



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD OTOK
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 302-01/25-01/11
URBROJ: 2196-3-01/1-25-2
Otok, 1. listopada 2025. godine

Gradsko vijeće Grada Otoka na 5. sjednici održanoj 1. listopada 2025. godine temeljem članka 21. Statuta Grada Otoka („Službeni vjesnik“ Vukovarsko – srijemske županije broj 13/09, 4/13 i 6/18 i Službeni vjesnik Grada Otoka broj 02/20, 02/21 i 03/21) donosi

PROGRAM RAZVOJA PODUZETNIČKE ZONE OTOK

Program razvoja poduzetničke zone je strateški dokument koji definira ciljeve, aktivnosti i poticajne mjere za planiranje, izgradnju, upravljanje i poticanje gospodarskih aktivnosti unutar Poduzetničke zone Otok.

U nastavku je okvirni sadržaj i primjer kako bi mogao izgledati Program razvoja poduzetničke zone:

UVOD

Razvoj Poduzetničke zone Otok jedan je od ključnih ciljeva Grada Otoka za privlačenje investicija, otvaranje novih radnih mjesta te jačanje konkurentnosti lokalnog gospodarstva. Grad Otok, svjestan svojih geografskih i logističkih prednosti, kontinuirano ulaže napore u stvaranje povoljnog poslovnog okruženja za mikro, male i srednje poduzetnike, ali i za veće gospodarske subjekte.

Poduzetnička zona Otok smještena je između naselja Otok i Komletinci, uz važnu prometnicu koja povezuje grad s autocestom A3 (Zagreb–Lipovac), udaljenom svega 11 kilometara. Blizina budućeg paneuropskog koridora 5C (Osijek–Sarajevo–Ploče) i važnih prometnih čvorišta – poput Luke Vukovar i Zračne luke Osijek što dodatno povećava stratešku važnost zone i njezin investicijski potencijal. Zona je u većem dijelu komunalno opremljena, jer su dostupni priključci (voda, kanalizacija, plin, električna energija, telekomunikacije), što omogućuje brzu operativnost za nove investitore.

Grad Otok je do sada realizirao niz infrastrukturnih i organizacijskih aktivnosti u sklopu zone, uključujući i uspostavu **Poduzetničkog inkubatora Otok**, čime je dodatno pojačan institucionalni okvir podrške malom i srednjem poduzetništvu.

U zoni već djeluje nekoliko poduzeća iz različitih sektora, od drvne i građevinske industrije, poljoprivrede do uslužnih djelatnosti što potvrđuje njezinu atraktivnost i gospodarsku održivost.

Ovim Programom razvoja želi se usmjeriti budući razvoj zone kroz sustavan, planski i održiv pristup. Program definira ključne strateške ciljeve, razvojne prioritete, infrastrukturne i organizacijske zahvate, te mehanizme praćenja provedbe. Cilj je stvoriti dinamično i privlačno poslovno okruženje koje će potaknuti nova ulaganja, unaprijediti postojeće gospodarske aktivnosti i doprinijeti ukupnom razvoju Grada Otoka i šire regije.

Ovaj dokument također uzima u obzir nacionalne i europske razvojne politike, osobito Strategiju regionalnog razvoja Republike Hrvatske te mogućnosti financiranja iz EU fondova. Time se nastoji osigurati dugoročan, stabilan i financijski održiv okvir za razvoj zone u razdoblju od 2025. do 2030. godine.

2. ANALIZA TRENUTAČNOG STANJA

Analiza trenutačnog stanja Poduzetničke zone Otok objašnjena je kroz SWOT analizu. SWOT analiza je strateški alat koji se koristi za procjenu unutarnjih i vanjskih čimbenika koji utječu na neki projekt, poduzeće, organizaciju ili kao u našem slučaju poduzetničku zonu. SWOT analiza pomaže za planiranje razvoja, za procjenu održivosti i konkurentnosti, kroz postavljanje strateških ciljeva na temelju realnih mogućnosti i ograničenja.

Prikaz SWOT analize za Poduzetničku zonu Otok.

SNAGE	SLABOSTI
✓ Komunalna opremljenost zone (struja, voda, plin, kanalizacija, telefon, optika) ✓ Izuzetno povoljan geostrateški položaj – blizina autoceste A3, granice i Luke Vukovar ✓ Aktivni Poduzetnički inkubator koji doprinosi rastu i razvoju poduzetnika ✓ Prisutni investitori iz drvne, građevinske i uslužne djelatnosti ✓ Poticajne mjere Grada (oslobađanje od naknada, subvencije) ✓ Dobra suradnja s višim razinama vlasti i povlačenje EU sredstava	✗ Nedostatak kvalificirane radne snage u blizini (odljev stanovništva) ✗ Niska razina prometne signalizacije i pristupnih prometnica unutar zone ✗ Nedovoljna prepoznatljivost zone na nacionalnom i međunarodnom tržištu ✗ Nedostatak lokalnih specijaliziranih obrazovnih ustanova za tehnička zanimanja ✗ Ograničen broj lokalnih poduzetnika s kapacitetom za veće investicije ✗ Manjak stalnog kadra za promociju i upravljanje zonom (npr. investicijski menadžer)

PRILIKE	PRIJETNJE
◆ Pristup EU fondovima za proširenje i digitalizaciju zone ◆ Razvoj gospodarske suradnje s BiH, Srbijom i Mađarskom (blizina granica) ◆ Ulazak novih industrija: logistika, obnovljivi izvori energije, agrotehnologija ◆ Korištenje slobodnih parcela za gradnju poslovnih prostora ◆ Razvoj brenda zone i digitalni marketing (promocija investitorima)	⚠ Promjene zakonodavstva ili poreznih politika koje mogu destimulirati ulaganja ⚠ Demografski pad u Slavoniji i iseljavanje mladih ⚠ Globalna nestabilnost tržišta i inflatorni pritisci ⚠ Konkurencija iz drugih poduzetničkih zona u RH i regiji ⚠ Spori administrativni procesi za izdavanje dozvola ⚠ Ovisnost o vanjskom financiranju i promjenama u financijskim tokovima EU

