



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Koprivnica

---

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

OSNIVANJE I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA  
NA PODRUČJU VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

Koprivnica, listopad 2014.

## S A D R Ź A J

stranica

---

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
OSNIVANJE I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA	3
Planovi i programi razvoja poduzetničkih zona	6
Osnivanje i upravljanje poduzetničkim zonama	7
Stjecanje zemljišta za izgradnju poduzetničkih zona	8
Ulaganja u izgradnju i opremanje poduzetničkih zona	13
Učinci osnivanja poduzetničkih zona	15
Informacijski sustav poduzetničkih zona	19
OCJENA UČINKOVITOSTI OSNIVANJA I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA	20
OČITOVANJE JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE	22



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Koprivnica

---

KLASA: 041-01/14-10-21  
URBROJ: 613-08-14-103

Koprivnica, 20. listopada 2014.

## IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI OSNIVANJA I ULAGANJA U OPREMANJE I RAZVOJ PODUZETNIČKIH ZONA NA PODRUČJU VARAŽDINSKE ŽUPANIJE

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti osnivanja i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona na području Varaždinske 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 Varaždinske županije (županija, šest gradova i 22 općine), 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 Varaždinske županije je 1 262,0 km<sup>2</sup>. Obuhvaća šest gradova i 22 općine u sastavu kojih su 302 naselja. Prema popisu stanovništva iz 2011., Varaždinska županija ima 175 951 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 Međimurske 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 započeta je sredinom 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 savjetovanje poduzetnika 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 uređena su pitanja određenja poduzetničke infrastrukture, vrste i kategorizacija poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija, ustrojavanje jedinstvenog registra poduzetničke infrastrukture te sustavi potpora za unapređenje 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 dr.) 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 unapređenja 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 10,00 ha), male zone (od 10,00 do 50,00 ha), srednje zone (od 50,00 do 100,00 ha) i velike zone (veće od 100,00 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 unapređenje 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

Varaždinska županija (dalje u tekstu: Županija) je donijela Županijsku razvojnu strategiju Varaždinske 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 2005. djeluje Agencija za razvoj Varaždinske županije - AZRA (dalje u tekstu: AZRA), koja je i glavni koordinator izrade Županijske razvojne strategije. AZRA je, također, zadužena za praćenje provedbe i koordinaciju indikativne liste projekata, izvještavanje o provedbi Županijske razvojne strategije (odnosno provedbe aktivnosti definiranih Akcijskim planom), poticanje zajedničkih razvojnih projekata s drugim županijama te sudjelovanje u izradi razvojnih projekata statističke regije i drugo. Jedan od ciljeva utvrđenih Županijskom razvojnom strategijom je razvoj gospodarstva, koji se, između ostalog, ostvaruje i kroz razvoj poduzetničke infrastrukture. Nositelji gospodarskog razvoja Županije su mikro, mali i srednji poduzetnici, što garantira fleksibilnost i prilagodbu promjenjivim trendovima otvorenog tržišta. Pojedini od spomenutih poduzetnika smješteni su u poduzetničkim zonama koje su osnovala jedinice lokalne samouprave. Županijskom razvojnom strategijom je utvrđeno da je potporna poduzetnička infrastruktura na području Županije nedovoljno razvijena, poduzetničke zone uglavnom nisu dovršene te su potrebna ulaganja u dovršenje izgradnje infrastrukture u poduzetničkim zonama. Za ulaganja u poduzetničke zone je Županijskom razvojnom strategijom predviđeno 100.000,00 kn, od čega je za 2011. predviđeno 50.000,00 kn i za 2012. predviđeno je 50.000,00 kn. Utvrđeno je da se ulagačima najpoželjnije poduzetničke zone nalaze na području Grada Varaždina (Jalkovec i Brezje), na rubnim područjima Grada Varaždina (općine Gornji Kneginec, Jalžabet, Trnovec Bartolovečki i Beretince) te u gradovima Ludbregu, Ivancu, Lepoglavi i Novom Marofu. Osim toga, dobre preduvjete za razvoj imaju i poduzetničke zone u općinama Bednja, Breznica, Breznički Hum, Cestica i Petrijanec.

Županija je donijela Akcijski plan za provedbu Županijske razvojne strategije, koji sadrži cjelovit pregled zadaća potrebnih za provedbu Županijske razvojne strategije, podatke o provoditeljima zadaća i ukupno planirana sredstva koja će poslužiti kao indikatori praćenja provedbe Županijske razvojne strategije prema financijskom okviru. Za razvoj i unapređenje tehnoloških parkova, poduzetničkih inkubatora te poduzetničkih zona za 2011.-2013. predviđeno je 519.520.930,00 kn. Provoditelji spomenutih aktivnosti su Županija, jedinice lokalne samouprave, tehnološki parkovi, poduzetnički inkubatori i drugi zainteresirani subjekti.

Planove poduzetničkih zona Županije 2004.-2007. i 2008.-2012., koji su trebali biti doneseni u skladu s Programom razvoja poduzetničkih zona 2004.-2007., Županija nije donijela. U lipnju 2006. donesen je Regionalni operativni program Županije (ROP) 2006.-2013., a u siječnju 2007. Tehničko-tehnološki elaborat o poduzetničkim zonama Varaždinske županije koji je izradila AZRA. Elaborat sadrži podatke o stanju u pojedinim poduzetničkim zonama na području Županije koncem 2006.

Županija je osnovala trgovačko društvo Poslovne zone d.o.o., Varaždin, koje je u 2012. izradilo dokument Stanje poslovnih zona i refleksija gospodarstva u Varaždinskoj županiji u svrhu poduzimanja mjera za pokretanje lokalnog gospodarstva. Dokument sadrži podatke o poduzetničkim zonama na području Županije (površine, strukturu vlasništva, dokumentaciju, planirane i postojeće djelatnosti, broj poduzetnika, opremljenost komunalnom infrastrukturom, prometnu povezanost, broj slobodnih parcela, cijenu zemljišta, olakšice za poduzetnike) te osvrt na stanje gospodarstva, trendove ulaganja i stavove investitora.



U prostornim planovima uređenja 25 jedinica lokalne samouprave s područja Županije utvrđeno je osnivanje i izgradnja 57 poduzetničkih zona površine 1 400,27 ha. Općine Donja Voća, Klenovnik i Vidovec u svojim prostornim planovima uređenja nisu predvidjele osnivanje poduzetničkih zona i nisu donijele odluke o osnivanju poduzetničkih zona. Jedanaest jedinica lokalne samouprave do konca 2013. nije ulagalo u opremanje 30 poduzetničkih zona površine 315,04 ha. Većina zemljišta predviđenog za spomenute poduzetničke zone je u privatnom vlasništvu (223,09 ha). U vlasništvu Republike Hrvatske je 69,46 ha, a gradovi Ludbreg, Novi Marof i Varaždinske Toplice te Općina Mali Bukovec su vlasnici zemljišta površine 22,49 ha.

Pristup integriranog planiranja na županijskoj i lokalnoj razini, nije u dovoljnoj mjeri primijenjen, kao ni planiranje projekata razvoja poduzetničkih zona. Strateške razvojne ciljeve treba definirati u županijskim i lokalnim razvojnim dokumentima i uskladiti s nacionalnim strateškim razvojnim dokumentima i proračunima lokalnih jedinica (županija, gradovi, općine), čiji su prihodi osnovni izvor sredstava za financiranje razvojnih projekata u županiji. Na temelju postavljenih ciljeva i utvrđenih prioriteta Županija je donijela plan aktivnosti s odgovarajućim mjerama za ostvarenje definiranih prioriteta izgradnje, odnosno opremanja poduzetničkih zona.

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

Na području Županije je 27 poduzetničkih zona osnovanih 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 30 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.

