



REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD OTOK  
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 311-01/15-01/07  
URBROJ: 2188/08-02/1-15-1  
Otok, 1. lipnja 2015.

Gradsko vijeće Grada Otoka na 12. sjednici održanoj 1. lipnja 2015. godine ("Službeni vjesnik" Vukovarsko-srijemske županije broj 14/09. i 4/13.), donosi

## PROGRAM

### RAZVOJA PODUZETNIČKE ZONE OTOK

#### 1. UVOD

Vukovarsko-srijemska županija nalazi se u istočnom dijelu Republike Hrvatske. Prometna mreža županije i grada Otoka dobro je razvijena, a nove prometnice još više će povećati i ubrzati protok roba i ljudi. Dobra prometna povezanost Otoka sa svim dijelovima županije i preko autoceste sa svim gospodarskim središtima u zemlji, uvelike će pridonijeti izgradnji poduzetničke zone i razvoju poduzetništva. Također i blizina željezničke pruge doprinosi prometnoj povezanosti Otoka. Poduzetnička zona Otok smještena je oko 400m od samog mjesta Otok uz županijsku cestu Otok – Komletinci – Nijemci – autocesta Lipovac – Zagreb.

#### 2. SVRHA I CILJ PROGRAMA

Ovim Programom definira se Poduzetnička zona Otok i utvrđuju mjere i aktivnosti izgradnje i financijska sredstva za njegovu realizaciju. Cilj je stvoriti povoljne prostorne i infrastrukturne uvjete za razvoj poduzetništva na području grada Otoka. Namjera je iskoristiti pogodni položaj Otoka u županiji, koja je prometno dobro povezana, a nove prometnice dati će još veći značaj makro i mikro lokaciji poduzetničke zone. Grad Otok je povezan s većim hrvatskim i europskim prometnim pravcima. Preko buduće ceste tzv. „Šokačka magistrala“ ostvaruje se veza s lukom Vukovar (Dunav-Rajna-Srednja Europa) i Brčko (Tuzlanski bazen). Također ima direktan izlaz na međunarodnu autocestu Zagreb (zap. Europa) i Beograd (jugist. Europa). U neposrednoj je blizini budućeg europskog prometnog koridora 5C (veza prema srednjoj Europi i Jadranskom moru). Važno je napomenuti i da je u blizini pet graničnih prijelaza. Blizina Grada Otoka većim gospodarskim središtima županije uz mogućnosti dobivanja zemljišta po povoljnim uvjetima, zasigurno će privući i poduzetnike iz drugih dijelova županije da uđu u poduzetničku zonu. Sam položaj i pogodnosti koje se daju pri kupnji i sam rad u zoni privući će i poduzetnike iz drugih hrvatskih županija, pa i iz inozemstva.

### **3. PROGRAM RAZVOJA ZONE**

#### **3.1. PREDUVJETI ZA RAZVOJ ZONE**

##### **3.1.1. Prostorni preduvjeti**

Prostorno preduvjeti polaze od prostorno-planske dokumentacije, koja definira površine kao radnu zonu gospodarske namjene.

Prostornim planom definirana je izgradnja poduzetničke zone Otok k.o. Otok

##### **3.1.2. Urbanistički preduvjeti**

Prostornim planom utvrđeni su osnovni urbanistički uvjeti uređenja.

Određuju se prethodni uvjeti za izgradnju poslovnih građevina, kao što su namjene:

- proizvodne djelatnosti, industrija i zanatstvo,
- trgovački i veletrgovački sadržaji, skladišta i sl.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je određen Prostornim planom i može iznositi 0,6 .

Najveća dopuštena visina građevine je 11 metara osim ako tehnološki proces zahtjeva veće visine građevine.

Na površinama gospodarske namjene mogu se, uz građevine osnovne namjene, graditi i ostali objekti, kao što su: nadstrešnice i trjemovi za manipulaciju, parkirališta, komunalne građevine i uređaji, prometne površine i uređaji, površine i građevine za sport i rekreaciju i druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

Najmanje 20% površine građevne čestice poslovne ili proizvodne namjene treba urediti kao parkove ili zaštitne zelene površine.