Snage pokazuju da je Poduzetnička zona Otok vrlo dobro tehnički i strateški pozicionirana, ali bi bilo korisno dodatno ulaganje u ljudske resurse i prepoznatljivost. Slabosti su uglavnom vezane uz demografske i organizacijske izazove, koje je moguće riješiti kroz ulaganja u promociju, edukaciju i jačanje institucija. Prilike otvaraju vrata daljnjem rastu i razvoju osobito kroz EU fondove, prekograničnu suradnju i digitalnu transformaciju. Prijetnje zahtijevaju proaktivno upravljanje od kontrole troškova do strateškog planiranja kadrova i infrastrukture.

2.1. Lokacija i prometna povezanost

Poduzetnička zona Otok smještena je na izuzetno povoljnoj mikrolokaciji u neposrednoj blizini središta grada Otoka, s direktnim izlazom na glavne prometne pravce. Zona se nalazi uz županijsku cestu koja osigurava kvalitetnu povezanost s državnom cestom D55 (Vinkovci–Županja), a time i brzi pristup autocesti A3 Zagreb–Lipovac, udaljenoj svega 12 kilometara.

Geografski položaj zone omogućuje jednostavnu povezanost s važnim logističkim središtima Slavonije: gradovima Vinkovci, Vukovar, Županja i Osijek. Blizina željezničke pruge i međunarodnog graničnog prijelaza Bajakovo dodatno povećava dostupnost domaćem i inozemnom tržištu. Zona je pristupačna i za teški teretni promet, što pogoduje proizvodnim i distributivnim djelatnostima.

Upravo ta prometna dostupnost čini Poduzetničku zonu Otok atraktivnom lokacijom za razvoj poslovanja, posebno za logističke, proizvodne i servisne djelatnosti koje ovise o brzom i pouzdanoj distribuciji.

Kriterij	Detalji
Položaj	Zona smještena između Otoka i Komletinaca uz županijsku cestu Otok–Nijemci–Lipovac
Udaljenost od autoceste A3	11 km (izlaz Zagreb–Beograd)
Blizina međunarodnog koridora 5C	U blizini, važno za povezivanje sa srednjom Europom i Jadranom
Granice	~15 km od Srbije, ~20 km od BiH, ~70 km od Mađarske
Prometni čvorišta	Luka Vukovar – 25 km; zračna luka Osijek – 50 km; industrijski kolosijek – 10 km

2.2. Infrastrukturna opremljenost i površina

Poduzetnička zona Otok pruža opremljen prostor za pokretanje i razvoj poslovanja, s mogućnošću prilagodbe različitim vrstama djelatnosti. Kombinacija dostupne infrastrukture, organiziranog rasporeda čestica i prometne povezanosti čini ovu zonu izrazito konkurentnom za ulaganja.

Parametar	Podaci
Ukupna površina zone	≈ 62 ha (627878 m ²)
Slobodno zemljište	Kapacitet od 335078 m ² dostupan za nove investitore
Komunalna infrastruktura	Električna energija, voda, kanalizacija, plin, telefon, priključak na pročistač
Urbanistički uvjeti	Koeficijent izgradnje 0,6; najmanje 20 % zelene površine; dozvoljena visina do 11 m

2.3. Postojeći investitori i djelatnosti

Poduzetnička zona Otok trenutačno okuplja raznolik portfelj poduzetnika i obrtnika, s naglaskom na proizvodne, uslužne, građevinske i poljoprivredne djelatnosti.

Neki postojeći investitori već su najavili proširenje proizvodnih kapaciteta. Grad Otok bilježi rast interesa za kupnju slobodnih parcela. Postojeći investitori potvrđuju da je Poduzetnička zona Otok stabilno i povoljno poslovno okruženje. Prisutnost različitih sektora omogućuje suradnju među korisnicima zone, a lokalna samouprava pruža administrativnu i infrastrukturnu podršku. Zainteresirani investitori ulaze u zonu u društvu aktivnih i održivih poduzetničkih subjekata, što dodatno povećava povjerenje i sigurnost ulaganja.

Zona već ubraja sljedeće tvrtke i aktivnosti:

- **Bjelin Otok** – drvna industrija (Švedska)
- **Sala Elegant** – uslužne djelatnosti (dvorana za događanja)
- **Vranjevo d.o.o.** – komunalne usluge
- **Varzić gradnja** – građevinarstvo i prodaja

- **Reciklažno dvorište** – usluga odvoza otpada
- **PMT** – prodaja poljoprivredne mehanizacije
- **Poduzetnički inkubator Otok** – proizvodno-uslužne i uredske djelatnosti
- **Cezareja** – poljoprivreda
- **AGRAM TIS d.o.o.** – stanica za tehnički pregled vozila
- **EKO-BUHAČA d.o.o.** – djelatnost za uzgoj životinja

2.4. Institucionalna podrška i infrastrukturni projekti

Grad Otok aktivno potiče razvoj Poduzetničke zone putem administrativne, financijske i tehničke podrške usmjerene na olakšavanje procesa ulaganja.

Institucionalna podrška Grada Otoka i partnera daje poduzetnicima sigurnost, brzinu i stabilnost u realizaciji investicija. Infrastrukturni projekti koji su već provedeni i oni u pripremi dodatno povećavaju konkurentnost zone i otvaraju prostor za nova ulaganja.