Studiju opravdanosti izgradnje poduzetničkih zona su izradili gradovi Ivanec i Lepoglava te općine Beretince, Cestica, Jalžabet, Maruševac i Trnovec Bartolovečki, dok druge jedinice lokalne samouprave studije nisu napravile. Donošenju odluke o izgradnji poduzetničke zone treba prethoditi izrada stručne podloge opravdanosti izgradnje poduzetničke zone.

Poduzetničkim zonama na području Županije upravljaju: jedinice lokalne samouprave, odnosno trgovačka društva za upravljanje zonama koje su osnovali Grad Ivanec te općine Gornji Kneginec i Ljubešćica.

Kako bi smanjile troškove osnivanja poduzetničkih zona i omogućile upravljanje poduzetničkim zonama, jedinice lokalne samouprave trebaju prema Programu razvoja poduzetničkih zona 2004.-2007., osnivati poduzetničke zone na zemljištu koje je u vlasništvu jedinica lokalne samouprave ili Republike Hrvatske, jer na taj način nema troškova otkupa zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti odluku o osnivanju poduzetničke zone u skladu s odredbama Zakona o unapređenju poduzetničke infrastrukture. Odlukom o osnivanju treba utvrditi naziv zone, koji će se koristiti u svim planskim, službenim i pravnim aktima te način upravljanja, kako bi se olakšalo praćenje razvoja poduzetničke zone. Predlaže se, prije osnivanja poduzetničke zone, izraditi stručnu podlogu opravdanosti izgradnje poduzetničke zone putem anketiranja poduzetnika ili pozivom na prijavu interesa, koja bi trebala sadržavati analizu potražnje, podatke o položaju zone, veličini, troškovima osnivanja i opremanja, izvorima sredstava, pogodnostima za poduzetnike i učincima koji se osnivanjem poduzetničke zone namjeravaju postići.

Državni ured za reviziju predlaže jedinicama lokalne samouprave, koje nemaju prostornih mogućnosti za izgradnju poduzetničkih zona, zajednička ulaganja sa susjednim jedinicama lokalne samouprave s kojima bi dijelile 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.

### **Stjecanje zemljišta za izgradnju poduzetničkih zona**

Zemljište predviđeno za poduzetničke zone na području Županije se odnosi na zemljište u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, Republike Hrvatske i zemljište u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba. Jedinice lokalne samouprave su zemljište predviđeno za poduzetničke zone stekle darovanjem od Republike Hrvatske, kupnjom od pravnih i fizičkih osoba te na druge načine. Prema prostornim planovima jedinica lokalne samouprave za poduzetničke zone na području Županije namijenjeno je 1 400,27 ha zemljišta. U privatnom vlasništvu je 767,67 ha, u vlasništvu jedinica lokalne samouprave 532,49 ha i u vlasništvu Republike Hrvatske 100,11 ha.

U tablici broj 1 se daju podaci o vlasništvu nad zemljištem u poduzetničkim zonama na području Županije, prema podacima prikupljenim od jedinica lokalne samouprave.

Tablica broj 1

Podaci o vlasništvu nad zemljištem u poduzetničkoj zoni  
na području Varaždinske županije

u ha

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Ukupna površina poduzetničke zone	Zemljište jedinice lokalne samouprave	Stjecanje zemljišta			Zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave	Zemljište koje nije stečeno	
					Od Republike Hrvatske	Kupnja od privatnih vlasnika	Ostali načini stjecanja		Zemljište u vlasništvu privatnih osoba	Zemljište vlasništvo Republike Hrvatske
1	2	3	4	5	6	7	8	9(5+6+7+8)	10	11
1.	Grad Ivanec	Poslovna zona Ivanec - Istok	23,38	4,97	0,00	10,84	0,00	15,81	7,57	0,00
2.		Industrijska zona	47,34	1,17	0,00	4,82	0,00	5,99	41,35	0,00
3.	Grad Lepoglava	Poduzetnička zona Lepoglava	56,82	0,00	0,00	14,64	0,00	14,64	42,00	0,18
4.		Poduzetnička zona Lepa	3,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,20	0,00
5.		Poduzetnička zona Čret	9,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,86	0,00
6.		Poduzetnička zona Gornja Višnjica	1,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,71	0,00
7.		Poduzetnička zona Donja Višnjica	4,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,52	0,00
8.		Poduzetnička zona Kameničko Podgorje	2,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,38	0,00
9.		Poduzetnička zona Kamenički Vrhovec	4,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,21	0,00
10.		Poduzetnička zona Žarovnica	3,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,48	0,00
11.		Poduzetnička zona Očura	17,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,89	0,00
12.	Grad Ludbreg	Gospodarska zona	10,27	6,39	0,00	0,81	0,00	7,20	3,07	0,00
13.		Zona male privrede A i B	9,00	1,67	0,00	0,00	0,00	1,67	7,33	0,00
14.		Gospodarska zona zapad	17,80	7,77	0,00	0,00	0,00	7,77	10,03	0,00
15.		Gospodarska zona Sjever	13,20	9,72	0,00	0,00	0,00	9,72	3,48	0,00
16.	Grad Novi Marof	Poduzetnička zona kod autobusnog kolodvora u N. Marofu	7,20	4,50	0,00	2,20	0,00	6,70	0,50	0,00
17.		Poduzetnička zona uz cestu N. Marof - Ključ	8,00	2,00	0,00	2,00	0,00	4,00	4,00	0,00
18.		Poduzetnička zona Moždenec	7,25	0,00	7,25	0,00	0,00	7,25	0,00	0,00
19.		Poduzetnička zona Oštrice	5,43	0,00	5,43	0,00	0,00	5,43	0,00	0,00
20.	Grad Varaždin	Zona malog poduzetništva	19,99	6,00	11,11	2,88	0,00	19,99	0,00	0,00
21.		Gospodarska zona Brezje	323,30	14,89	113,52	0,62	0,00	129,03	175,13	19,14
22.	Grad Varaždinske Toplice	Gospodarska zona Škarnik	27,91	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03	27,88	0,00
23.		Gospodarska zona Petkovec I	21,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21,03	0,00
24.		Gospodarska zona Petkovec II	0,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,96	0,00
25.		Gospodarska zona Lovrentovec	5,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,75	0,02
26.		Gospodarska zona Grašćevina - Gornja Poljana	3,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,39	0,00
27.		Gospodarska zona Varaždinske Toplice	23,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,07	12,17
28.	Općina Bednja	Poduzetnička zona Bednja	12,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,65	0,00
29.	Općina Beretinec	Poduzetnička zona Beretinec	13,88	0,00	0,00	6,00	0,00	6,00	7,88	0,00
30.		Poduzetnička zona Črešnjevo	12,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,35	0,00
31.	Općina Breznica	Poduzetnička zona "Bisag"	15,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,34	0,00
32.		Poduzetnička zona "Breznica"	1,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,93	0,00
33.	Općina Breznički Hum	Zona male privrede I	23,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,00	0,00
34.		Zona male privrede II	23,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,00	0,00
35.		Zona male privrede III	7,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,00	0,00
36.	Općina Cestica	Gospodarska zona Cestica: lokacija Otok Virje, lokacija Babinec, lokacija Dubrava Križovljanska	30,42	13,47	0,00	0,00	0,00	13,47	16,95	0,00