Građevine gospodarske namjene treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja industrijskih građevina, a uz uporabu postojećih materijala građevine se mogu graditi kao montažne.

Krovišta građevine mogu biti ravna ili kosa.

Na građevnim česticama odredit će se:

- priključci na infrastrukturu
- elementi hortikulture
- zgrade tehnološkog procesa
- parkirališna mjesta,
- pješački pristupi građevinama koje treba izvesti u skladu s Pravilnikom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

##### **3.1.3. Razvojni, gospodarski i ostali preduvjeti**

Poticajne mjere za poduzetnike

Grad Otok kao osnivač i nositelj razvoja poduzetničke zone, pored izdvajanja sredstava iz proračuna za infrastrukturno opremanje zone, odriče se i dijela prihoda u cilju stimuliranja i poticanja poduzetničke aktivnosti. Grad Otok je omogućio poduzetnicima putem Jedinственog upravnog odjela i Otočke razvojne agencije lakši pristup do potrebne dokumentacije za otpočinjanje poduzetničke aktivnosti u poduzetničkoj zoni.

Prednost pri odabiru poduzetničkih programa kojima će se omogućiti ulaganje u poduzetničku zonu imaju oni poduzetnici koji zapošljavaju veći broj djelatnika, koji se planiraju baviti proizvodnim djelatnostima te oni koji koriste i uvode u svoj rad naprednu tehnologiju kao i oni poduzetnici koji su izvozno orijentirani.

Gradonačelnik je ovlašten da procjeni važnost svakog projekta za upošljavanje većeg broja djelatnika i sukladno tome predloži Gradskom vijeću donošenje odluke o poticajima odnosno olakšicama i oslobođenjima povoljnijim od niže navedenih standardnih olakšica pojedinačno za

svaki projekt .

### CJENIK PARCELA U PODUZETNIČKOJ U PODUZETNIČKOJ ZONI OTOK

k.č.br.	Površina u m2	Naziv	Početna cijena	Početna cijena po m2
633/1	165701	Oranica Skorotinci	6.296.638,00	38,00
634/1	196816	Oranica Ulica Skorotinci	7.479.008,00	38,00
634/6	9541	Oranica Skorotinci	362.558,00	38,00
634/8	12837	Oranica Ulica Skorotinci	487.806,00	38,00
634/13	4000	Oranica Ulica Skorotinci	152.000,00	38,00

### POTICAJNE MJERE I OLAKŠICE ZA INVESTITORE U PODUZETNIČKOJ ZONI OTOK

Kupovina zemljišta

Početna cijena zemljišta u poduzetničkoj zoni Otok iznosi 38,00 kn/m<sup>2</sup> a umanjuje se za postotak ovisno prema slijedećim kriterijima umanjena početne cijene

Red. broj	Kriterij	% Umanjenja cijene
1.	<b>Broj novozaposlenih radnika</b>	
1.1.	1-5	5
1.2.	6 - 10	10
1.3.	11 - 20	15
1.4.	21 - 50	20
1.5.	50 i više	25
2.	<b>Vrsta djelatnosti</b>	
2.1.	proizvodne i prerađivačke (osim solarnih elektrana)	20
2.2.	Djelatnosti vezane uz poljoprivrednu proizvodnju	15
2.3.	Uslužne - trgovačke	10
2.4.	Ostale djelatnosti	10
3.	<b>Visina ulaganja</b>	
3.1.	do 3.000.000,00 kn	10
3.2.	od 3.000.000,00 kn do 10.000.000,00 kn	15
3.3.	od 10.000.000,00 kn do 20.000.000,00	20
3.4.	20.000.000,00 kn i više	25
4.	Poduzetnici - početnici	5