- **Poduzetnički inkubator Otok** otvoren 2019. godine s 1.185 m² (16 prostora, rashladne komore, konferencijska dvorana), ukupna vrijednost ~1,8 mil. € (sufinancirano s ~1,79 mil. € iz EU fondova)
- **Ostali EU projekti:** izgradnja reciklažnog dvorišta (~305 tis. €), financirano s 74 % iz Fonda za zaštitu okoliša

2.5. Ekonomski i regionalni pokazatelji

Poduzetnička zona Otok nalazi se u ekonomskom i prometnom okruženju koje nudi konkurentne uvjete za ulaganje, osobito u sektorima male i srednje proizvodnje, uslužnih i servisnih djelatnosti. Grad Otok uz vlastita ulaganja u infrastrukturu osigurava i institucionalnu podršku te administrativnu učinkovitost – čime se otvara jasna prednost u odnosu na druge slične lokacije.

- **Vukovarsko-srijemska županija:**
 - Stanovništvo: ~143.113 investcroatia.gov.hr
 - BDP po stanovniku: 9.733 € investcroatia.gov.hr
 - Stopa nezaposlenosti: 10,8 % investcroatia.gov.hr
 - Prosječna neto plaća: 1.020 € investcroatia.gov.hr
- **Lokalno poduzetništvo:**
 - Dominiraju trgovina, prerađivačka industrija, građevinarstvo, poljoprivreda i uslužne djelatnosti otok.hr+1investcroatia.gov.hr+1.

Ključni zaključci analize

1. **Geostrateški položaj** čini zonu idealnom za investitore koji traže regionalnu i međunarodnu povezanost u blizini koridora i granica. Lokacija se nalazi u srcu Vukovarsko-srijemske županije, što omogućuje povezivanje s većim urbanim i industrijskim središtima poput Vinkovaca, Osijeka i Vukovara.
2. **Infrastrukturalna opremljenost zona** pruža brzu i učinkovitu realizaciju investicija. Zona je komunalno opremljena: izgrađena je cestovna mreža, dostupni su vodovod, kanalizacija, plin, elektroenergetska mreža te širokopojasni internet. S obzirom na već pripremljene građevinske čestice i pravno-imovinsku urednost, investitorima je omogućeno brzo pokretanje gradnje i poslovanja. To značajno smanjuje početne troškove i vrijeme realizacije projekta.
3. **Dobra raznolikost strukture poduzetnika** – od drvne, građevinske, poljoprivredne do komunalne djelatnosti čime se osigurava gospodarska otpornost zone. U zoni već djeluju poduzetnici različitih sektora, što stvara otpornu i stabilnu gospodarsku bazu. Time se smanjuje rizik od prevelike ovisnosti o jednoj industriji i potiče suradnju između sektora (npr. građevinske i drvne industrije ili poljoprivrede i prehrambene proizvodnje). Mješavina proizvodnih i uslužnih djelatnosti doprinosi održivosti i dinamičnosti zone, ali i potiče razvoj dobavljačkih lanaca na lokalnoj razini.
4. **Snažna podrška institucionalnih fondova** (EU i RH) osigurava financijske mogućnosti za daljnji razvoj i proširenje. Grad Otok i lokalni poduzetnici aktivno koriste potpore iz fondova Europske unije, nacionalne programe potpora za poduzetništvo (HAMAG-BICRO, Ministarstvo gospodarstva), ali i potpore same lokalne samouprave. Takva podrška omogućuje lakši pristup sredstvima za infrastrukturna ulaganja, digitalizaciju, energetska učinkovitost, zapošljavanje i izgradnju kapaciteta. To dodatno povećava atraktivnost zone za nove investitore.
5. **Regionalni ekonomski uvjeti** (BDP, plaće, nezaposlenost) pokazuju značajan potencijal za rast i zapošljavanje. Vukovarsko-srijemska županija i grad Otok imaju niže prosječne plaće i relativno višu dostupnost radne snage, što predstavlja priliku za poslodavce koji žele konkurentne troškove rada. Ujedno, pozitivan trend smanjenja nezaposlenosti i rast ulaganja u obrazovanje ukazuju na potencijal za daljnje jačanje radne snage, posebno u tehničkim i obrtničkim zanimanjima. Sve to zajedno čini regiju spremnom za privlačenje investicija koje će potaknuti dodatno zapošljavanje i gospodarski rast.

3. SVRHA I CILJEVI RAZVOJA PODUZETNIČKE ZONE OTOK

Osnovna namjena razvoja poduzetničke zona je poticanje razvoja poduzetništva kao pokretačke snage lokalnog i regionalnog održivog gospodarskog razvoja, s ciljem osiguranja 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, a razvojem i širenjem zone želi se osigurati kontinuitet istog.

Razvojem poduzetničke zone Grad Otok osigurava se brži lokalni gospodarski razvoj sukladan svojim prostornim i razvojnim planovima. Poduzetnička zona dugoročno rješava potrebe poduzetnika kao što su: potrebe poslovnog prostora i zemljišta, poslovno povezivanje, racionalizaciju poslovanja i zajedničko korištenje pripadajuće infrastrukture i korištenje različitih povlastica ulaganja.

Ciljevi razvoja zone temelje se na postojećim prednostima, potencijalima regije te identificiranim slabostima i izazovima. Ciljevi su definirani tako da osiguraju održiv, i inovativan gospodarski rast uz povećanje zaposlenosti i privlačenje investicija. Razvoj Poduzetničke zone Otok usmjeren je na izgradnju održivog gospodarskog okruženja koje će dugoročno služiti lokalnoj zajednici, poslovnim subjektima i investitorima. Ciljevi su postavljeni tako da uzimaju u obzir aktualne izazove poput depopulacije, niske razine ulaganja i nedostatka radne snage, a istovremeno iskorištavaju strateške prednosti zone.