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Ukupna površina poduzetničke zone	Zemljište jedinice lokalne samouprave	Stjecanje zemljišta			Zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave	Zemljište koje nije stečeno	
					Od Republike Hrvatske	Kupnja od privatnih vlasnika	Ostali načini stjecanja		Zemljište u vlasništvu privatnih osoba	Zemljište vlasništvu Republike Hrvatske
1	2	3	4	5	6	7	8	9(5+6+7+8)	10	11
37.	Općina Gornji Kneginec	Poduzetnička zona Kneginec	169,00	0,00	104,29	10,61	0,00	114,90	52,62	1,48
38.	Općina Jalžabet	Poduzetnička zona Jalžabet	139,50	0,00	84,96	5,24	0,00	90,20	40,30	9,00
39.	Općina Ljubešćica	Poduzetnička zona Ljubešćica	19,30	0,00	0,00	8,00	0,00	8,00	11,30	0,00
40.	Općina Mali Bukovec	Poduzetnička zona Mali Bukovec I	5,06	0,10	0,00	0,00	0,00	0,10	4,96	0,00
41.		Poduzetnička zona Mali Bukovec II	5,45	0,17	0,00	2,98	0,00	3,15	2,30	0,00
42.		Poduzetnička zona Sveti Petar	10,04	0,06	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	9,98
43.	Općina Martijanec	Gospodarska zona Martijanec	22,00	3,00	0,00	0,00	0,00	3,00	18,15	0,85
44.	Općina Maruševec	Poduzetnička zona Selnik	3,62	0,00	0,00	3,62	0,00	3,62	0,00	0,00
45.	Općina Petrijanec	Poduzetnička zona Petrijanec	4,70	4,70	0,00	0,00	0,00	4,70	0,00	0,00
46.	Općina Sračinec	Zona proizvodne namjene -I- Sračinec	10,00	10,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00
47.	Općina Sveti Đurđ	Poduzetnička zona Hrženica	34,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34,80
48.		Poduzetnička zona Sveti Đurđ	3,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,40
49.		Poduzetnička zona Struga-segedin	6,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,15
50.		Poduzetnička zona Hrženica-farme	2,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,94
51.	Općina Sveti Ilija	Poduzetnička zona Sveti Ilija	2,50	0,24	0,00	0,00	0,00	0,24	2,27	0,00
52.		Poduzetnička zona Tomaševec	22,00	0,00	0,00	0,60	0,00	0,60	21,40	0,00
53.	Općina Trnovec Bartolovečki	Poduzetnička zona Trnovec	30,80	3,64	0,64	26,52	0,00	30,80	0,00	0,00
54.	Općina Veliki Bukovec	Poduzetnička zona Veliki Bukovec	17,20	0,00	8,43	0,00	0,00	8,43	8,78	0,00
55.	Općina Vinica	Poduzetnička zona Vinica	52,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,70	0,00
56.	Općina Visoko	Poduzetnička zona Vinično	14,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,00	0,00
57.		Poduzetnička zona Visoko	7,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,01	0,00
Ukupno			1.400,27	94,49	335,63	102,38	0,00	532,50	767,66	100,11

Od ukupno 532,50 ha zemljišta u svom vlasništvu, jedinice lokalne samouprave su 335,63 ha ili 63,0 % zemljišta za poduzetničke zone stekle od Republike Hrvatske, 102,38 ha ili 19,2 % kupile od privatnih vlasnika te 94,49 ha ili 17,8 % naslijedile. Od ukupno predviđenih površina za poduzetničke zone za 867,77 ha zemljišta ili 62,0 % nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, od čega se na zemljište u privatnom vlasništvu odnosi 767,66 ha ili 88,5 %, a na zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske 100,11 ha ili 11,5 %. Jedinice lokalne samouprave s područja Županije su u prostornim planovima uređenja planirale izgraditi 21 poduzetničku zonu na zemljištu u privatnom vlasništvu površine 241,6 ha, četiri na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske površine 47,29 ha te dvije zone površine 29,01 ha u mješovitom vlasništvu.

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. gradovima Varaždinu i Novom Marofu te općinama Gornji Kneginec, Jalžabet, Trnovec Bartolovečki i Veliki Bukovec darovala 324,38 ha zemljišta ukupne vrijednosti 79.087.474,00 kn (osim toga, Grad Varaždin i Općina Gornji Kneginec su od Republike Hrvatske kupile 11,25 ha zemljišta ukupne vrijednosti 1.335.907,00 kn) za potrebe razvoja sedam poduzetničkih zona, što čini 46,8 % ukupne površine spomenutih poduzetničkih zona. Vrijednost darovanog zemljišta iznosila je od 140.350,00 kn do 28.405.930,00 kn, odnosno prosječno 243.816,00 kn/ha (24,38 kn/m<sup>2</sup>), a kretala se od 40.000,00 kn/ha (Općina Jalžabet) do 3.600.000,00 kn/ha (Općina Gornji Kneginec).

Prema zaključenim ugovorima o darovanju zemljišta, ako jedinice lokalne samouprave darovano zemljište ne privedu namjeni u ugovorenom roku ili se promijeni namjena zemljišta, Republika Hrvatska je ovlaštena raskinuti ugovor.

Do konca 2013. Grad Novi Marof dobivena zemljišta od Republike Hrvatske za poduzetničke zone Možđenec (7,25 ha) i Oštrice (5,43 ha) nije privedo namjenama koje su utvrđene ugovorima (poduzetničke zone za koje je zemljište darovano nisu u funkciji odnosno u zonama nije poslovaio niti jedan poduzetnik s najmanje jednim zaposlenikom). U poduzetničkim zonama u općinama Jalžabet i Trnovec Bartolovečki, na dobivenom zemljištu od Republike Hrvatske, spomenute općine su izgradile komunalnu infrastrukturu, čime se vrijednost zemljišta znatno povećala.

Grad Lepoglava je u svibnju 2012. zatražio od Republike Hrvatske zemljište površine 0,18 ha za izgradnju (proširivanje) poduzetničke zone. Prema obrazloženju Grada, u lipnju 2014. primljena je obavijest Ministarstva poduzetništva i obrta o pozitivnom mišljenju te se očekuje skoro okončanje postupaka dodjele. 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.

Općini Veliki Bukovec je u svrhu izgradnje poduzetničke zone na temelju zaključenog ugovora iz lipnja 2009. Republika Hrvatska darovala zemljište površine 8,43 ha ukupne vrijednosti 653.070,00 kn. Ugovorom je utvrđena obveza upisa vlasništva u zemljišnim knjigama te zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine (jer za spomenuto zemljište postoji obveza povrata). Odlukom povjerenstva za imovinu Vlade Republike Hrvatske iz listopada 2010. ovlašten je Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom za zaključenje dodatka ugovoru prema kojem se mijenja odredba o zabrani otuđenja i opterećenja imovine. Prema obrazloženju Općine, nije doneseno pravomoćno rješenje o povratu imovine do konca 2013.

Od privatnih vlasnika su gradovi Ivanec, Lepoglava, Ludbreg, Novi Marof, Varaždin i općine Bednja, Gornji Kneginec, Jalžabet, Ljubešćica, Mali Bukovec, Maruševec, Sveti Ilija i Trnovec Bartolovečki kupili 102,38 ha zemljišta za poduzetničke zone. Udjel otkupljenog zemljišta u ukupnoj površini pojedinih poduzetničkih zona kreće se od 0,19 % (za Gospodarsku zonu Brezje na području Grada Varaždina) do 100,0 % (za Poduzetničku zonu Selnik na području Općine Maruševec). Jedinice lokalne samouprave su otkupljivale zemljište od privatnih osoba najčešće radi prostornog zaokruživanja zemljišta poduzetničke zone. Prosječna cijena kupljenog zemljišta iznosila je 240.521,00 kn/ha, a kretala se od 98.452,00 kn/ha (za Poduzetničku zonu Mali Bukovec II) do 426.221,00 kn/ha (Općina Gornji Kneginec).

Državni ured za reviziju predlaže raspolagati darovanim zemljištem u svrhu izgradnje (proširenja) poduzetničkih zona s ciljem razvoja gospodarskih aktivnosti te uspostaviti učinkoviti mehanizam izvješćivanja i kontrole. Također, predlaže donijeti prostorne planove uređenja i izraditi projekte, prema kojima bi se okrupnjivale male i za veće investicije neodgovarajuće parcele građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, kako bi poduzetničke zone bile prikladnije za privlačenje investitora.

