

REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA LIPOVLJANI

PROGRAM RAZVOJA PODUZETNIČKE ZONE
BLATNJAČA

2016.-2019. godine



prosinac 2015. godine

1. UVOD

Općina Lipovljani se prostire u istočnom dijelu Sisačko-moslavačke županije, te graniči sa Gradom Kutina na sjeveru, Gradom Novska na istoku, Gradom Sisak na zapadu i Općinom Jasenovac na jugu. Općina Lipovljani svojom površinom spada u manje općine unutar teritorija Sisačko-moslavačke županije. Općina zauzima površinu od 111,41 km², te ulazi u red manjih općina unutar Županije (5% teritorija.)

Područje Općine Lipovljani nalazi se na izuzetno povoljnom geografskom položaju na koridoru velike državne infrastrukture i veze sa Zagrebom i Slavonskim Brodom, na istočnom dijelu Sisačko-moslavačke županije.

Dobra prometna povezanost Lipovljana 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 Lipovljana.

Poduzetnička zona Blatnjača nalazi se na jugozapadnoj granici Općine Lipovljani, na prostoru između međunarodne glavne željezničke pruge M 103 i državne autoceste A3 Bregana - Lipovac.



2. SVRHA I CILJ PROGRAMA

U Strateškom planu gospodarskog razvoja Općine Lipovljani, određeni su razvojni ciljevi i prioritete Općine Lipovljani, te Razvojni cilj 2 „Jačanje konkurentnosti gospodarstva korištenjem lokalnih resursa“ koji se odnosi na Mjere razvoja poduzetničke infrastrukture koja sadrži aktivnosti od pripreme i izrade projektne dokumentacije za izgradnju poduzetničkih zona, komunalnog opremanja, marketinga i privlačenja investitora te donošenja olakšica za potencijalne investitore – ulagače.

Svrha osnivanja poduzetničke zone su osiguranje dugoročnih uvjeta za razvoj obrtništva, malog i srednjeg poduzetništva, dugoročno smanjivanje nezaposlenosti, te otvaranje novih radnih mjesta, poticanje suradnje u realizaciji konkretnih razvojnih projekata između poduzetnika i

obrtnika unutar zone te stimuliranje rasta i razvoja poduzetnika i obrtnika, posebice u pogledu razvijanja novih proizvoda i primjene novih tehnologija.

Izgradnjom planiranog čvorišta „Lipovljani“ na autocesti A3 Zagreb-Lipovac omogućit će se kvalitetna povezanost Općine Lipovljani, kao i širega gravitacijskog područja sa Zagrebom, što će zasigurno doprinijeti atraktivnosti zone i povećanju poduzetničkog potencijala iste.

3. INTERES ZA RAZVOJ PODUZETNIČKE ZONE

Općina Lipovljani zaprimila je više Pisama namjere investitora zainteresiranih za ulaganje u Poduzetničku zonu Blatnjača.

Očekuje se i veći interes za ulaganje, jer 2016. godine započinje izgradnja čvorišta „Lipovljani“ na autocesti A3 Zagreb-Lipovac.

4. LOKACIJA ZONE

4.1. PROSTORNO PLANSKI SMJEŠTAJ PODUZETNIČKE ZONE

Poduzetnička zona Blatnjača smještena je na jugozapadnoj granici Općine Lipovljani, na prostoru između međunarodne glavne željezničke pruge M 103 i državne autoceste A3 Bregana - Lipovac.

Povoljan geografski smještaj i dobra prometna povezanost direktan izlaz na autocestu Zagreb-Lipovac, blizina željezničke pruge, blizina zračne luke cca 90 km, blizina glavnog grada. Poduzetnička zona je posebni dio prostora Općine Lipovljani koji je prostorno planskom dokumentacijom namijenjen za sustavni razvoj gospodarstva i djelatnosti u funkciji gospodarskih subjekata.

Prostorno – planskom dokumentacijom određuju se karakteristike vezane za urbanističko planiranje, komunalnu i energetska infrastrukturu, promet i druge djelatnosti na način da se primarno vodi briga o što kvalitetnijem i efikasnijem okruženju koje je podređeno razvoju gospodarske infrastrukture.