3.1. Privlačenje novih investitora u zonu

Cilj je povećati broj poslovnih subjekata unutar zone kroz aktivne mjere promocije, podrške i olakšice. Kroz povoljnu poslovnu klimu i lokalnu podršku Grad Otok aktivno promovira investicijske mogućnosti kroz: transparentne i učinkovite administrativne postupke, poticajne cijene zemljišta i mogućnosti oslobođenja plaćanja komunalnog doprinosa, lokalne potpore za samozapošljavanje, kupnju opreme i otvaranje novih radnih mjesta. To sve pokazuje da postoji snažna volja i kapacitet za stvaranje poslovno orijentiranog okruženja.

Investitori donose kapital, nova radna mjesta, inovacije i pozitivno utječu na razvoj lokalnog gospodarstva. Zona ima neiskorištenih parcela i kapaciteta koji mogu postati poluge rasta.

Gradu Otoku prihvatljive ciljne skupine investitora su proizvodni sektor, prerađivački sektor, drvni i građevinski sektor, servisne i tehničke djelatnosti, poljoprivreda, logistika, obrtnici, IT sektor, zelene tehnologije te ostali sektori.

Poduzetnička zona Otok namijenjena je malim i srednjim poduzećima proizvodno-uslužnog profila, s naglaskom na prerađivačku industriju, poljoprivredu i lokalno ukorijenjene djelatnosti, ali je istovremeno otvorena i za inovativne projekte, OPG-ove u rastu te strane ulagače koji traže poziciju unutar EU.

Grad Otok trenutačno ima 6 slobodnih parcela, za koje će biti raspisan novi natječaj za prodaju zemljišta po subvencioniranim cijenama.

3.2. Otvaranje novih radnih mjesta i zadržavanje stanovništva

Cilj je stvoriti uvjete za otvaranje novih radnih mjesta s ciljem smanjenja nezaposlenosti, zaustavljanja iseljavanja i jačanja lokalnog gospodarstva. Demografska situacija u Slavoniji pa tako i u Gradu Otoku pokazuje pad broja stanovnika, naročito mladih i radno sposobnih. Gospodarska aktivacija ključna je za zadržavanje i privlačenje stanovništva.

Zbog toga je razvoj Poduzetničke zone ključna poluga ne samo za gospodarski rast, nego i za demografsku revitalizaciju.

Svaka nova investicija vezuje se uz minimalan broj zaposlenih kroz ugovor o dodjeli zemljišta.

3.3. Diverzifikacija gospodarskih djelatnosti

Cilj je smanjiti ovisnost o ograničenom broju djelatnosti u zoni te potaknuti razvoj novih sektora gospodarstva kroz privlačenje raznovrsnih investicija i jačanje otpornosti na tržišne promjene.

Trenutačna gospodarska aktivnost u Poduzetničkoj zoni Otok dominantno se temelji na:

- Drvnoj industriji
- Građevinskom sektoru
- Poljoprivredi
- Manjem broju uslužnih djelatnosti

Ovakva struktura, iako pozitivna za lokalnu ekonomiju, predstavlja rizik od gospodarske ovisnosti o tri do četiri branše. Diverzifikacijom se potiče veća stabilnost, zapošljavanje u novim profilima zanimanja, te povećava konkurentnost zone na regionalnoj i nacionalnoj razini. Provođenjem sektorske analize tržišta i dostupnih resursa u okolini potrebno je identificirati potencijalne sektore za ulaganje. Potrebno je staviti fokus na sektore koji imaju visoku dodanu vrijednost i manji štetni utjecaj na okoliš.

Ti sektori su informacijske i komunikacijske tehnologije (IKT), obnovljivi izvori energije i zelene tehnologije, prerada hrane i ambalaža, logistika i distribucija te reciklaža i kružno gospodarstvo. Novi sektori pružaju priliku za razvoj inovativnih poslovnih ideja i malih poduzeća.

3.4. Unapređenje poslovne i komunalne infrastrukture zone

Cilj je stvoriti suvremenu, funkcionalnu i pametnu infrastrukturu unutar zone kako bi se povećala njezina konkurentnost, privukli investitori i osigurao nesmetan razvoj poduzetničkih aktivnosti. Poduzetnička zona Otok posjeduje osnovnu komunalnu infrastrukturu (voda, kanalizacija, struja, plin, optika), no za potpunu funkcionalnost, sigurnost i atraktivnost zone, potrebna su dodatna ulaganja i to kroz: modernizaciju prometne infrastrukture, uvođenje digitalnih rješenja i pametnih tehnologija, poboljšanje infrastrukture za logistiku i skladištenje, povećanje energetske učinkovitosti i prilagodba klimatskim standardima. Modernizacija prometne i komunalne infrastrukture podrazumijeva rekonstrukciju i asfaltiranje svih internih prometnica unutar zone. Potrebno je izgraditi pješačke i biciklističke staze, dodatno urediti i poboljšati javnu rasvjetu kroz LED sustav s pametnim upravljanjem.

Uvođenjem digitalne infrastrukture i pametnih tehnologija kroz ugradnja sustava video nadzora i senzora za nadzor prometa, sigurnosti i potrošnje energije, kao i razvoj pametne aplikacije za upravljanje parcelama, prijavu problema i povezivanje poduzetnika, te nadogradnja optičke mreže i uspostava 5G pokrivenosti.

Što se tiče logističkih kapaciteta i skladišta cilj je razviti funkcionalnu i suvremenu logističku infrastrukturu unutar poduzetničke zone, čime se poduzetnicima omogućuje bolja organizacija proizvodnje, distribucije i skladištenja, uz niže operativne troškove i veću konkurentnost. Također je cilj omogućiti održivu mobilnost i potrošnju energije u poduzetničkoj zoni kroz razvoj infrastrukture za električna vozila i primjenu visokih energetske standarda, u skladu s europskom zelenom tranzicijom i ciljevima klimatske neutralnosti. Naravno cilj je i unaprijediti vizualni identitet, ekološku kvalitetu i funkcionalnost poduzetničke zone kroz uređenje zelenih površina, javnih prostora i zajedničkih sadržaja koji doprinose održivosti, ugodnijem radnom okruženju i jačanju zajednice poduzetnika.