Prema podacima jedinica lokalne samouprave s područja Županije, 19 jedinica lokalne samouprave je vlasnik zemljišta ukupne površine 532,50 ha u 30 poduzetničkih zona, što je 49,2 % ukupne površine zemljišta u spomenutim poduzetničkim zonama. Gradovi Lepoglava i Varaždinske Toplice te općine Bednja, Beretince, Breznica, Breznički Hum, Sveti Đurđ, Vinica i Visoko su planirale osnivanje 27 poduzetničkih zona ukupne površine 317,91 ha, ali nisu vlasnici zemljišta.

U tablici broj 2 se daju podaci o površinama zemljišta u poduzetničkim zonama na području Županije u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, prodanog ili danog u zakup zemljišta poduzetnicima i raspoloživog zemljišta za prodaju poduzetnicima koncem 2013., prema podacima prikupljenim od jedinica lokalne samouprave.

Tablica broj 2

Zemljište 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	Ukupna površina zemljišta u poduzetničkoj zoni				
			Prema prostornom planu	U vlasništvu jedinice lokalne samouprave	Prodano/dano u zakup poduzetnicima	Infrastruktura	Raspoloživo za prodaju
1	2	3	4	5	6	7	8(5-6-7)
1.	Grad Ivanec	Poslovna zona Ivanec - Istok	23,38	15,81	12,19	3,62	0,00
2.		Industrijska zona Ivanec	47,34	5,99	0,00	4,95	1,04
3.	Grad Lepoglava	Poduzetnička zona	56,82	14,64	2,96	3,35	8,33
4.	Grad Ludbreg	Gospodarska zona Istok	10,27	7,20	3,88	3,01	0,31
5.		Zona male privrede A i B	9,00	1,67	0,00	1,67	0,00
6.		Gospodarska zona Zapad	17,80	7,77	3,04	3,51	1,22
7.		Gospodarska zona Sjever	13,20	9,72	0,00	0,00	9,72
8.	Grad Novi Marof	Poduzetnička zona kod autobusnog kolodvora u N. Marofu	7,20	6,70	0,90	3,00	2,80
9.		Poduzetnička zona uz cestu N. Marof - Ključ	8,00	4,00	0,00	0,00	4,00
10.		Poduzetnička zona Mošćenec	7,25	7,25	0,00	0,00	7,25
11.		Poduzetnička zona Oštrice	5,43	5,43	0,00	0,00	5,43
12.	Grad Varaždin	Zona malog poduzetništva Jalkovec	19,99	19,99	15,90	4,09	0,00
13.		Gospodarska zona Brezje	323,30	129,03	90,20	26,00	12,83
14.	Grad Varaždinske Toplice	Gospodarska zona Škarnik	27,91	0,03	0,00	0,00	0,03
15.	Općina Beretince	Poduzetnička zona Beretince	13,88	6,00	0,00	0,00	6,00
16.	Općina Cestica	Gospodarska zona Cestica: lokacija Otok Virje, lokacija Babinec, lokacija Dubrava Križovljanska	30,42	13,47	5,80	1,60	6,07
17.	Općina Gornji Kneginec	Poduzetnička zona Kneginec	169,00	114,90	43,39	36,38	35,13
18.	Općina Jalžabet	Poduzetnička zona Jalžabet	139,50	90,20	56,01	3,82	30,37
19.	Općina Ljubešćica	Poduzetnička zona Ljubešćica	19,30	8,00	0,00	1,10	6,90
20.	Općina Mali Bukovec	Poduzetnička zona Mali Bukovec I	5,06	0,10	0,00	0,10	0,00
21.		Poduzetnička zona Mali Bukovec II	5,45	3,15	0,00	0,30	2,85
22.		Poduzetnička zona Sveti Petar	10,04	0,06	0,00	0,00	0,06
23.	Općina Martijanec	Gospodarska zona Martijanec	22,00	3,00	1,00	0,00	2,00
24.	Općina Maruševac	Poduzetnička zona Selnik	3,62	3,62	0,00	0,51	3,11
25.	Općina Petrijanec	Poduzetnička zona Petrijanec	4,70	4,70	2,94	0,19	1,57
26.	Općina Sračinec	Zona proizvodne namjene -I- Sračinec	10,00	10,00	3,63	4,04	2,33
27.	Općina Sveti Ilija	Poduzetnička zona Sveti Ilija	2,50	0,24	0,00	0,00	0,24
28.		Poduzetnička zona Tomaševac	22,00	0,60	0,00	0,00	0,60
29.	Općina Trnovec Bartolovečki	Poduzetnička zona Trnovec	30,80	30,80	13,86	9,40	7,54
30.	Općina Veliki Bukovec	Poduzetnička zona Veliki Bukovec	17,20	8,43	0,00	0,00	8,43
<b>Ukupno</b>			<b>1.082,36</b>	<b>532,50</b>	<b>255,70</b>	<b>110,64</b>	<b>166,16</b>

Jedinice lokalne samouprave su do konca 2013. poduzetnicima prodale 255,70 ha zemljišta te je koncem 2013. raspoloživo za prodaju 166,16 ha u područjima poduzetničkih zona. Općine Gornji Kneginec i Cestica su 36,69 ha zemljišta raspoloživog za prodaju poduzetnicima od studenoga 2011. do prosinca 2013. dale u zakup četvorici zakupaca na tri, odnosno pet godina, koji ih koriste za namjene u poljoprivredi. Zakupnina je ugovorena u iznosima od 620,00 kn/ha do 1.186,00 kn/ha.

Najveća površina zemljišta koje je raspoloživo za prodaju poduzetnicima (35,13 ha) odnosi se na Poduzetničku zonu Kneginec na području Općine Gornji Kneginec, što je 20,8 % površine navedene poduzetničke zone. Sljede Poduzetnička zona Jalžabet na području Općine Jalžabet (30,38 ha) i Gospodarska zona Brezje u Gradu Varaždinu (12,83 ha). Zemljišta u poduzetničkim zonama, koja su bila u vlasništvu gradova Ivanca (Poduzetnička zona Ivanec - Istok) i Varaždina (Poduzetnička zona Jalkovec), u cijelosti su prodana poduzetnicima. U Gradu Ludbregu (Zona male privrede A i B) i Općini Mali Bukovec (Poduzetnička zona Mali Bukovec I) zemljište u poduzetničkim zonama koje je u njihovom vlasništvu odnosi se na površinu infrastrukture.

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 javnih interesa pri prodaji zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže u ugovore o prodaji zemljišta ugraditi odredbe, s ciljem zaštite javnih interesa i postizanja svrha radi kojih su uspostavljene poduzetničke zone.

### **Ulaganje u izgradnju i opremanje poduzetničkih zona**

U opremanje i razvoj poduzetničkih zona u jedinicama lokalne samouprave na području Županije od 2004. do 2013. uloženo je 170.037.113,00 kn. Ulaganja u poduzetničke zone prije 2004. iznose 11.548.191,00 kn. Ulaganja se odnose na izradu projektne dokumentacije, nabavu zemljišta, izgradnju energetske, komunalne, prometne i komunikacijske infrastrukturu, promidžbu i druga ulaganja, kako bi se stvorili preduvjeti za uvođenje niza poticaja za razvoj malog i srednjeg poduzetništva na potpuno infrastrukturno opremljenom zemljištu. Od ukupno 57 poduzetničkih zona, koje su planirane prostornim planovima uređenja jedinica lokalne samouprave, do konca 2013. obavljena su ulaganja u izgradnju i opremanje 27 poduzetničkih zona.

U tablici broj 3 se daju podaci o ulaganjima te izvorima sredstava za ulaganja u poduzetničke zone u jedinicama lokalne samouprave na području Županije od 2004. do 2013., prema podacima prikupljenim od jedinica lokalne samouprave.