4.2.URBANISTIČKI PREDUVJETI

Prostornim planom uređenja Općine Lipovljani („Službeni vjesnik Općine Lipovljani“ 02/08 i 5/12) određena je gospodarska zona – proizvodna (I) „Blatnjača“ ukupne površine 130,00 ha.

Točna granica obuhvata definirana je Urbanističkim planom uređenja gospodarske zone Blatnjača (I) („Službeni vjesnik Općine Lipovljani 05/12).

Razlog za izradu Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Blatnjača (I) je osiguranje prostorno – planskih preduvjeta za gradnju građevina za proizvodne i poslovne namjene te svih pratećih sadržaja.

U zoni obuhvata Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Blatnjača predviđene su površine sljedećih namjena: gospodarske namjene, zelene površine i površine infrastrukturnih sustava.

Proizvodna namjena – I

Na prostorima proizvodne namjene (I) predviđena je izgradnja industrijskih, obrtničkih, zanatskih, gospodarskih pogona svih vrsta, benzinske postaje, skladišnih prostora, te poslovne, upravne i trgovačke građevine. Moguće je graditi ugostiteljsko-turističke sadržaje koje nadopunjavaju osnovnu namjenu.

Za komunikaciju u Poduzetničku zonu Blatnjača kompletno je rekonstruirana pristupna prometnica duljine 744 m, sa izgrađenim vodovodom, odvodnjom, pojačanom nosivošću i nogostupom.

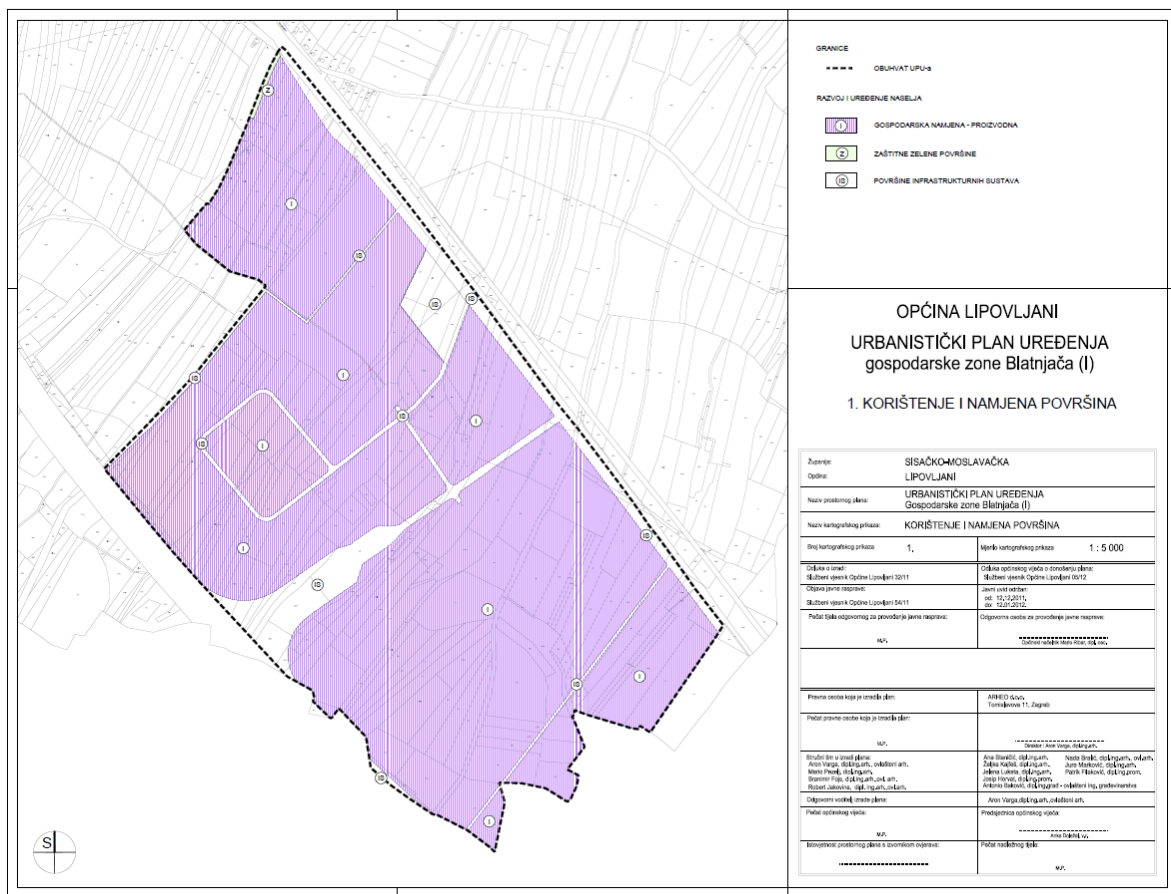
U poduzetničkoj zoni planira se izgradnja:

- Prometna i ulična mreža

- željeznički promet – unutar obuhvata zone nalazi se željeznička pruga za posebni promet u funkciji gospodarske zone,
- ulična mreža – unutar obuhvata zone predviđen je silazak s autoceste preko čvora Lipovljani, prometna i ulična mreža postavljena je tako da sve građevinske čestice budu dostupne vozilima,
- telekomunikacije

- Infrastruktura

- odvodnja
- vodoopskrba
- plin
- elektroopskrba



6. ZELMLJIŠTE

Općina Lipovljani pokrenula je postupke rješavanja imovinsko pravnih odnosa nad zemljištem u zoni. Zemljište u zoni većim dijelom je u vlasništvu Republike Hrvatske a manji dio u privatnom vlasništvu. Općina Lipovljani je od Republike Hrvatske Ugovorom o darovanju u studenom 2010. godine dobila 11.8814 ha zemljišta. Zavisno o interesima potencijalnih investitora, Općina Lipovljani podnosi zahtjeve prema Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, kako bi se u fazama i prema potrebi investitora riješili imovinsko pravni odnosi nad zemljištem.

7. PLAN ULAGANJA

Izgradnja komunalne infrastrukture i opremanje zone planira se u fazama ovisno o potrebama investitora.

Općina Lipovljani kompletno je rekonstruirala pristupnu cestu do zone i 500 m ceste u zoni kako bi se osigurala poduzetnička infrastruktura postojećim poslovnim subjektima, ukupna vrijednost investicije 3.000.000,00 kn.

U 2016. godini počinje gradnja čvora Lipovljani na autocesti A3 Bregana-Zagreb-Lipovac, procijenjene vrijednosti 55.050.000,00 kn, koji direktno izlazi u Poduzetničku zonu Blatnjača.

Kako bi se Poduzetnička zona privela namjeni planiraju se slijedeći poslovi ulaganja:

1. Rješavanje imovinsko pravnih odnosa nad zemljištem, pokretanje postupaka darovanja zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske
2. Otkup eventualno potrebnog zemljišta od privatnih i drugih vlasnika
3. Marketing zone
4. Izrada projektne i izvedbene dokumentacije za izgradnju infrastrukture
5. Izgradnja prometnica, vodoopskrbe, odvodnje, plinske mreže
6. Izgradnja trafostanice i niskonaponske mreže za opskrbu električnom energijom
7. Izgradnja javne rasvjete
8. Uređenje hortikulturnih površina

PROCJENA RASHODA

Troškovi financiranja.

Red.br.	Vrsta troška	Iznos u kunama
1.	Rješavanje imovinsko pravnih odnosa nad zemljištem	20.000,00
2.	Otkup eventualno potrebnog zemljišta	100.000,00
3.	Marketing zone	30.000,00
4.	Izrada projektne i izvedbene dokumentacije za izgradnju infrastrukture	400.000,00
5.	Izgradnja prometnica, vodoopskrbe odvodnje	13.000.000,00
6.	Izgradnja trafostanice i niskonaponske mreže za opskrbu el. energijom	2.000.000,00
8.	Izgradnja javne rasvjete	500.000,00
9.	Hortikulturno uređenje	100.000,00
	UKUPNO	15.150.000,00

Realizacija gore navedenih ulaganja planira se osigurati iz potpora ministarstava Republike Hrvatske te EU fondova.