Za sve ciljeve Otočka razvojna agencija pratit će natječaje i javne pozive nadležnih ministarstava, te za Grad Otok prijavljivati projekte u svrhu osiguranja bespovratnih sredstava.

3.5. Jačanje promocije zone i brendiranja Grada Otoka kao „investicijski prijateljske sredine“

Cilj je pozicionirati Grad Otok i poduzetničku zonu kao atraktivnu, pouzdanu i poslovno orijentiranu lokaciju za domaće i strane ulagače, kroz ciljani marketing, vidljivost i sustavan pristup podršci investitorima. U uvjetima konkurencije između regija i gradova za privlačenje ulaganja, nije dovoljno imati samo uređenu infrastrukturu. Cilj je raditi na stvaranju prepoznatljivost i izgradnji pozitivnog imidža. Ovaj cilj može se ostvariti kroz izradu promotivnih materijala i video sadržaja, zatim kroz digitalnu vidljivost i oglašavanje te sudjelovanjem na sajmovima i investicijskim konferencijama.

4. Prostorni i urbanistički preduvjeti za Poduzetničku zonu Otok

Cilj je osigurati plansku, pravnu i infrastrukturnu spremnost za daljnji razvoj Poduzetničke zone Otok, uz poštivanje propisa prostornog uređenja, zaštite okoliša i održivog razvoja.

Slobodna zemljišta u Poduzetničkoj zoni Otok prodaju se za izgradnju građevina radi obavljanja proizvodnih, uslužnih, prerađivačkih i ostalih djelatnosti. Na zemljištima koje su predmet natječaja, zainteresirani investitori odnosno kupci mogu graditi poslovne građevine sukladno važećim prostornim planovima.

Prostorni i urbanistički preduvjeti za Poduzetničku zonu Otok većim su dijelom ispunjeni, a daljnji razvoj zahtijeva pravovremeno ažuriranje planova, usklađenost s okolišnim normama i detaljnu infrastrukturnu razradu. Time se stvaraju temelji za održivi rast, privlačenje investitora i efikasnu realizaciju poslovnih objekata.

5. Razvojni, gospodarski i ostali preduvjeti

Cilj je identificirati i objediniti ključne preduvjete koji omogućuju održiv, konkurentan i strateški usmjeren razvoj Poduzetničke zone Otok kao važnog alata za lokalni i regionalni gospodarski napredak.

Grad Otok kao osnivač i nositelj razvoja poduzetničke zone Otok, u suradnji s Otočkom razvojnom agencijom na svojoj mrežnoj stranici omogućio je svim zainteresiranim poduzetnicima i obrtnicima, koji su zainteresirani za slobodne parcele u zoni, da se prijave na natječaj kako bi sudjelovali u postupku prodaje zemljišta u zoni.

6. KRITERIJI ZA ODABIR PODUZETNIKA u Poduzetničkoj zoni Otok

Cilj ovih kriterija je osigurati da zemljište u zoni dobiju ozbiljni investitori čiji projekti:

- stvaraju nova radna mjesta,
- razvijaju održivo gospodarstvo,
- poštuju okolišne standarde,
- odgovaraju strateškom interesu Grada Otoka.

Potencijalni investitori odnosno natjecatelji koji se budu javljali na natječaj, mogu biti sve fizičke i pravne osobe, a strane osobe ako ispunjavaju zakonom predviđene uvjete za stjecanje prava vlasništva.

Prije dostave ponude potrebno je dostaviti obrazac pisma namjere ispunjen na računalu.

Ponuda mora sadržavati:

za fizičke osobe – ime, prezime, adresu prebivališta i OIB;

za pravne osobe - naziv (tvrtku), adresu sjedišta, OIB, ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje;

- kontakt broj telefona, e-mail adresa ponuditelja

Natjecatelji trebaju u ponudi obavezno naznačiti ime, prezime ili naziv tvrtke i adresu, broj telefona, e-mail adresu, oznaku katastarske čestice za koju se podnosi ponuda, rokove i način plaćanja projekta, poslovni plan, kratak opis dosadašnjeg poslovanja, razlozi ulaska u zonu, djelatnost koju će obavljati u zoni, te izvore financiranja s istaknutim udjelom vlastitih ulaganja.

Uz ponudu natjecatelji su dužni priložiti:

- dokaz o uplaćenju jamčevine u iznosu od 10 % od početne cijene površine katastarske čestice za koju se natjecatelj natječe

- uplatu jamčevine potrebno je izvršiti na IBAN Grada Otoka koji glasi HR4224020061853500007, model: 68, s pozivom na broj 7722 – OIB trgovačkog društva (za trgovačka društva) ili OIB vlasnika (za obrte)