Tablica broj 3

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

u kn

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Ukupna ulaganja u poduzetničku zonu	Izvori sredstava za ulaganja u poduzetničku zonu			
				Jedinica lokalne samouprave	Županija	Republika Hrvatska	Drugi izvori
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Grad Ivanec	Poslovna zona Ivanec -	16.162.089,00	7.633.206,00	0,00	5.303.108,00	3.225.775,00
2.		Industrijska zona Ivanec	1.190.374,00	40.136,00	0,00	0,00	1.150.238,00
3.	Grad Lepoglava	Poduzetnička zona	14.298.614,00	10.761.500,00	159.642,00	3.377.472,00	0,00
4.	Grad Ludbreg	Gospodarska zona Istok	7.040.291,00	2.204.361,00	0,00	4.835.930,00	0,00
5.		Zona male privrede A i B	1.004.992,00	504.992,00	0,00	500.000,00	0,00
6.		Gospodarska zona Zapad	925.916,00	925.916,00	0,00	0,00	0,00
7.	Grad Novi Marof	Poduzetnička zona kod autobusnog kolodvora u N. Marofu	4.150.000,00	1.850.000,00	300.000,00	2.000.000,00	0,00
8.		Poduzetnička zona uz cestu N. Marof - Ključ	1.230.000,00	430.000,00	100.000,00	700.000,00	0,00
9.	Grad Varaždin	Zona malog poduzetništva Jalkovec	17.416.799,00	12.666.799,00	100.000,00	4.650.000,00	0,00
10.		Gospodarska zona Brezje	7.738.592,00	6.238.592,00	0,00	1.500.000,00	0,00
11.	Općina Beretince	Poduzetnička zona	1.630.750,00	1.530.750,00	0,00	100.000,00	0,00
12.	Općina Cestica	Gospodarska zona Cestica: lokacija Otok Virje, lokacija Babinec, lokacija Dubrava Križovljanska	4.931.973,00	2.774.895,00	0,00	1.840.000,00	317.078,00
13.	Općina Gornji Kneginec	Poduzetnička zona Kneginec	38.523.006,00	31.048.837,00	0,00	7.474.169,00	0,00
14.	Općina Jalžabet	Poduzetnička zona	23.829.559,00	10.040.269,00	0,00	13.789.290,00	0,00
15.	Općina Ljubešćica	Poduzetnička zona	2.273.345,00	2.273.345,00	0,00	0,00	0,00
16.	Općina Mali Bukovec	Poduzetnička zona Mali Bukovec I	120.372,00	20.372,00	0,00	100.000,00	0,00
17.		Poduzetnička zona Mali Bukovec II	495.136,00	384.592,00	0,00	110.544,00	0,00
18.	Općina Martijanec	Gospodarska zona Martijanec	310.000,00	10.000,00	0,00	300.000,00	0,00
19.	Općina Maruševac	Poduzetnička zona Selnik	3.696.290,00	1.714.290,00	70.000,00	1.912.000,00	0,00
20.	Općina Petrijanec	Poduzetnička zona	3.843.426,00	443.426,00	0,00	3.400.000,00	0,00
21.	Općina Sračinec	Zona proizvodne namjene – I - Sračinec	2.827.090,00	1.084.590,00	0,00	1.500.000,00	242.500,00
22.	Općina Sveti Ilija	Poduzetnička zona Sveti	500.000,00	100.000,00	0,00	400.000,00	0,00
23.		Poduzetnička zona Tomaševac	120.000,00	120.000,00	0,00	0,00	0,00
24.	Općina Trnovec Bartolovečki	Poduzetnička zona Trnovec	14.943.542,00	9.693.542,00	0,00	5.250.000,00	0,00
25.	Općina Veliki Bukovec	Poduzetnička zona Veliki Bukovec	43.440,00	43.440,00	0,00	0,00	0,00
26.	Općina Vinica	Poduzetnička zona Vinica	615.274,00	315.274,00	0,00	300.000,00	0,00
27.	Općina Visoko	Poduzetnička zona Vinično	176.243,00	1.141,00	0,00	175.102,00	0,00
<b>Ukupno</b>			<b>170.037.113,00</b>	<b>104.854.265,00</b>	<b>729.642,00</b>	<b>59.517.615,00</b>	<b>4.935.591,00</b>

Vrijednosno najznačajnija sredstva u iznosu 38.523.006,00 kn ili 22,7 % od ukupno uloženi sredstava u poduzetničke zone na području Županije, uložena su u Poduzetničku zonu Kneginec, od čega je Općina Gornji Kneginec uložila 31.048.837,00 kn i Republika Hrvatska 7.474.169,00 kn. Na području Grada Varaždina je u dvije poduzetničke zone uloženo 25.155.391,00 kn ili 14,8 %, od čega u Zonu malog poduzetništva Jalkovec 17.416.799,00 kn i Gospodarsku zonu Brezje 7.738.592,00 kn. Grad Varaždin je u poduzetničke zone uložio 18.905.391,00 kn, Republika Hrvatska 6.150.000,00 kn i Županija 100.000,00 kn. U Poduzetničku zonu Jalžabet uloženo je 23.829.559,00 kn ili 14,0 %, od čega se na ulaganja Republike Hrvatske odnosi 13.789.290,00 kn i Općine Jalžabet 10.040.269,00 kn. U dvije poduzetničke zone na području Grada Ivanca uloženo je 17.352.463,00 kn ili 10,2 %, od čega u Poslovnu zonu Ivanec - Istok 16.162.089,00 kn i Industrijsku zonu Ivanec 1.190.374,00 kn. Grad Ivanec je uložio 7.673.342,00 kn, Republika Hrvatska 5.303.108,00 kn i trgovačko društvo 4.376.013,00 kn. U Poduzetničku zonu Trnovec uloženo je 14.943.542,00 kn ili 8,8 %, od čega se na ulaganja Općine Trnovec Bartolovečki odnosi 9.693.542,00 kn i Republike Hrvatske 5.250.000,00 kn.



U Poduzetničku zonu Lepoglava uloženo je 14.298.614,00 kn ili 8,4 %, od čega se na ulaganja Grada Lepoglave odnosi 10.761.500,00 kn, Republike Hrvatske 3.377.472,00 kn i Županije 159.642,00 kn. Većina spomenutih ulaganja odnosi se na opremanje poduzetničkih zona komunalnom infrastrukturom. Na području preostalih 14 jedinica lokalne samouprave u izgradnju i opremanje 19 poduzetničkih zona uloženo je 35.934.538,00 kn ili 21,1 % ukupnih ulaganja u poduzetničke zone na području Županije.

Od ukupnih ulaganja u poduzetničke zone na području Županije jedinice lokalne samouprave su uložile 104.854.265,00 kn ili 61,7 %, Republika Hrvatska 59.517.615,00 kn ili 35,0 % i Županija 729.642,00 kn ili 0,4 %. Sredstva u iznosu 4.935.591,00 kn ili 2,9 % se odnose na uložena sredstva trgovačkog društva u poduzetničke zone na području Grada Ivanca u iznosu 4.376.013,00 kn, sredstva iz fondova Europske unije 317.078,00 kn za Gospodarsku zonu Cestica te sredstva dobivena iz Fonda za regionalni razvoj u iznosu 242.500,00 kn za Zonu proizvodne namjene - I - Sračinec.

U izgradnju i opremanje poduzetničkih zona, najviše je uložila Općina Gornji Kneginec 31.048.837,00 kn ili 29,6 % ukupnih ulaganja jedinica lokalne samouprave s područja Županije. Grad Varaždin je uložio 18.905.391,00 kn ili 18,0 %, Grad Lepoglava 10.761.500,00 kn ili 10,3 %, Općina Jalžabet 10.040.269,00 kn ili 9,6 %, Općina Trnovec Bartolovečki 9.693.542,00 kn ili 9,2 % te Grad Ivanec 7.673.342,00 kn ili 7,3 %. Ulaganja drugih 14 jedinica lokalne samouprave su od 1.141,00 kn (Općina Visoko) do 3.635.269,00 kn (Grad Ludbreg) i iznose 16.731.384,00 kn ili 16,0 % ukupnih ulaganja jedinica lokalne samouprave.