Prihodi se planiraju i od prodaje zemljišta, komunalnog doprinosa, poreza i prireza.

7. PODACI O KORISNICIMA ZONE

Na području namijenjenom za razvitak poduzetničke zone, na samom ulazu u zonu, posluju:

- LIPOVLJANI LIGNUM d.o.o. Industrijska bb, Lipovljani, čija je djelatnost - rezanje trupaca, proizvodnja daske, proizvodnja elemenata i koji upošljava 230 radnika.
- HRVATSKE ŠUME, UŠP ZAGREB, ŠUMARIJA LIPOVLJANI – stovarište.

8.POTICAJI I STIMULACIJE ZA RAZVOJ PODUZETNIČKIH PROGRAMA

Općina Lipovljani kao osnivač i nositelj razvoja poduzetničke zone, pored izdvajanja iz proračuna za infrastrukturno opremanje odriče se i dijela prihoda u cilju stimuliranja i poticanja poduzetničkih aktivnosti.

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.

Općinski načelnik je ovlašten da procijeni važnost svakog projekta i sukladno tome predloži Općinskom vijeću donošenje odluke o poticajima odnosno olakšicama i oslobođenjima od niže navedenih standardnih olakšica pojedinačno za svaki projekt.

Olakšice:

1. Poticajna cijena zemljišta

Početna kupoprodajna cijena zemljišta u Poduzetničkoj zoni „Blatnjača“ iznosi 21,00 kn/m². Prilikom zaključenja ugovora o kupoprodaji zemljišta, izabranom ponuditelju odobrit će se potpora na ime kupoprodajne cijene zemljišta ovisno o broju osoba koje će zaposliti prema slijedećoj tablici.

Tablica 1:Uvjeti za ostvarivanje poticaja –kupoprodaja zemljišta

Broj Zaposlenih	Do 25	26-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-100	Više od 100
Potpora u kn/m ²	0,00	2,00	4,00	6,00	8,00	10,00	12,00	14,00	16,00

2. Naknada za pravo građenja

Početna naknada za pravo građenja u PZ Blatnjača iznosi 0,20 kn/m² mjesečno. Prilikom zaključenja Ugovora o pravu građenja izabranom ponuditelju odobrit će se potpora na ime naknade za pravo građenja, ovisno o broju osoba koje će se zaposliti pram slijedećoj tablici.

Tablica 1:Uvjeti za ostvarivanje poticaja –kupoprodaja zemljišta

Broj Zaposlenih	Do 30	31-50	51-80	81-100	100 i više
Potpora u kn/m ²	0,00	2,00	4,00	6,00	8,00

Općina Lipovljani ima namjeru sredstva ostvarena prodajom zemljišta unutar zone dalje reinvestirati u poduzetničku zonu u smislu ulaganja u potrebnu infrastrukturu. Investitor je dužan u skladu s poslovnim planom iz ponude u roku tri godine od početka poslovanja zaposliti onaj broj radnika za koje je dobio poticaje na kupoprodajnu cijenu odnosno poticaj na pravo građenja.

3. Oslobađanje plaćanja komunalne naknade:

Temeljem Odluke o komunalnoj naknadi, Poduzetnici koji žele kupiti zemljište u zoni i organizirati gospodarsku aktivnost oslobađaju se od plaćanja komunalne naknade u slijedećoj dinamici :

-prve dvije (2) godina 100 %.

4. Oslobađanje plaćanja Komunalnog doprinosa:

Radi poticanja razvoja gospodarstva i povećanja broja zaposlenih na području Općine Lipovljani a temeljem Odluke o komunalnom doprinosu oslobađaju se plaćanja komunalnog doprinosa Investitori koji grade poslovne objekte prema slijedećoj dinamici:

Investitori izgradnje poslovnih objekata u kojima se obavljaju uslužne djelatnosti plaća iznad 150 m³, obujma građevine 80%, a iznad 300 m³, obujma građevine 50% utvrđene visine komunalnog doprinosa.

