OPĆI PODACI O PODUZETNIČKOJ ZONI

I) Položaj i trenutno stanje  
Zona je locirana sjeverno od grada Orahovice uz državnu cestu D – 2 i lokalnu cestu L – 40085 te južno od željezničke pruge Dalj – Osijek– Koprivnica – Varaždin. Od središta grada udaljena je 4 kilometra, od autoceste A1 Lužani 55 km, od željeznice Čačinci 10 km.

Cjelokupno područje zone je u vlasništvu Grada Orahovice i obuhvaća površinu od 25,35 ha.  
Na području zone krajem 2022. godine završeni su radovi na izgradnji faze 1  
komunalne infrastrukture kojima se za potrebe korisnika stavlja u funkciju, i to dvosmjerna cesta s dva usporedna kraka sa zelenom površinom i odvodnim kanalom između dva prijelaza, nogostupom, parkiralištima, kolnim ulazom na parcele, vodovodnom mrežom, sanitarno-fekalnom kanalizacijom, oborinskom odvodnjom, plinskom mrežom, elektroenergetskom mrežom, mrežom kabelske kanalizacije (DTK), mrežom javne rasvjete.

II) Osnovni uvjeti gradnje

Uvjeti gradnje i korištenje prostora u Zoni detaljno su utvrđeni Urbanističkim planom uređenja „Poduzetnička zona Orahovica“ („Službeni Glasnik“ Grada Orahovice br. 7/08), objavljenim na slijedećem linku <https://www.orahovica.hr/download/upu_poduzetnicka-zona-or_slg-7-08/>

Slika 1. UPU „Poduzetnička zona Orahovica“

Slika na kojoj se prikazuje crtež, skeč, dijagram, karta

Opis je automatski generiran

UVJETI GRADNJE U ZONI- slobodno formiranje parcele prema shemi raspoložive površine (veličina, oblik, položaj)- izgrađenost parcele: kizg = 0.7 proizvodne, 0.6 poslovne- max katnost: Po+S+P+1+Pk = 5 etaža- max visina zgrade: 10 m- max površina zelenila na parceli: 20%

- prateće građevine na površini gospodarske namjene: garaža, spremište, javne i društvena namjena za radnike, sport i rekreacija za radnike, stambeni dio do 120 m2 bruto

Sve ostale uvjete pogledati na linku <https://www.orahovica.hr/download/upu_poduzetnicka-zona-or_slg-7-08/>

Slika 2. SLOBODNA POVRŠINA GOSPODARSKE NAMJENE - neizgrađeno građevinsko područje prikazano je na shemi i iznosi 159.883 m2, dok se ovim Javnim natječajem, sukladno točki I., raspolaže površinom od 72.475 m².

Nekretnina označena kao k.č. 2382/7, k.o. Orahovica pod oznakom zemljišta LIPOV LUG, ORANICA LIPOV, ukupne površine 3082 m², upisane u ZK.uložak br. 1490 Općinskog suda u Virovitici je prodana na Javnom natječaju KLASA: 944-01/24-01/9, URBROJ: 2189-12-01/01-24-2 od 10. rujna 2024.



Slika na kojoj se prikazuje tekst, karta, dijagram

Opis je automatski generiran

Gradsko vijeće Grada Orahovice donijelo je Program de minimis potpora za nove investicije u Poduzetničkoj zoni Orahovica za razdoblje 2024-2026.godinu i Pravilnik o kupoprodaji građevinskog zemljišta temeljem Programa de minimis potpora za nove investicije u Poduzetničkoj zoni Orahovica za razdoblje 2024-2026.godine. U navedenom Pravilniku navedeni su svi uvjeti kupoprodaje neizgrađenog građevinskog zemljišta u Poduzetničkoj zoni Orahovica, definirani i pojašnjeni svi kriteriji temeljem kojih potencijalni ulagač ima smanjenje početne cijene zemljišta do najniže cijene od 1 EUR/m2 te pojašnjeni svi uvjeti oko same kupoprodaje te bodovanja ponuditelja s kriterijima odabira.

Investitoru, koji će graditi nove gospodarske kapacitete i osnivati nove poslovne jedinice (greenfield investicije), iznos kupoprodajne cijene zemljišta će se umanjiti prema sljedećim kriterijima:

| **Kriteriji za ostvarivanje potpore** | **Potpora Grada Orahovice** |
| --- | --- |
| **Djelatnosti:**  3 skupine prioritetnih djelatnosti s različitim stopama olakšica | **Iznos kupoprodajne cijene zemljišta, umanjit će se za stopu olakšice:**  - 90% za 1. skupinu prioritetnih djelatnosti  - 70% za 2. skupinu prioritetnih djelatnosti  - 50% za 3. skupinu prioritetnih djelatnosti |
| Trgovačka društva u vlasništvu grada ili većinskom vlasništvu grada | **Iznos kupoprodajne cijene zemljišta, umanjit će se za stopu olakšice :**  - 90% |
| **Poduzetnici-početnici**  do 2 godine poslovanja u trenutku prijave na javni natječaj  - odnosi se na sve navedene skupine prioritetnih djelatnosti | **Iznos kupoprodajne cijene zemljišta, umanjit će se za stopu olakšice :**  - 10% |
| **Broj radnih mjesta**  3 kategorije olakšica po broju novozaposlenih u poduzetničkoj zoni  (5 godina od dana dobivene olakšice)  - odnosi se na sve navedene skupine prioritetnih djelatnosti | **Iznos kupoprodajne cijene zemljišta, umanjit će se za stopu olakšice:**  - 10% (u kategoriji od 20 do 30 radnih mjesta)  - 30% (u kategoriji od 31 do 50 radnih mjesta)  - 50% (u kategoriji od 51 naviše radnih mjesta) |
| Preseljenje tvrtke sa lokacije iz Grada Orahovice u poduzetničku zonu  -odnosi se na sve skupine prioritetnih djelatnosti | **Iznos kupoprodajne cijene zemljišta, umanjit** **će se za stopu olakšice:** - 20% |
| Stope olakšica se zbrajaju. Cijena zemljišta uz zbrojene sve stope olakšica ne može biti manja od **1 eur/m2**. ukoliko se na istom građevinskom zemljištu planira izgraditi objekt ili objekti različite vrste djelatnosti, cijena građevinskog zemljišta formirati će se izračunom iz površine objekta, a prema idejnom rješenju. | |

Skupina prioritetne djelatnosti (glavna/pretežita djelatnost) određuje se prema podacima iz izvoda sudskog, odnosno obrtnog registra i izjavi investitora o djelatnosti koja će se obavljati u novoizgrađenom objektu planirane investicije.

Ukoliko se prioritetna djelatnost bude razlikovala u Izjavi investitora od podataka iz sudskog, odnosno obrtnog registra, investitor je dužan po završetku ulaganja promijeniti pretežitu djelatnost sukladno Izjavi, u protivnom će biti dužan uplatiti ukupan iznos kupoprodajne cijene.

Tablični prikaz prioritetnih djelatnosti prema skupinama definiran po NKD 2007.

| Skupina 1 (NKD odjeljak) | Skupina 2 (NKD odjeljak) | Skupina 3 (NKD odjeljak) |
| --- | --- | --- |
| 10  Proizvodnja prehrambenih proizvoda | 17  Proizvodnja papira i proizvoda od papira | 82.92. Djelatnosti pakiranja |
| 11  Proizvodnja pića | 21  Proizvodnja osnovnih farmaceutskih proizvoda | 35.11  Proizvodnja električne energije |
| 16  Prerada drva, proizvoda od pluta, osim namještaja, proizvodnja proizvoda od slame i pletarskih materijala | 23  Proizvodnja ostalih nemetalnih mineralnih proizvoda | 35.21  Proizvodnja plina |
| 25  Proizvodnja gotovih metalnih proizvoda, osim strojeva i opreme | 52  Skladištenje i prateće djelatnosti u prijevozu | 35.3  Opskrba parom i klimatizacija |
| 26  Proizvodnja računala te elektroničkih i optičkih proizvoda | 32  Ostala prerađivačka industrija | 38  Skupljanje otpada; djelatnosti obrade i zbrinjavanje otpada; oporaba materijala |
| 27  Proizvodnja električne opreme |  | Sve ostale proizvodne i uslužne djelatnosti dozvoljene zakonom |
| 28  Proizvodnja strojeva i uređaja |  |  |
| 29  Proizvodnja motornih vozila, prikolica i poluprikolica |  |  |
| 30  Proizvodnja ostalih prijevoznih sredstava |  |  |
| 13  Proizvodnja tekstila |  |  |
| 14  Proizvodnja odjeće |  |  |
| 15  Proizvodnja kože i srodnih proizvoda |  |  |
| 31  Proizvodnja namještaja |  |  |
| 24  Proizvodnja metala |  |  |

Tablični prikaz za bodovanje s kriterijima odabira:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Indikatori** | **Opis** | **Omjer** | **Bodovanje** |
|  |  |  | **Bodovi** |
| Pripadnost prioritetnim skupinama prema NKD | Prioritetne djelatnosti prema skupinama | |  | | --- | | **Skupina 1** | | **Skupina 2** | | **Skupina 3** | | |  | | --- | | 10 | | 6 | | 4 | |
| Broj novootvorenih radnih mjesta | Koliko će novih radnih mjesta tvrtka otvoriti u dvije godine poslije ulaska u zonu | |  | | --- | | **51>** | | **31-50** | | **20-30** | | **>20** | | **<= 20** | | |  | | --- | | 20 | | 10 | | 8 | | 4 | | 2 | |
| Motivacija | Zašto tvrtka želi biti u poslovnoj zoni ? | |  | | --- | | **Visok**  širenje proizvodnje na nove proizvodne linije | | **Srednji**  poduzetnici početnici | | **Nizak**  premještaj postojećeg posla | | |  | | --- | | 12 | | 8 | | 4 | |
| Investicije | Koja je ukupna vrijednost investicije ? | |  | | --- | | **Visoki**  > 500.000 EUR | | **Srednji**  >250.000 – 500.000 EUR | | **Niski**  < 250.000 EUR | | |  | | --- | | 6 | | 3 | | 1 | |
| Vlastiti kapital | Koji postotak vlastitog kapitala investiranog u projekt ? | |  | | --- | | **Visoki**  > 50% | | **Srednji**  >25% do 50% | | **Niski**  < 25% | | |  | | --- | | 12 | | 8 | | 4 | |
|  | | Najveći broj bodova |  |
| **Najveći ukupan broj bodova** | **60** |