- broj IBAN-a radi eventualnog povrata jamčevine

- presliku osobne iskaznice ili drugi važeći odgovarajući dokument

- potvrda Porezne uprave, kojom se potvrđuje da podnositelj ponude nema dospjelih, nepodmirenih dugovanja za javna davanja o kojima evidenciju vodi Porezna uprava, ne starije od 30 dana od dana javljanja na natječaj
- Potvrda Grada Otoka da prijavitelj nema dugovanja prema Gradu Otoku, ne starije od 30 dana od dana javljanja na natječaj
- Potvrda Porezne uprave da prijavitelj nije/je u sustavu PDV-a
- izvadak iz sudskog registra, odnosno izvadak iz obrtnog registra ili iz drugog odgovarajućeg registra ne stariji od 3 (tri) mjeseca od dana javljanja na javni natječaj
- BON2 ili SOL2 ponuditelja ne stariji od 1 (jedan) mjesec od dana javljanja na javni natječaj
- Poslovni plan (treba sadržavati realne planirane vrijednosti i dinamiku realizacije projekta)
- Izjava o točnosti podataka navedenih u poslovnom planu – Obrazac 1
- Plan izgradnje (za poslovne prostore)
- Financijska izvješća (završni račun, račun dobiti i gubitka – za zadnje 2 (dvije) godine)
- Izjava o djelatnosti koju ponuditelj planira obavljati u Poduzetničkoj zoni Otok i to na obrascu: Obrazac 2 – Izjava 1 (Izjava o planiranoj djelatnosti)
- Obrazac 3 – Izjava prijavitelja o broju zaposlenih – Izjava 2
- Obrazac 4 – izjava o korištenim potporama male vrijednosti
- Obrazac 5 – privola o korištenju osobnih podataka
- Obrazac 6 – izjava da je ponuditelj vezan svojom ponudom minimalno 90 (devedeset) dana računajući od dana otvaranja ponuda, izjava da u cijelosti prihvaća sve uvjete natječaja i izjava kojom se obvezuje da će u slučaju ako ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, sklopiti s Gradom Otokom ugovor o kupoprodaji u roku određenom u odluci o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, na obrascu: Obrazac 6 – Izjava o prihvaćanju uvjeta natječaja

Poduzetnici početnici (do jedne godine poslovanja) nisu dužni dostaviti financijska izvješća, jer nisu ranije poslovali. Poduzetnici početnici nisu dužni dostaviti ni BON 2 ili SOL 2.

KRITERIJI BODOVANJA

Maksimalno: 100 bodova

1. Broj planiranih radnih mjesta (maksimalno 40 bodova)

Planirani broj novih radnih mjesta Bodovi

1 - 5 zaposlenika	20
6 - 10 zaposlenika	25
11 - 20 zaposlenika	30
21 - 50 zaposlenika	35
Više od 50 zaposlenika	40

2. Vrsta djelatnosti (maksimalno 35 bodova)

Djelatnost	Bodovi
Ostale djelatnosti	20
Uslužne i trgovačke djelatnosti	25
Djelatnosti vezane uz poljoprivrednu proizvodnju	30
Proizvodne i prerađivačke djelatnosti	35

3. Visina planirane investicije (maksimalno 25 bodova)

Ukupna vrijednost investicije	Bodovi
do 100.000 €	5
100.001 – 250.000 €	15
250.001 – 500.000 €	20
više od 500.000 €	25

UKUPNO: 100 BODOVA

Kriterij	Maksimalan broj bodova
1. Radna mjesta	40
2. Vrsta djelatnost	35
3. Visina investicije	25
UKUPNO	100

Prednost pri odabiru poduzetnika / investitora prema kriteriju bodovanja imaju oni poduzetnici / investitori koji planiraju zaposliti veći broj djelatnika, koji se planiraju baviti proizvodnim i prerađivačkim djelatnostima, čija je ukupna vrijednost investicije veća. Prednost imaju projekti s višim zbrojem bodova i djelatnostima koje se uklapaju u strateški plan razvoja zone.

Povjerenstvo za ocjenjivanje poduzetničkih projekata imenuje gradonačelnik Grad Otok. Gradonačelnik je ovlašten da procjeni važnost svakog projekta i sukladno tome predloži Gradskom vijeću donošenje odluke o poticajnim mjerama odnosno olakšicama.

7. CJENIK PARCELA U PODUZETNIČKOJ ZONI OTOK

Početna prodajna cijena za nekretnine koje se nude u Poduzetničkoj zoni Otok iznosi 3,39 eura po m².

Ponuđena cijena ne može biti niža od utvrđene početne cijene. Cijena se nudi u eurima, te mora biti ispisana brojkama.

Investitori koji se natječu za kupnju slobodnih parcela, natječu se tako da ponude najveći iznos za predmetnu nekretninu pri čemu početna cijena ne može biti manja od 50 % procijenjene objedinjene tržišne vrijednosti zemljišta od strane sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina.

Iznos povlastice čini razlika između tržišne cijene i postignute cijene u javnom natječaju.

Tablica slobodnih čestica s točno navedenim katastarskim brojem i površinama:

k.č.br.	Površina u m ²	Naziv
634/1	174018	Oranica Skorotinci
633/1	101862	Oranica Skorotinci
633/9	30412	Oranica Skorotinci
634/21	6400	Oranica Skorotinci
634/6	9541	Oranica Skorotinci
634/8	12845	Oranica Skorotinci

8. POTICAJNE MJERE I OLAKŠICE ZA INVESTITORE U PODUZETNIČKOJ ZONI OTOK

Poduzetnička zona Otok predstavlja strateški prostor za ulaganje, osmišljen kako bi investitorima pružio poticajno i konkurentno poslovno okruženje. Grad Otok sustavno razvija niz fiskalnih i infrastrukturnih poticaja kojima aktivno podupire poduzetničke inicijative – od povoljne cijene zemljišta i značajnih poreznih olakšica. Fokus je stavljen na poticanje proizvodnje, stvaranje novih radnih mjesta te razvoj inovativnih i održivih poslovnih projekata. Kombinacijom lokalne podrške i pristupa nacionalnim i europskim fondovima, zona Otok investitorima nudi sve preduvjete za siguran rast i dugoročan uspjeh.

Početna cijena zemljišta u Poduzetničkoj zoni Otok iznosi 3,39 eura te se cijena umanjuje ovisno o postotku koji investitor ostvari prema kriterijima za umanjenje cijene.