Za izgradnju i opremanje poduzetničkih zona 18 jedinica lokalne samouprave je koristilo sredstva iz državnog proračuna u iznosu 59.517.615,00 kn. Od toga je najviše utrošeno za poduzetničke zone u Općini Jalžabet 13.789.290,00 kn ili 23,2 %, Općini Gornji Kneginec 7.474.169,00 kn ili 12,6 %, Gradu Varaždinu 6.150.000,00 kn ili 10,3 %, Gradu Ludbregu 5.335.930,00 kn ili 9,0 %, Gradu Ivancu 5.303.108,00 kn ili 8,9 % te Općini Trnovec Bartolovečki 5.250.000,00 kn ili 8,8 %. Općine Ljubešćica i Veliki Bukovec nisu koristile sredstva državnog proračuna za ulaganja u poduzetničke zone. U gradovima Ludbreg i Novi Marof te općinama Jalžabet, Martijanec, Maruševac, Petrijanec, Sračinec i Visoko sredstva državnog proračuna čine većinu ulaganja u poduzetničke zone.

Županija je u poduzetničke zone uložila ukupno 729.642,00 kn ili 0,4 % ukupno uložених sredstava. Ulaganja se odnose na poduzetničke zone na području gradova Novi Marof u iznosu 400.000,00 kn, Lepoglava u iznosu 159.642,00 kn i Varaždin u iznosu 100.000,00 kn te Općine Maruševac u iznosu 70.000,00 kn.

Od ukupno 57 poduzetničkih zona na području Županije 16 je u potpunosti opremljeno energetsom, komunalnom, prometnom i komunikacijskom infrastrukturom, 24 je djelomično opremljeno, a nije opremljeno 17 poduzetničkih zona.

### **Učinci osnivanja poduzetničkih zona**

Na području Županije, 25 jedinica lokalne samouprave imaju planiranu ili osnovanu poduzetničku zonu (jednu ili više) te je planirano osnivanje ukupno 57 poduzetničkih zona. Poduzetnička aktivnost se koncem 2013. odvija u 32 poduzetničke zone ili 56,1 % od ukupnog broja poduzetničkih zona. Pod poduzetničkom aktivnosti podrazumijeva se da u poduzetničkoj 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.

u kn

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Broj aktivnih poduzetnika	Broj zaposlenika	Ulaganja (u kn)	Ulaganja po zaposleniku (u kn)
1	2	3	4	5	6	7(6/5)
1.	Grad Ivanec	Poslovna zona Ivanec - Istok	6	140	17.870.315,00	127.645,00
2.		Industrijska zona Ivanec	3	123	1.190.374,00	9.678,00
3.	Grad Lepoglava	Poduzetnička zona Lepoglava	11	350	14.298.614,00	40.853,00
4.		Poduzetnička zona Lepa	1	32	0,00	0,00
5.		Poduzetnička zona Čret	1	35	0,00	0,00
6.		Poduzetnička zona Očura	1	41	0,00	0,00
7.	Grad Ludbreg	Gospodarska zona Istok	7	269	7.040.291,00	26.172,00
8.		Zona male privrede A i B	15	374	6.004.992,00	16.056,00
9.		Gospodarska zona Zapad	11	441	5.110.268,00	11.588,00
10.	Grad Novi Marof	Poduzetnička zona kod autobusnog kolodvora u N. Marofu	7	125	4.150.000,00	33.200,00
11.		Poduzetnička zona uz cestu N. Marof - Ključ	1	30	1.230.000,00	41.000,00
12.	Grad Varaždin	Zona malog poduzetništva Jalkovec	35	712	17.416.799,00	24.462,00
13.		Gospodarska zona Brezje Sjever	26	2 187	7.738.592,00	3.538,00
14.	Grad Varaždinske Toplice	Gospodarska zona Škarnik	2	-	0,00	-
15.		Gospodarska zona Petkovec II	1	-	0,00	-
16.		Gospodarska zona Varaždinske Toplice	5	-	0,00	-
17.	Općina Breznica	Poduzetnička zona "Breznica"	1	100	0,00	0,00
18.	Općina Breznički Hum	Zona male privrede I	2	60	0,00	0,00
19.		Zona male privrede II	1	20	0,00	0,00
20.	Općina Cestica	Gospodarska zona Cestica: lokacija Otok Virje, lokacija Babinec, lokacija Dubrava Križovljanska	3	57	4.931.973,00	86.526,00
21.	Općina Gornji Knežinec	Poduzetnička zona Knežinec	33	990	38.523.006,00	38.912,00
22.	Općina Jalžabet	Poduzetnička zona Jalžabet	1	150	23.829.559,00	158.864,00
23.	Općina Mali Bukovec	Poduzetnička zona Mali Bukovec I	1	75	120.372,00	1.605,00
24.	Općina Martijanec	Gospodarska zona Martijanec	1	10	310.000,00	31.000,00
25.	Općina Petrijanec	Poduzetnička zona Petrijanec	1	-	3.843.426,00	-
26.	Općina Sračinec	Zona proizvodne namjene -I- Sračinec	3	55	2.827.090,00	51.402,00
27.	Općina Sveti Ilija	Poduzetnička zona Sveti Ilija	2	35	500.000,00	14.286,00
28.		Poduzetnička zona Tomaševac	3	29	120.000,00	4.138,00
29.	Općina Trnovec Bartolovečki	Poduzetnička zona Trnovec	4	51	15.599.155,00	305.866,00
30.	Općina Veliki Bukovec	Poduzetnička zona Veliki Bukovec	2	312	43.440,00	139,00
31.	Općina Visoko	Poduzetnička zona Vinično	1	55	176.243,00	3.204,00
32.		Poduzetnička zona Visoko	2	24	0,00	0,00
Ukupno			194	6 882	172.874.509,00	25.120,00

Koncem 2013. u poduzetničkim zonama u funkciji poslovala su 194 poduzetnika koji su imali 6 882 zaposlenika. Grad Varaždinske Toplice i Općina Petrijanec nemaju podatke o broju zaposlenih u poduzetničkim zonama na njihovom području. Osim navedenih aktivnih poduzetnika, u poduzetničkim zonama u funkciji je 120 poduzetnika koji koncem 2013. nisu bili aktivni. Proizvodno-prerađivačke djelatnosti obavljalo je 88 aktivnih poduzetnika ili 45,4 % od ukupnog broja aktivnih poduzetnika, koji su imali 4 106 zaposlenika ili 59,7 % ukupno zaposlenih u poduzetničkim zonama na području Županije, čime cilj Vlade Republike Hrvatske postavljen Programom razvoja poduzetničkih zona 2004.-2007. 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 172.874.509,00 kn, što prosječno po zaposleniku iznosi 25.120,00 kn. Vrijednosno najznačajnija sredstva u poduzetničke zone u funkciji uložile su Općina Gornji Knežinec 38.523.006,00 kn, Grad Varaždin 25.155.391,00 kn, Općina Jalžabet 23.829.559,00 kn, Grad Ivanec 19.060.689,00 kn, Grad Ludbreg 18.155.551,00 kn, Općina Trnovec Bartolovečki 15.599.155,00 kn te Grad Lepoglava 14.298.614,00 kn.

Grad Lepoglava ima u funkciji tri poduzetničke zone (Poduzetničke zone Lepa, Čret i Očura), Grad Varaždinske Toplice tri (Gospodarske zone Škarnik, Petkovec II i Varaždinske Toplice), Općina Breznica jednu (Poduzetnička zona Breznica), Općina Breznički Hum dvije (Zone male privrede I i II) i Općina Visoko jednu (Poduzetnička zona Visoko), koje su predviđene prostornim planovima uređenja gradova odnosno općina, ali u njih jedinice lokalne nisu ulagale, nego su izgrađene sredstvima poduzetnika.