OPĆI UVJETI I RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ODOBRAVA DJELOMIČNOILI POTPUNO OSLOBAĐANJE OD PLAĆANJA KOMUNALNE NAKNADE

Odluka o komunalnoj naknadi („Službeni glasnik“ Grada Orahovice, broj 11/2018):

Članak 23.

Vlasniku novoizgrađenog poslovnog prostora koji služi za proizvodne djelatnosti (uključujući i obrtništvo proizvodnog karaktera), koji započinje s obavljanjem djelatnosti u tim prostorima, po pisanom zahtjevu odobrit će smanjenje obveze plaćanja komunalne naknade, i to:

- u 100% iznosa u prvoj godini obavljanja djelatnosti,

- u 50% iznosa u drugoj godini obavljanja djelatnosti.

Vlasniku novoizgrađenog poslovnog prostora koji služi za obavljanje djelatnosti koje nisu proizvodne koji započinju s obavljanjem djelatnosti u tim prostorima, po pisanom zahtjevu odobrit će se manjenje obveze plaćanja komunalne naknade i to:

- u 50% iznosa u prvoj godini obavljanja djelatnosti,

- u 20% iznosa u drugoj godini obavljanja djelatnosti.

Uz zahtjev je vlasnik prostora iz stavka 1. i 2. ovog članka dužan priložiti slijedeću dokumentaciju:

- dokaz o registraciji tvrtke ili obrta,

- pisanu izjavu odgovorne osobe ovjerenu kod javnog bilježnika o početku obavljanja djelatnosti,

- potvrdu o nepostojanju duga po bilo kome osnovu prema gradu Orahovici i pravnim osobama u potpunom ili djelomičnom vlasništvu grada,

- preslika uporabne dozvole.

Tvrtkama ili obrtima registriranim na području grada Orahovice koji zapošljavaju više od 30 osoba, uz zadržavanje istog broja prijavljenih, zaposlenih osoba tijekom subvencionirane godine, temeljem pisanog zahtjeva odobrit će se smanjenje obveze plaćanja komunalne naknade u 20% -tnom iznosu tijekom cijele godine.

Uz zahtjev je potrebno priložiti sljedeću dokumentaciju:

- dokaz o registraciji tvrtke ili obrta,

- dokaz o broju zaposlenih (JOPPD obrazac) za prethodni mjesec,

- pisanu izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika o zadržavanju istog broja zaposlenih

osoba tijekom subvencionirane godine,

- potvrdu o nepostojanju duga po bilo kome osnovu prema gradu Orahovici i pravnim

osobama u potpunom ili djelomičnom vlasništvu grada.

Investitorima koji su izvršili kapitalna ulaganja u turističku infrastrukturu temeljem

pisanog zahtjeva, odobrit će se smanjenje obveze plaćanja komunalne naknade, i to:

- u 60% - tnom iznosu u prvoj godini ulaganja u turističku infrastrukturu,

- u 30% - tnom iznosu u drugoj godini ulaganja u turističku infrastrukturu.

Uz zahtjev je potrebno priložiti slijedeću dokumentaciju:

- akt sukladan Zakonu o gradnji za namjeravani zahvat,

- dokaz o registraciji tvrtke ili obrta,

- dokaz o izvršenom kapitalnom ulaganju (računi i bankovni izvodi),

- potvrdu o nepostojanju duga prema po bilo kome osnovu prema gradu Orahovici i

pravnim osobama u potpunom ili djelomičnom vlasništvu grada.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka, ukoliko dođe do smanjenja broja zaposlenih tijekom subvencionirane godine, Gradonačelnik će donijeti odluku o naplati komunalne naknade u ukupno obračunatom iznosu.

Članak 24.

Rješenje o oslobađanju od plaćanja komunalne naknade u skladu sa člankom 23. ove odluke donosi se temeljem pisanog zahtjeva za svaku kalendarsku godinu.

Po pismenom zahtjevu iz prethodnog stavka ovog članka podnesenim najkasnije do 31. ožujka tekuće godine upravni odjel grada Orahovice nadležan za poslove komunalnog gospodarstva, donijeti će rješenje o oslobađanju od obveze plaćanja komunalne naknade za tu godinu.