Poduzetnici koji žele ostvariti pravo na umanjene kupoprodajne cijene na natječaju za kupnju zemljišta u Poduzetničkoj zoni Otok moraju poslovnim planom i drugim relevantnim dokumentima dokazati pravo na umanjene cijene, a ugovorom o prodaji zemljišta će se definirati mehanizmi kontrole pridržavanja definiranih kriterija na temelju kojih je poduzetnik kupio zemljište po umanjenoj cijeni. Ugovorom o prodaji zemljišta daje se mogućnost poduzetnicima -

kupcima da bez kamate otplaćuju ugovoreni iznos, sukladno odluci Gradskog vijeća koje može odobriti otplatu do 24 mjesečne rate.

Kupnja zemljišta po povlaštenoj cijeni po ovom Programu predstavlja potporu male vrijednosti koje se dodjeljuje sukladno pravilima Uredbe Komisije (EU) br. 1407/2013 od 18. prosinca 2013. g. o primjeni članaka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na *de minimis* potpore (Službeni list Europske Unije L 352/1).

„Temeljem Uredbe Komisije (EU) br. 1407/2013 od 18. prosinca 2013. g. o primjeni članaka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na *de minimis* potpore maksimalan iznos svih potpora male vrijednosti, koje jednom poduzetniku mogu biti dodijeljene tijekom razdoblja od tri fiskalne godine ne smije biti veći od 200.000,00 EUR, odnosno za poduzetnike koji se bave cestovnim prijevozom tereta za najamninu ili naknadu, ne smije biti veća od 100.000,00 EUR uključujući i potporu za kupnju zemljišta po povlaštenoj cijeni.“

Komunalna naknada

Poduzetnici koji žele kupiti zemljište u zoni i organizirati gospodarsku aktivnost oslobađaju se od plaćanja komunalne naknade u sljedećoj dinamici:

- prvih 5 godina 100 % od početka poslovanja

Komunalni doprinosi

Grad se odriče dijela komunalnog doprinosa za poduzetnike korisnike zone i to:

- tvrtka koja će zapošljavati 50 i više djelatnika oslobađa se obveza plaćanja komunalnog doprinosa u iznosu 100%

- tvrtka koja će zapošljavati 25 do 49 djelatnika oslobađa se obveza plaćanja komunalnog doprinosa u iznosu 75%

- tvrtka koja će zapošljavati do 24 djelatnika oslobađa se obveza plaćanja komunalnog doprinosa u iznosu 50%

Ukoliko poduzetnik ne zaposli broj radnika sukladno poslovnom planu obvezan je platiti razliku komunalnog doprinosa.

Gradski porezi

Poduzetnici koji organiziraju gospodarsku djelatnost u zoni oslobađaju se plaćanja poreza na tvrtku i drugih poreza sukladno odluci gradskog vijeća prvih 5 godina svoga djelovanja.

Olakšice na potpomognutim područjima

Poduzetnička zona Otok nalazi se u potpomognutom području II. skupine.

Temeljem Zakona o regionalnom razvoju područje grada Otoka svrstano je u II. skupinu potpomognutih područja. Stupanjem na snagu odredbi novoga Zakona o porezu na dohodak i Zakona o porezu na dobit u koje su uvrštene olakšice za potpomognuta područja poduzetnici u poduzetničkoj zoni ostvaruju određene pogodnosti i olakšice sukladno zakonskim propisima (čl.28.a Zakona o porezu na dobit, NN 148/13 i čl. 54, 55, 56, 57 Zakona o porezu na dohodak, NN 148/13 i 143/14).

### **3.2. KRITERIJ ZA ODABIR PODUZETNIČKIH PROJEKATA**

Prodaja u poduzetničkoj zoni Otok ostvaruje se na temelju javnog natječaja kojeg je raspisalo Gradsko vijeće, a koji je objavljen na web stranici grada Otoka i web stranici Otočke razvojne agencije kontinuirano traje do popunjenja svih površina.

