

Na temelju članka 32. i 94. Statuta Općine Kaptol („Službeni glasnik Općine Kaptol“ broj 03/09, 02/13 i 06/13) Općinsko vijeće Općine Kaptol na svojoj 18. sjednici održanoj 02. lipnja 2016. godine, donijelo je

## **PROGRAM IZGRADNJE I RAZVOJA GOSPODARSKE ZONE NOVI BEŠINCI**

### **1. UVOD**

Općina Kaptol se prostire na sjevernom dijelu Požeško-slavonske županije, te graniči sa Gradom Kutjevo na istoku, Općinom Velika na zapadu, Gradom Požega na jugu, kao i Općinom Jakšić na jugu. Općina Kaptol svojom površinom pripada u manje općine unutar teritorija Požeško-slavonske županije. Općina zauzima površinu od 85,49 km<sup>2</sup> odnosno 4,71 % teritorija županije.

Gospodarska zona Novi Bešinci nalazi se na istočnoj granici Općine Kaptol, neposredno uz županijsku cestu ŽC- 4101 (Biškupci- Kutjevo), odnosno uz tzv. „Zelenu magistralu“.

### **2. SVRHA I CILJ PROGRAMA**

U Strateškom planu gospodarskog razvoja Općine Kaptol, određeni su razvojni ciljevi i prioriteti Općine Kaptol, te Razvojni prioritet dugoročnog cilja 2 „Razvoj poduzetničke infarstrukture“ koji se odnosi na Mjeru 1. Izgradnja poduzetničke zone, koja sadrži aktivnosti izrade projektne dokumentacije za izgradnju poduzetničkih zona, komunalnog opremanja, marketinga i privlačenja investitora te donošenja olakšica za potencijalne investitore – ulagače.

Svrha osnivanja gospodarske zone su osiguranje dugoročnih uvjeta za razvoja 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.

### **3. INTERES ZA RAZVOJ GOSPDARSKE ZONE**

Općina Kaptol zaprimila je do sada nekoliko upita investitora zainteresiranih za ulaganje u Gospodarsku zonu Novi Bešinci, prvenstveno domaćih i lokalnih poduzetnika.

### **4. LOKACIJA ZONE**

#### **4.1. PROSTORNO PLANINSKI SMJEŠTAJ GOSPODARSKEE ZONE**

Gospodarska zona Novi Bešinci smještena je na istočnoj strani Općine Kaptol, iza naselja Novi Bešinci uz Županijsku cestu br. 4101.

Gospodarska zona je posebni dio prostora Općine Kaptol 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 Kaptol („Službeni glasnik Općine Kaptol“ 01/08, 04/12 i 01/15) određena je gospodarska zona Novi Bešinci ukupne površine 12,96 ha. Točna granica obuhvata definirana je Urbanističkim planom uređenja gospodarske zone Novi Bešinci („Službeni glasnik Općine Kaptol“ broj 04/11).

Razlog za izradu Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Novi Bešinci 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 Novi Bešinci („Službeni glasnik Općine Kaptol“ broj 04/11) predviđene su površine sljedećih namjena: gospodarske namjene, (9,79 ha), zelene površine (1,69 ha), prometne površine (1,44 ha) i vodene površine (0,04 ha).

### **Gospodarska namjena**

Na prostorima gospodarske namjene predviđena je gradnja poslovnih građevina uslužne, trgovačke i komunalno servisne namjene, građevina za iskorištavanje obnovljivih izvora energije, skladišno servisnih građevina, ugostiteljsko turističkih građevina i poljoprivrednih građevina (osim građevina za držanje životinja).

Komunikacija u Gospodarsku zonu Novi Bešinci predviđena je Županijskom cestom br. 4101, koja zonu dijeli na dva dijela, sjeverni manji dio u kojem je već izgrađen gospodarski objekt i južni neizgrađeni dio u kojem je projektnom dokumentacijom predviđena izgradnja jedne prometnice

U poduzetničkoj zoni planira se izgradnja:

#### **A) Prometne i druge komunikacijske infrastrukture**

- unutarnja prometnica zone – unutar obuhvata zone predviđen je silazak sa ŽC 4100 i izgradnja unutarne prometnice sa pješačkim stazama uz navedenu prometnicu
- telekomunikacijska infrastruktura

#### **B) Ostale Infrastrukture:**

- odvodnja
- vodoopskrba
- plin
- elektroopskrba

## **6. ZEMLJIŠTE**

Općina Kaptol pokrenula je postupke rješavanja imovinsko pravnih odnosa nad zemljištem u zoni. Zemljište u zoni većim dijelom je u privatnom vlasništvu, od čega je dio Općina Kaptol već otkupila, a manji dio je u vlasništvu Republike Hrvatske. Općina Kaptol je od Republike Hrvatske zatražila darovanje zemljišta u njenom vlasništvu, a za preostali, ne otkupljeni, dio zemljišta upućeno je pismo namjere za otkup ostalim vlasnicima.

## 7. PLAN ULAGANJA

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

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

1. Rješavanje imovinsko pranih odnosa nad zemljištem, provedba postupaka darovanja zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske,
2. Otkup potrebnog zemljišta od privatnih 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 i
8. Uređenje zelenih i hortikulturnih površina.

## PROCJENA RASHODA

Troškovi financiranja.