Najviše aktivnih poduzetnika je u poduzetničkim zonama Grada Varaždina (61 poduzetnik), Grada Ludbrega (33 poduzetnika), Općine Gornji Kneginec (33 poduzetnika), Grada Lepoglave (14 poduzetnika), Grada Ivanca (9 poduzetnika) i gradova Novog Marofa i Varaždinskih Toplica (8 poduzetnika). U poduzetničkim zonama drugih jedinica lokalne samouprave je 28 aktivnih poduzetnika. Najviše zaposlenika imaju poduzetnici u poduzetničkim zonama Grada Varaždina (2 899 zaposlenika), Grada Ludbrega (1 084 zaposlenika), Općine Gornji Kneginec (990 zaposlenika) te Grada Lepoglave (458 zaposlenika).

Od ukupno 57 poduzetničkih zona, koje su jedinice lokalne samouprave s područja Županije utvrdile u prostornim planovima uređenja, 25 poduzetničkih zona koncem 2013. nije u funkciji (poduzetničke zone u kojima nije poslovaao niti jedan poduzetnik s najmanje jednim zaposlenikom). U pet poduzetničkih zona koje nisu u funkciji površine 94,95 ha, pet jedinica lokalne samouprave je uložilo 8.710.795,00 kn. U 20 poduzetničkih zona koje nisu u funkciji nije bilo ulaganja.

U tablici broj 5 se daju podaci o poduzetničkim zonama na području Županije koje koncem 2013. nisu u funkciji, prema podacima prikupljenim od jedinica lokalne samouprave.

Tablica broj 5

Poduzetničke zone koje koncem 2013. nisu u funkciji

Redni broj	Jedinica lokalne samouprave	Naziv poduzetničke zone	Godina osnivanja <sup>1</sup>	Površina (u ha)	Ulaganja (u kn)	Ulaganja po ha (u kn)
1.	Grad Lepoglava	Poduzetnička zona Gornja Višnjica	2011.	1,71	0,00	0,00
2.		Poduzetnička zona Donja Višnjica	2011.	4,52	0,00	0,00
3.		Poduzetnička zona Kameničko Podgorje	2011.	2,38	0,00	0,00
4.		Poduzetnička zona Kamenički Vrhovec	2011.	4,21	0,00	0,00
5.		Poduzetnička zona Žarovnica	2011.	3,48	0,00	0,00
6.	Grad Ludbreg	Gospodarska zona Sjever	-	9,72	0,00	0,00
7.	Grad Novi Marof	Poduzetnička zona Moždenec	-	7,25	0,00	0,00
8.		Poduzetnička zona Oštrice	-	5,43	0,00	0,00
9.	Grad Varaždinske Toplice	Gospodarska zona Petkovec I	-	0,96	0,00	0,00
10.		Gospodarska zona Lovrentovec	-	5,77	0,00	0,00
11.		Gospodarska zona Grašćevina - Gornja Poljana	-	3,39	0,00	0,00
12.	Općina Bednja	Poduzetnička zona Bednja	2005.	12,65	0,00	0,00
13.	Općina Beretince	Poduzetnička zona Beretince	2006.	13,88	1.630.750,00	117.489,00
14.		Poduzetnička zona Črešnjevo	-	12,35	0,00	0,00
15.	Općina Breznica	Poduzetnička zona Bisag	-	15,34	0,00	0,00
16.	Općina Breznički Hum	Zona male privrede III	-	7,00	0,00	0,00
17.	Općina Ljubešćica	Poduzetnička zona Ljubešćica	2013.	19,30	2.273.345,00	117.790,00
18.	Općina Mali Bukovec	Poduzetnička zona Mali Bukovec II	2003.	5,45	495.136,00	90.851,00
19.		Poduzetnička zona Sveti Petar	2003.	10,04	0,00	0,00
20.	Općina Maruševac	Poduzetnička zona Selnik	2003.	3,62	3.696.290,00	1.021.075,00
21.		Poduzetnička zona Hrženica	-	34,80	0,00	0,00
22.	Općina Sveti Đurđ	Poduzetnička zona Sveti Đurđ	-	3,40	0,00	0,00
23.		Poduzetnička zona Struga-Segedin	-	6,15	0,00	0,00
24.		Poduzetnička zona Hrženica-farme	-	2,94	0,00	0,00
25.	Općina Vinica	Poduzetnička zona Vinica	2004.	52,70	615.274,00	11.675,00
<b>Ukupno</b>				<b>248,44</b>	<b>8.710.795,00</b>	<b>35.062,00</b>

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

Za 13 poduzetničkih zona na području Županije predviđenih planskom dokumentacijom koje nisu u funkciji, jedinice lokalne samouprave nisu donijele odluke o osnivanju. Za jedanaest poduzetničkih zona od donošenja odluke o osnivanju do konca 2013. proteklo je od jedne do 12 godina.

Pojedine poduzetničke zone koje nisu u funkciji djelomično su opremljene komunalnom infrastrukturom. Najviše sredstava je uloženo u Poduzetničku zonu Selnik u Općini Maruševac u iznosu 3.696.290,00 kn ili 1.021.075,00 kn/ha, Poduzetničku zonu Ljubeščica u Općini Ljubeščica 2.273.345,00 kn ili 117.790,00 kn/ha, Poduzetničku zonu Beretince u Općini Beretince 1.630.750,00 kn ili 117.489,00 kn/ha te u Poduzetničku zonu Vinica u Općini Vinica 615.274,00 kn ili 11.675,00 kn/ha. Grad Novi Marof je za dvije poduzetničke zone (Moždenec i Oštrice), u koje nije ulagao sredstva, dobio zemljište od Republike Hrvatske površine 12,68 ha.

Gradovi Lepoglava, Ludbreg, Novi Marof i Varaždinske Toplice te općine Breznica, Breznički Hum i Mali Bukovec imaju 16 poduzetničkih zona u funkciji s 68 poduzetnika, koji imaju 1 952 zaposlenika, dok je 15 poduzetničkih zona izvan funkcije. Općina Mali Bukovec je u opremanje Poduzetničke zone Mali Bukovec II, koja nije u funkciji, uložila 495.136,00 kn, dok druge jedinice lokalne samouprave nisu ulagale.

Jedinice lokalne samouprave primjenjuju razne oblike informiranja o poduzetničkim zonama, poput objava na mrežnim stranicama, izdavanja brošura, postavljanja plakata i sudjelovanja na sajmovima (gospodarskim i sajmovima nekretnina). Grad Ivanec je u lipnju 2013. stekao međunarodni Certifikat grada s povoljnim poslovnim okruženjem (BFC SEE - Business Friendly Certification South East Europe), što podrazumijeva učinkovitu administraciju, transparentnu lokalnu samoupravu, primjerenu infrastrukturu i partnerski odnos prema gospodarstvu, a u svibnju 2014. ga je časopis Financial Times uvrstio među deset malih gradova u svijetu s najboljim strategijama za privlačenje stranih ulaganja. 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. Partnerski odnos trebao bi uključivati sve sudionike odgovorne za razvoj poduzetništva (županija, razvojne agencije, ministarstva i drugi), koji bi se u većoj mjeri trebali staviti u funkciju pomaganja poduzetnicima u pribavljanju sredstava fondova Europske unije za financiranje poduzetničkih projekata.

Trinaest jedinica lokalne samouprave (gradovi Ivanec, Lepoglava, Ludbreg, Novi Marof, Varaždin i Varaždinske Toplice te općine Breznički Hum, Cestica, Jalžabet, Martijanec, Petrijanec, Sračinec i Trnovec Bartolovečki) su davale određene pogodnosti radi poticanja poduzetništva i stimuliranja popunjavanja poduzetničkih zona. Pogodnosti se odnose na djelomična ili potpuna oslobađanja plaćanja komunalnog doprinosa, komunalne naknade i poreza na tvrtku kroz određeno razdoblje, odnosno na obročno plaćanje i odgodu plaćanja navedenih naknada.