1. Broj novozaposlenih radnika (maksimalno umanjenje 25 %)

Planirani broj novih radnih mjesta % umanjenja cijene

1 - 5 zaposlenika	5
6 - 10 zaposlenika	10
11 - 20 zaposlenika	15
21 - 50 zaposlenika	20
Više od 50 zaposlenika	25

2. Vrsta djelatnosti (maksimalno 20 %)

Djelatnost	% umanjenja cijene
Ostale djelatnosti	10
Uslužne i trgovačke djelatnosti	10
Djelatnosti vezane uz poljoprivrednu proizvodnju	15
Proizvodne i prerađivačke djelatnosti	20

3. Visina planirane investicije (maksimalno 25 %)

Ukupna vrijednost investicije % umanjenja cijene

do 100.000 €	5
100.001 – 250.000 €	15
250.001 – 500.000 €	20
više od 500.000 €	25
Poduzetnik početnik	5 %

8.1. DOKAZI ZA OSTVARIVANJE PRAVA NA UMANJENJE CIJENE ZEMLJIŠTA

Poduzetnici koji žele ostvariti pravo na umanjenje kupoprodajne cijene moraju dostaviti dokaze po svakom pojedinačnom kriteriju.

1. Broj novozaposlenih osoba (do 30 %)

Investitor mora predložiti plan zapošljavanja kojim jasno iskazuje broj i profil radnika koje namjerava zaposliti u roku od dvije godine od početka poslovanja. Prihvatljivi dokaz može biti poslovni plan koji uključuje troškovnik radne snage, izjava o namjeri zapošljavanja, ili, ako su radnici već zaposleni, kopije ugovora o radu ili potvrde iz evidencije Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Dokazi:

- Izjava o planiranom zapošljavanju (navesti broj, profil i vrijeme zapošljavanja)
- Poslovni plan s detaljnim prikazom troškova rada i potreba za zaposlenima
- Projekcija troškova osoblja za naredne tri godine
- Ugovori o radu (ako su već zaposleni) ili predugovori o radu

- **Izvadak iz HZMO** (naknadno, kao kontrola ispunjenja uvjeta)

2. Vrsta djelatnosti (do 20%)

Djelatnost koju investitor planira obavljati mora biti jasno utvrđena kroz registraciju u sudskom ili obrtničkom registru, a prednost imaju proizvodne i strateške djelatnosti od važnosti za lokalni razvoj. Dokaz je izvadak iz registra s NKD šifrom djelatnosti, te opis poslovnog procesa ili usluga iz poslovnog ili investicijskog plana.

Dokazi:

- **Izvadak iz sudskog registra ili rješenje o upisu u obrtni registar** (točan šifra NKD djelatnosti)
- **Opis planiranih poslovnih aktivnosti** (u obliku izjave investitora ili iz poslovnog plana)
- **Tehnički opis proizvodnog procesa / usluge**
- **Projektna dokumentacija** (npr. opis tehnološke linije, IT sustava)

3. Visina planirane investicije (do 25 %)

Za dokazivanje iznosa planiranog ulaganja, investitor prilaže financijski dio poslovnog plana s jasno navedenim ukupnim iznosom i strukturom ulaganja (npr. građevinski radovi, oprema, IT sustavi). Također se mogu dostaviti predračuni, ponude, ugovori s dobavljačima, te izjava o izvorima financiranja (vlastita sredstva, krediti, EU fondovi).

Dokazi:

- **Poslovni plan/investicijska studija** s ukupnim iznosom ulaganja
- **Specifikacija ulaganja:** građevinski radovi, strojevi, IT oprema, softver
- **Predračuni, ponude, ugovori o nabavi**
- **Izjava o financiranju** (vlastita sredstva, kredit, EU fondovi itd.)
- Po potrebi: **izvodi iz poslovne banke / pisma namjere financijske institucije**

Svi dokazi moraju biti valjani, potpisani i ovjereni od strane ovlaštenih osoba ili institucija. Grad Otok ili nadležno povjerenstvo zadržava pravo zatražiti dodatna pojašnjenja i dokumentaciju radi provjere istinitosti podataka.

Ugovorom o prodaji zemljišta daje se mogućnost poduzetnicima kupcima da bez kamate otplaćuju ugovoreni iznos, sukladno odluci Gradskog vijeća koje može odobriti otplatu do 12 mjesečnih rata.

Kupnja zemljišta po umanjenoj cijeni predstavlja potporu male vrijednosti i provodit će se sukladno pravilima Uredbe Komisije (EU) br. 2023/2831 od 13. prosinca 2023. o primjeni članaka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na de minimis potpore (Službeni list Europske unije L 2023/2831 15.12.2023.)

Sukladno članku 3. Uredbe (EU) 2023/2831 ukupan iznos potpora male vrijednosti koji je dodijeljen jednom poduzetniku ne smije prijeći iznos od 300.000,00 EUR-a tijekom razdoblja od tri godine.

OLAKŠICE ZA KOMUNALNU NAKNADU

Poduzetnici koji žele kupiti zemljište u zoni i organizirati gospodarsku aktivnost oslobađaju se od plaćanja komunalne naknade u sljedećoj dinamici. Za prvu godinu za kupljenu nekretninu komunalna naknada se ne plaća, za drugu godinu plaća se 25 % tržišne cijene, za treću godinu 50 % tržišne cijene, za četvrtu godinu 75 % tržišne cijene, a za petu godinu se plaća 100 %.

KOMUNALNI DOPRINOS

Utvrđeno je oslobađanje obveza plaćanja komunalnog doprinosa za investitore na području Grada Otoka i to prema sljedećim kriterijima:

- tvrtka koja će zapošljavati 50 i više djelatnika oslobađa se obveze plaćanja komunalnog doprinosa u iznosu 100 %
- tvrtka koja će zapošljavati od 25 do 49 djelatnika oslobađa se obveze plaćanja komunalnog doprinosa u iznosu 75 %
- tvrtka koja će zapošljavati do 24 djelatnika oslobađa se obveze plaćanja komunalnog doprinosa u iznosu 50 %.

Ako poduzetnik ne zaposli broj radnika sukladno poslovnom planu obavezan je platiti razliku komunalnog doprinosa.

