama, čime bi se smanjili operativni troškovi i povećala učinkovitost organizacijskog sustava upravljanja poduzetničkim zonama.



Također, predlaže, putem vertikalne informacijske povezanosti jedinica lokalne samouprave, županija, nadležnih ministarstava, agencija i drugih potpornih institucija (poduzetnički centri, poslovni inkubatori) prikupljati, obrađivati i arhivirati podatke o poduzetničkim zonama te tako olakšati uključivanje u provedbu projekata važnih za razvoj poduzetništva.

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

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti osnivanja i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona na području Brodsko-posavske 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 Brodsko-posavske 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.
- Jedinice lokalne samouprave koje nemaju prostornih mogućnosti za izgradnju poduzetničkih zona trebaju se usmjeriti na zajednička ulaganja sa susjednim jedinicama lokalne samouprave s kojima bi dijelile koristi, kao što je smanjenje nezaposlenosti. Također, poduzetničke zone na području jedne ili više županija trebalo bi ponuditi kao cjelinu koja može zadovoljiti različite potrebe potencijalnih ulagača.
- Donositi prostorne planove uređenja i izraditi projekte koji obuhvaćaju stvarnu površinu zemljišta 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.
- Prije donošenja odluka o prodaji i raspisivanju natječaja za prodaju zemljišta u poduzetničkoj zoni treba utvrditi ciljeve i strategiju razvoja zone kako bi bili unaprijed poznati parametri za određivanje kriterija za provedbu natječaja i odabir najpovoljnije ponude za kupnju zemljišta u zoni.

Na prodaju ponuditi manje parcele kako bi u ravnopravnom položaju bili mali poduzetnici i obrtnici za koje se i predviđa izgradnja poduzetničke zone.

- Postupati u skladu sa zaključenim ugovorima o darovanju s Republikom Hrvatskom, odnosno s darovanim zemljištem raspolagati u svrhu izgradnje (proširenja) poduzetničkih zona s ciljem razvoja gospodarskih aktivnosti te uspostaviti učinkoviti mehanizam izvješćivanja i kontrole. U natječaju i ugovoru o prodaji zemljišta potrebno je naznačiti da je zemljište namijenjeno za izgradnju poduzetničke zone.
- Donositi kvalitetne projekte i prostorne planove uređenja prema kojima bi se okrupnjivale male i za veće investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i 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. Postupati u skladu sa zaključenim ugovorima o darovanju s Republikom Hrvatskom, odnosno s darovanim zemljištem raspolagati u svrhu izgradnje (proširenja) poduzetničkih zona s ciljem razvoja gospodarskih aktivnosti te uspostaviti učinkoviti mehanizam izvješćivanja i kontrole. Raspolagati nekretninama u vlasništvu Općine u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Nadležnom ministarstvu i Središnjem državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostaviti izvješća o namjenskom trošenju prihoda od prodaje poljoprivrednog zemljišta.
- 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 Brodsko-posavske županije.

## OČITOVANJE JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE

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

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

*Županija Brodsko-posavska u očitovanju navodi da će ubuduće u okviru svojih aktivnosti i nadležnosti iz područja poduzetništva voditi računa o svim aktivnostima, a posebno u dijelu strateškog planiranja i sufinanciranja izgradnje poduzetničkih zona.*

*Grad Nova Gradiška i Općina Sikirevci navode da će se za uspostavu informacijskog sustava, kojim će povezati službe u jedinicama lokalne samouprave, Županije i drugim nadležnim institucijama, a u cilju smanjenja operativnih troškova, aktivno uključiti te olakšati provedbu projekta za razvoj poduzetništva. Također, Grad Nova Gradiška navodi da može odobriti plaćanje troškova kućnog priključka i naknade za sustav odvodnje otpadnih voda te ustupiti do 50 kw instalirane snage električne energije bez naknade i poticajnu cijenu infrastrukturno opremljenog zemljišta u iznosu 25,00 kn/m<sup>2</sup>.*