S obzirom da u većinu poduzetničkih zona, koje nisu u funkciji, jedinice lokalne samouprave nisu ulagale sredstva za 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.

Kod procjenjivanja treba uzeti u obzir raspoređenost i broj poduzetničkih zona u Županiji kao i susjednim županijama te vlastite proračunske mogućnosti. U slučaju da planirana poduzetnička zona nema dovoljne razvojne i gospodarske opravdanosti, treba preispitati mogućnosti promjene djelatnosti s ciljem učinkovitosti korištenja prirodnih resursa (zemljišta) za druge namjene. U slučaju da postoji dovoljna razvojna i gospodarska opravdanost, predlaže se radi daljnjeg poticanja poduzetništva i popunjavanja poduzetničkih zona, davati pogodnosti te koristiti razne oblike 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 Varaždinske županije. Ciljevi revizije su bili ocijeniti način osnivanja i upravljanja poduzetničkim zonama, uspostavu vlasništva nad zemljištem potrebnim za razvoj poduzetničkih zona te opravdanost ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona, ocijeniti provedbu mjera za poticanje poduzetničkih odnosno gospodarskih aktivnosti te ocijeniti uspostavu informacijskog sustava poduzetničkih zona.

Na temelju provedenih postupaka i utvrđenih činjenica, uzimajući u obzir postavljene ciljeve revizije, Državni ured za reviziju ocjenjuje da osnivanje i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave Varaždinske 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 poduzetničke zone te površinu prometne i druge infrastrukture namijenjene obavljanju poduzetničkih aktivnosti unutar poduzetničke zone. Odlukom o osnivanju treba utvrditi naziv poduzetničke zone koji će se koristiti u svim planskim, službenim i pravnim dokumentima te način upravljanja, kako bi se olakšalo praćenje razvoja poduzetničke zone.
- Prije osnivanja, izraditi stručnu podlogu opravdanosti izgradnje poduzetničke zone.
- Jedinice lokalne samouprave, koje nemaju prostornih mogućnosti za izgradnju poduzetničkih zona, trebaju se usmjeriti na zajednička ulaganja sa susjednim jedinicama lokalne samouprave s kojima bi dijelile koristi, kao što je smanjenje nezaposlenosti te potencijalnim ulagačima ponuditi poduzetničke zone na području jedne ili više županija kao cjelinu koja može ponuditi poduzetničke zone za različite potrebe ulagača.
- Raspolagati darovanim zemljištem u svrhu izgradnje (proširenja) poduzetničkih zona s ciljem razvoja gospodarskih aktivnosti te uspostaviti učinkoviti mehanizam izvješćivanja i kontrole.
- Donositi prostorne planove uređenja i izraditi projekte, prema kojima bi se okrupnjivale male i za veće investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne 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.

- 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 poduzetničke zone objektivno nema dovoljne razvojne i gospodarske opravdanosti, racionalno je promijeniti djelatnosti s ciljem povećanja učinkovitosti korištenja prirodnih resursa (zemljišta) za druge namjene.
- Davati pogodnosti te koristiti razne oblike 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 Varaždinske županije.

## OČITOVANJE JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE

*Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave Varaždinske županije, osim Grada Varaždinske Toplice i Općine Klenovnik, su se očitovale na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti osnivanja i ulaganja u opremanje i razvoj poduzetničkih zona na području Varaždinske županije i prihvatile preporuke Državnog ureda za reviziju. U očitovanjima navode okolnosti i razloge zbog kojih osnivanje i ulaganje u opremanje i razvoj poduzetničkih zona nije dovoljno učinkovito te da će postupati prema preporukama Državnog ureda za reviziju.*

*Grad Ivanec navodi kako u trenutku donošenja odluka o formiranju poduzetničkih zona nije bio na snazi Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture. Formirane su dvije poduzetničke zone te je u narednom razdoblju prioritet izgradnja i dovršetak izgradnje infrastrukture u Industrijskoj zoni. Strategijom razvoja Grada Ivanca 2014.-2020. nisu definirani projekti formiranja i razvoja novih poduzetničkih zona. Zajedno s trgovačkim društvom Poslovna zona Ivanec d.o.o. svakodnevno kontaktira s poduzetnicima. Pokazuje spremnost za uklanjanje administrativnih barijera, pa tako i za promjenu programa razvoja pojedine poduzetničke zone ukoliko za to postoji opravdan razlog. Spreman je uključiti se u informacijski sustav koji će povezivati sve nadležne institucije te smatra da spomenuta inicijativa treba biti upućena, kao i pretpostavka takvog sustava stvorena, s više razine unutar javnog sektora.*

*Grad Lepoglava navodi da u trenutku donošenja odluka o formiranju poduzetničkih zona nije bio na snazi Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture. Projekcijama proračuna za 2015. i 2016. nije predvidio ulaganja odnosno stavljanje u funkciju poduzetničkih zona koje koncem 2013. nisu u funkciji. Državni ured za upravljanje državnom imovinom obavijestio je Grad da je donesena odluka o darovanju nekretnina te da je u tijeku priprema nacrtu Ugovora o darovanju koji će se zaključiti nakon očitovanja državnog odvjetništva. Grad je izradio Parcelacijski elaborat kojim su obuhvaćene uglavnom manje parcele u vlasništvu Grada i Republike Hrvatske te su formirane veće čestice koje su pogodnije za privlačenje većih investicija.*

*Općina Mali Bukovec navodi da je ovom revizijom trebalo dati naputke resornom Ministarstvu na koji način graditi odnos prema pojedinim poduzetničkim zonama i jedinicama lokalne samouprave za njihov razvoj, uzimajući u obzir Zakon o regionalnom razvoju kojim je predviđen ravnomjerni razvoj svih krajeva Hrvatske. U malim sredinama i općinama Ministarstvo poduzetništva i obrta trebalo podupirati razvoj malih zona koje mogu prihvatiti 2-3 poduzetnika koji bi zapošljavali do 200 osoba. Navodi da je Ministarstvo uvedenim ograničenjem ulaganja u zone koje su unutar 20 km neaktivnih ili nepopunjenih zona, onemogućilo sve ostale jedinice lokalne samouprave u ruralnim sredinama s područja Varaždinske županije da osiguraju ravnomjerni razvoj s ostatkom Hrvatske, što je još jedan primjer međusobnog isključivanja dva zakona ili propisa.*

*Općina Veliki Bukovec navodi da je rješavanje žalbenih postupaka u vezi povrata imovine oduzete za vrijeme jugoslovenske komunističke vladavine vrlo sporo, što Općini predstavlja problem u slučajevima kada se poduzetnicima koji djeluju na području Općine želi omogućiti širenje proizvodnje na zemljište za koje postoji zahtjev za povratom imovine.*

*Općina Vinica navodi da nije bila u među općinama koje su mogle kod formiranja poduzetničkih zona računati na zemljište u vlasništvu države zbog čega je bila u težem položaju od ostalih jedinica lokalne samouprave. Kod formiranja zone je vodila računa o položaju poduzetničke zone (blizina glavnih prometnica i državne granice). Općina je planirala osnivanje poduzetničke zone na privatnom zemljištu što je utjecalo na povećanje cijene zemljišta koju traže vlasnici. S obzirom na financijske prilike Općina traženu cijenu ne može platiti.*



*Predlagala je susjednim jedinicama lokalne samouprave osnivanje zajedničke poduzetničke zone, ali su one to odbile i na svom području osnovale vlastite poduzetničke zone.*

Prema odredbi članka 14. stavka 5. Zakona o Državnom uredu za reviziju, na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku osam dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područni ured Koprivnica, Trg bana Josipa Jelačića 16, 48 000 Koprivnica.

OVLAŠTENI DRŽAVNI REVIZORI:

Adela Šimunic Smiljanec, dipl. oec., v.r.

Danijel Martinčić, dipl. oec., v.r.