Investitor izgradnje poslovnih objekata u kojem se obavljaju proizvodne djelatnosti plaća iznad 150 m³, obujma građevine 65 % a iznad 300 m³ obujma građevine 50% utvrđene visine komunalnog doprinosa.

Komunalni doprinos obveznik može platiti u obrocima do dvanaest jednakih mjesečnih rata bez kamata.

5. Oslobađanje plaćanja poreza na Tvrtku

Temeljem Odluke o općinskim porezima, Poduzetnici se oslobađaju plaćanja poreza na Tvrtku ili naziv dvije godine od otvaranja tvrtke i nove poslovne jedinice na način da se poreza oslobađaju u prvoj godini početka obavljanja djelatnosti i slijedećoj godini.

6. Program sufinanciranja novog zapošljavanja:

Općina Lipovljani donosi Program za sufinanciranje novog zapošljavanja na području Općine Lipovljani prema kojem poduzetnici i obrtnici sa područja Općine Lipovljani mogu ostvariti sufinanciranje za samozapošljavanje i novozaposlene osobe.

Računa se da će ovi poticaji dodatno stimulirati poduzetnike na ulaganja u Poduzetničku zonu i na zapošljavanje djelatnika s područja Općine Lipovljani.

10. KRITERIJI ZA ODABIR PODUZETNIČKIH PROJEKATA

Prodaja zemljišta u poduzetničkoj zoni Blatnjača ostvaruje se na temelju javnog natječaja kojeg je raspisao Općinski načelnik a provodi Povjerenstvo.

Uz obvezne zakonske elemente, tekst Javnog nadmetanja sadrži elemente ovog Programa te se javno objavljuje.

U natječajnom postupku od ponuditelja se obvezno mora tražiti:

- Poslovni plan investicije koji ponuditelji namjeravaju realizirati na predmetnim zemljištima. Obvezni sadržaj Poslovnog plana donosi Općine Lipovljani.
- Mora se osigurati otplata vrijednosti zemljišta upismo založnog prva (hipoteke) na predmetnom zemljištu u korist Općine Lipovljani (osim u slučaju uplate kupoprodajne cijene u cijelosti).
- Investitor mora potpisati Izjavu o prihvaćanju svih odredbi ovog Programa
- Uplaćeni iznos od 10 % od ugovorene kupoprodajne cijene u slučaju da investitor odustane od rada u zoni odnosno ne ispuni odredbe ovog Programa.

Kriterij za odabir ponuditelja za kupnju zemljišta određuju se u bodovima a prema vrijednosti investicije koja se namjerava realizirati u Poduzetničkoj zoni, zapošljavanju većeg broj djelatnika, više kvalifikacijske struke, poduzetnicima čija dinamika realizacije poduzetničkog programa odgovara bržem razvoju općine i okolice poduzetnicima s programima zaštite okoliša energetske učinkovitosti i obnovljivih izvora energije.

Rok za početak izgradnje objekata prema prihvaćenom programu investicije je dvije godine od potpisivanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta.

11. ZAVRŠNE ODREDBE

Općinsko vijeće može utvrditi i druge uvijete kao posebne pogodnosti za pojedine investitore ukoliko predmetne investicije imaju značajan utjecaj i to.

- Povećanje zaposlenosti na području Općine Lipovljani (investicija sa 50 i više novozaposlenih).
- Uvođenje novih i suvremenih tehnologija (posebno ICT sektor, bioobnovljivi izvori energije i sl.)
- Visina investicije (investicije procijenjene iznad (7,5 mil.kn)

Pravilnike, Odluke i druge akte za provedbu ovog Programa donosi Općinsko vijeće Općine Lipovljani.

**REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA LIPOVLJANI
OPĆINSKO VIJEĆE**

KLASA:302-02/15-01/01

UR.BROJ:2176/13-01-15-01

Lipovljani, 21. prosinac 2015. godine

Predsjednica

Doležal Anka