Red. br.	Vrsta troška	Iznos u kunama
1.	Rješavanje imovinsko pranih odnosa nad zemljištem	20.000,00
2.	Otkup potrebnog zemljišta	250.000,00
3.	Marketing zone	30.000,00
4.	Izrada izvedbene dokumentacije za izgradnju infrastrukture	100.000,00
5.	Izgradnja prometnica, vodoopskrbe i odvodnje	4.000.000,00
6.	Izgradnja trafostanice i niskonaponske mreže za opskrbu el. energijom	1.500.000,00
7.	Izgradnja javne rasvjete	250.000,00
8.	Uređenje zelenih i hortikulturnih površina	100.000,00
<b>UKUPNO</b>		<b>6.250.000,00</b>

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

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

## 7. PODACI O KORISNICIMA ZONE

Na području namijenjenom za razvitak gospodarske zone, u njenom sjevernom dijelu, posluje tvrtka:

- BOR d.o.o. Velička 9, Kaptol, čija je djelatnost – rezanje trupaca, proizvodnja daske, proizvodnja elemenata, drva za ogrjev i koja upošljava 5-10 radnika, ovisno o obimu posla.

## 8. POTICAJI I STIMULACIJA ZA RAZVOJ PODUZETNIČKIH PROGRAMA

Općina Kaptol kao osnivač i nositelj razvoja gospodarske 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 Gospodarskoj zoni Novi Bešinci iznosit će 10,00 kn/m<sup>2</sup>. 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 5	5-10	11-15	16-20	21-30	31-40	41-50	Više od 50
Potpota u kn/m <sup>2</sup>	0,00	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	5,50	6,00

#### 2. Naknada za pravo građenja

Početna naknada za pravo građenja u Gospodarskoj zoni Novi Bešinci iznosi 0,20 kn/m<sup>2</sup> 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 prem slijedećoj tablici.

Tablica 1:Uvjeti za ostvarivanje poticaja-pravo građenja

Broj zaposlenih	Do 5	5-10	10-20	20-30	30 i više
Potpota u kn/m <sup>2</sup> - godišnje	0,00	0,50	1,00	1,50	2,00

Općina Kaptol ima namjeru sredstva ostvarena prodajom zemljišta unutar zone dalje reinvestirati u Gospodarsku 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. Oslobođanje plaćanja komunalne naknade:

Temeljem Odluke o komunalnoj naknadi („Službeni glasnik Općine Kaptol“ broj 01/05 i 01/11), poduzetnici koji žele kupiti zemljište u gospodarskoj zoni i organizirati gospodarsku aktivnost oslobađaju se od plaćanja komunalne naknade u slijedećoj dinamici:

- novoregistriranim pravnim osobama sa 5 ili više uposlenih na rok od tri godine
- novoregistriranim obrtničkim radnjama sa 3 ili više uposlenih na rok od dvije godine

#### 4. Oslobađanje plaćanja komunalnog doprinosa:

Radi poticaja razvoja gospodarstva i povećanja broja zaposlenih na području Općine Kaptol, a temeljem Odluke o komunalnom doprinosu („Službeni glasnik Općine Kaptol“ broj 01/13) oslobađaju se plaćanja komunalnog doprinosa svi investitori koji grade proizvodne objekte.

#### 5. Oslobađanje plaćanja poreza na tvrtku

Temeljem Odluke o općinskim porezima („Službeni glasnik Općine Kaptol“ broj 03/01), poduzetnici se oslobađaju plaćanja poreza na tvrtku ili naziv i to:

- u prvoj godini rada 100% poreza tvrtku ili naziv,
- u drugoj godini rada 75% iznosa poreza na tvrtku ili naziv i
- u trećoj godini rada 25% iznosa poreza na tvrtku ili naziv.

#### 6. Program sufinanciranja novog zapošljavanja

Općina Kaptol donijet će program za sufinanciranje novog zapošljavanja na području Općine Kaptol prema kojem poduzetnici i obrtnici sa područja Općine Kaptol mogu ostvariti sufinanciranje za samozapošljavanje i novozaposlene osobe.

Predviđa se da će ovi poticaji dodatno stimulirati poduzetnike na ulaganja u Gospodarsku zonu i na zapošljavanje djelatnika s područja Općina Kaptol.

## **9. KRITERIJI ZA ODABIR PODUZETNIČKIH PROJEKATA**

Prodaja zemljišta u Gospodarskoj zoni Novi Bešinci ostvaruje se na temelju javnog natječaja kojeg će raspisati Općinski načelnik, a provoditi Povjerenstvo.

Uz obavezne 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 Općina Kaptol.
- Mora se osigurati otplata vrijednosti zemljišta upisom založnog prava (hipoteke) na predmetnom zemljištu u korist Općine Kaptol 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 prema vrijednosti investicije koja se namjerava realizirati u Gospodarskoj zoni, zapošljavanju većeg broja djelatnika, više kvalifikacijske struke, poduzetnicima čija dinamika realizacije

poduzetničkog programa odgovara bržem razvoju općine i okolice, poduzetnicima s programima zaštite okoliša i energetske učinkovitosti i obnovljenih izvora energije.

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

## **10. 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 Kaptol (investicija sa 10 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 Kaptol.

## **OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAPTOL**

KLASA:022-05/16-02/03  
URBROJ:2177/05-01-16-04  
Kaptol, 02. lipnja 2016. godine,

**PREDSJEDNIK:**

Damir Poljanac, dipl.ing., v.r.