9. KRITERIJI ZA ODABIR PODUZETNIČKOG PROJEKTA

Prodaja u poduzetničkoj zoni Otok ostvaruje se na temelju javnog natječaja, kojeg će raspisati Gradsko vijeće i koji će biti objavljen na web stranici Grada Otoka i na web stranici Otočke razvojne agencije. Natječaj će biti trajno otvoren dok se ne popune odnosno prodaju sve slobodne površine.

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

10. ROKOVI REALIZACIJE I SKLAPANJE UGOVORA

Rok za realizaciju prodaje slobodnih čestica iznosi 3 godine. Cilj je da do 2030. godine popunjenost zone iznosi 100 %, odnosno da se prodaju sve čestice. Za svaku prodaju pojedine čestice sklapa se kupoprodajni ugovor između Grada Otoka i odabranog ponuditelja. Realizacija prodaje i popunjenosti Poduzetničke zone Otok ovisi o više međusobno povezanih faktora. Neki od ključnih faktora koji će utjecati na punu popunjenost zone su infrastrukturna spremnost zone, investicijska atraktivnost zone, administrativna efikasnost lokalne samouprave, aktivna promocija i rad na privlačenju investitora, ekonomsko okruženje i tržište te trenutačno stanje interesa od potencijalnih kupaca.

Infrastrukturna spremnost zone podrazumijeva da pristupne ceste, struja, voda, kanalizacija, plin i internet moraju biti u potpunosti izvedeni i dostupni svim česticama. Komunalna opremljenost povećava atraktivnost i brzinu prodaje. Kada govorimo o investicijskoj atraktivnosti zone tu mislimo na cijenu zemljišta koja mora biti konkurentna s obzirom na druge zone u regiji, a porezne i administrativne olakšice su poticaji za ulaganja, npr. oslobađanje od komunalne naknade, povoljna cijena kvadrata. Lokacija i povezanost su također ključni kod investicijske atraktivnosti zone.

Administrativna efikasnost lokalne samouprave podrazumijeva brzu obrada zahtjeva i izdavanje dozvola (građevinska, uporabna, priključci). Transparentnost i podrška koja pruža tehničku pomoć oko dokumentacije. Ekonomsko okruženje i stanje tržišta imaju izravan utjecaj na tempo i uspjeh realizacije zone i to od interesa investitora do održivosti poslovanja unutar nje. Potrebno je pratiti makroekonomske trendove poput inflacije, rasta BDP-a, kamata koji će utjecati na volju poduzetnika za ulaganjem, dostupnost kapitala te rokove povrata ulaganja. U slučaju da nakon predviđenih rokova popunjenost zone bude u cijelosti, a i dalje bude interesa za kupovinom zemljišta, Grad Otok radić će na programu daljnjeg proširenja zone.

10.1. Sklapanje ugovora i plaćanje zemljišta

Nakon postupka bodovanja određenih ponuda, onaj ponuditelj koji bude odabran obavezan je potpisati ugovor s Gradom Otokom. Za sve parcele koje budu predmetom natječaja vrijedi zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine do realizacije poduzetničkog projekta. Nakon potpisivanja ugovora odabrani ponuditelj dužan je u roku kojeg je naveo u Poslovnom planu, a koji ne može biti duži od 3 godine od potpisivanja ugovora, realizirati poduzetnički projekt, odnosno izgraditi potrebne prostorije i započeti s radom. Ako vlasnik zemljišta bude želio prodati predmetno zemljište nakon isteka roka zabrane prodaje istog, pravo prvokupa ima Grad Otok.

U slučaju neispunjenja ili kršenja ugovornih obaveza odabrani ponuditelji dužni su platiti ugovornu kaznu koja će biti definirana u ugovoru, a Grad Otok ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o kupoprodaji zemljišta. Kupac je dužan vratiti zemljište Gradu Otoku u stanju u kojem ga je zaprimio te ima obvezu izvršiti povrat svih primljenih poticaja od Grada Otoka.

S odabranim ponuditeljem zaključit će se Ugovor u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, a u protivnom će se smatrati da je odustao od ponude. U posjed kupljenih nekretnina kupci će stupiti nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora. Ugovorom će se urediti terećenje nekretnine u korist prodavatelja. U slučaju odustajanja najpovoljnijeg ponuditelja, najprihvatljivijom ponudom smatra se sljedeća ponuda po visini ostvarenih bodova. Gradsko vijeće može odobriti otplatu zemljišta poduzetnicima na najviše 12 mjesečnih rata bez kamata.

Za iznos olakšica investitor je dužan dostaviti sredstvo osiguranja (bankovna garancija, bjanko zadužnica i sl.)

Ako dođe do raskida ugovora između Grada Otoka i investitora te se zatraži povrat olakšica te ako isti ne izvrši povrat odobrenih olakšica u zadanom roku, pokrenut će se postupak naplate sredstva osiguranja, a ako naplata ne bude moguća pokrenuti će se postupak prisilne naplate.

11. UPRAVLJANJE PODUZETNIČKOM ZONOM OTOK

Upravljanje poduzetničkom zonom ključno je za njezinu funkcionalnost, privlačnost za ulagače te održivost i razvoj. Dobro upravljanje znači bržu realizaciju investicija, veću popunjenost zone i pozitivne učinke na lokalno gospodarstvo.

Organizator provedbe Programa razvoja Poduzetničke zone Otok je gradonačelnik Grada Otoka. U poduzetničkoj zoni Otok pratit će se sve aktivnosti svih odabranih ponuditelja kako bi se osiguralo ispunjenje ugovornih obveza. Grad Otok ima pravo kada god želi provjeravati i kontrolirati provedbu Ugovora svakog poduzetnika u poduzetničkoj zoni.

PREDSJEDNICA GRADSKOG VIJEĆA
Katica Novoselac, prof. i dipl. knjižničar