Svaki poduzetnički program treba sadržavati jasno opisanu viziju i cilj poslovanja, poslovni plan, vrijednost investicije koja se planira realizirati tim poduzetničkim programom.

Gradsko vijeće će pojedinačno odlučivati o svakom potencijalnom poduzetničkom projektu u zoni.

Gradsko vijeće zadržava pravo da pri odabiru poduzetničkih projekata prednost da onim poduzetničkih projektima koji imaju jasnu viziju i cilj poduzetničkog pothvata, poslovni plan i vrijednost investicija koje namjeravaju realizirati u Poduzetničkoj zoni, zapošljavaju veći broj djelatnika više kvalifikacijske strukture, poduzetnicima čija dinamika realizacije poduzetničkog programa odgovara bržem razvoju grada Otoka i okolice, te poduzetnicima s pažnjom prema zaštiti okoliša.

### **3.3. POSTOJEĆE STANJE (URBANISTIČKO, ZEMLJIŠNO, INFRASTRUKTURNO)**

Prostornim planom uređenja definirana je izgradnja poduzetničke zone na dijelu k.č. 634/3 k.o. Otok. Poslije je darovanjem državnog zemljišta od strane Vlade RH proširena na česticu br.634/1 i česticu 633 kao zasebna cjelina .

Nalazi se na prostoru između Otoka i Komletinaca uz županijsku cestu.

Dio zemljišta je već prodan poduzetnicima, a ostalo zemljište je na prodaju.

Na osnovi saznanja i ocjena izvršena je parcelacija jednog dijela zemljišta zone na manje parcele, što ne sprečava da se pojedine parcele spoje u jednu, ukoliko to zahtjeva kupac-poduzetnik, a u drugom dijelu zone nije rađena parcelacija te je poduzetnicima ostavljena mogućnost da kupe površinu koja im je potrebna za otpočinjanje poduzetničke djelatnosti, a zatim se vrši parcelacija.

Do sada su izgrađeni slijedeći infrastrukturni objekti:

- trafostanice, NN mreža i javne rasvjete,
- vodocrpilište u blizini zone i vodovodna mreža,
- plinska mreža,
- kanalizacijska mreža,
- telefonska mreža

### **3.4. PODUZETNIČKI INTERES ZA ULAZAK U ZONU**

Grad Otok je tijekom 2004.-2015 godine prodao 11 građevinskih parcela. Jedna katastarska čestica unesena je u temeljni kapital komunalnog poduzeća Vranjevo d.o.o. Osim navedenog postoji interes za prodaju i ostalih zemljišta.

### **3.5. ROKOVI REALIZACIJE**

Realizacija poduzetničke zone planirana je na temelju iskazanog poduzetničkog interesa i .prostorno planske dokumentacije.

Sklapanje ugovora i plaćanje zemljišta:

Nakon odabira ponude, odabrani ponuditelji su obvezni potpisati ugovor s gradom. Za parcele vrijedi zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine do realizacije poduzetničkog projekta. Nakon potpisivanja ugovora odabrani ponuditelj ima uvjet da u roku predviđenom Poslovnim planom, a koji ne može biti duži od 5 godina od potpisivanja ugovora realizira poduzetnički projekt tj. izgradi potrebne prostorije i započne s radom. Ukoliko vlasnik zemljišta želi prodati predmetno zemljište nakon isteka roka zabrane prodaje istoga, pravo prvokupa ima Grad Otok. U slučaju neispunjenja ili kršenja ugovora odabrani ponuditelji plaćaju ugovornu kaznu u visini utvrđenoj ugovorom, grad ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o kupoprodaji zemljišta. Kupac je dužan vratiti zemljište gradu u stanju u kojem ga je primio i izvršiti povrat svih primljenih poticaja od grada.

Natjecatelj je obvezan potpisati kupoprodajni ugovor sa gradom u roku od 30 dana od provedene parcelacije, u protivnom će se smatrati da je odustao od natječaja. Ugovorom će se urediti terećenje nekretnine u korist prodavatelja. U slučaju odustajanja najpovoljnijeg kupca, najprihvatljivijom se smatra prva slijedeća najprihvatljivija ponuda. Gradsko vijeće može odobriti otplatu zemljišta poduzetnicima na najviše 24 mjesečne rate bez kamata.

Predviđeno je da će punjenje zone završiti do kraja 2020. godine.

Budući da ova realizacija ovisi o više parametara koji su promjenjivi tijekom vremena i vezani za niz gospodarskih, financijskih i tržišnih elemenata u danom vremenu, intenzitet i rokovi ulaganja

prilagodavati će se ovim elementima i trenutnom stanju interesa.  
Za slučaj da nakon predviđenih rokova bude popunjena zona, a interes ne prestane, radit će se program daljnjeg proširenja zone.

#### **4. PLANIRANA ULAGANJA U DOVRŠETAK IZGRADNJE INFRASTRUKTURE U ZONI**

##### **PLANIRANI IZDACI**

Izdaci ulaganja u Poduzetničku zonu Otok odnose se na izradu projektne dokumentacije za komunalno opremanje dijela zone i izgradnju komunalne infrastrukture u zoni s pratećim troškovima investicija (stručni nadzor i sl.).

Komunalno opremanje zone provodi se u nivou koji obuhvaća izgradnju:

- asfaltiranje prometnica
- kanalizacije za prihvata otpadnih i oborinskih voda
- plino-opskrbnih cjevovoda
- elektroenergetske mreže
- javne rasvjete,
- telefonske linije

U periodu od 2015. godine do 2020. godine planirana je izgradnja infrastrukture u preostalom dijelu zone koji obuhvaća cca 39 ha. Nastavak izgradnje infrastrukture u preostalom dijelu zone planiran je na način da se ovisno o prodaji zemljišta odnosno o potrebama poduzetnika u zoni dalje proširuje odnosno izgradi komunalna infrastruktura. Planirana izgradnja komunalne infrastrukture financirati će se dijelom iz gradskog proračuna, a dijelom iz potpora raznih ministarstva Republike Hrvatske i fondova Europske unije.

#### **5. PLANIRANI PRIHODI OD REALIZACIJE PROJEKTA U PODUZETNIČKOJ ZONI OTOK**

Planira se ostvarenje prihoda prodajom zemljišta poduzetnicima, te prihodi ostvareni naplatom komunalnih naknada i komunalnih doprinosa.

Grad planira u periodu od 2015. do 2020. godine prodaju i ostalih slobodnih parcela.

Visina prihoda ostvarenih od prodaje zemljišta te komunalnog doprinosa i komunalne naknade ovisi o broj realiziranih poduzetničkih projekata u zoni i o površini koju otkupe poduzetnici.

S obzirom na poticaje koje Grad odobrava poduzetnicima pri otpočinjanju njihovih poduzetničkih aktivnosti prihodi od komunalnih doprinosa i naknada mogu se očekivati u manjoj mjeri već ove godine i svake naredne će rasti ovisno o broju započetih djelatnosti i proteku vremena djelovanja u poduzetničkoj zoni.

Realizacijom novih poduzetničkih projekata prihodi će se povećavati i protekom vremena na tijekom kojeg se ostvaruju mnogobrojne olakšice prihodi će se povećavati.

#### **6. UPRAVLJANJE PODUZETNIČKOM ZONOM OTOK**

Organizator provedbe Programa razvoja Poduzetničke zone Otok je gradonačelnik. U poduzetničkoj zoni se prate aktivnosti svih odabranih ponuditelja kako bi se osiguralo ispunjenje ugovorenih obveza. Grad Otok će najmanje jednog godišnje provjeravati provedbu Ugovora svakog poduzetnika u poduzetničkoj zoni.



PREDSJEDNIK

GRADSKOG VIJEĆA

Stjepan Topalović