

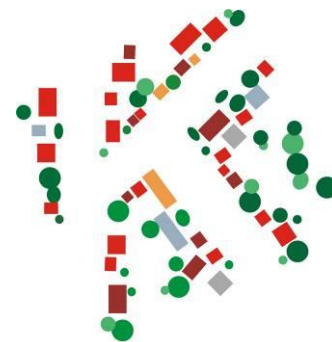
2023.-2027.

PROJEKCIJA 2028. – 2032.

KUTINA GRAD TEHNOLOGIJE

www.kutina.hr

UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO,
PODUZETNIŠTVO I RAZVOJ
ODSJEK ZA GOSPODARSTVO



Program razvoja poslovnih zona Grada Kutine za razdoblje 2023. – 2027. godina

/Projekcija 2028. – 2032./



Kutina, veljače 2023.



SADRŽAJ

1. UVOD	1
1.1 PODLOGE ZA IZRADU PROGRAMA	2
2. RAZVOJ POSLOVNIH ZONA	4
2.1 OPĆI CILJEVI RAZVOJA	4
2.2 PROSTORNO - PLANSKI SMJEŠTAJ POSLOVNIH ZONA	4
2.3 INTERES ZA RAZVOJ POSLOVNIH ZONA	6
2.4 IZVEDBA I UPRAVLJANJE POSLOVNIM ZONAMA GRADA KUTINE	8
2.5 PLAN OTKUPA ZEMLJIŠTA ZA PLANIRANE ZONE – POVRŠINE I PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA	8
2.6 UKIDANJE ADMINISTRATIVNIH BARIJERA ZA INVESTICIJE U POSLOVNIM ZONAMA	10
3. POSLOVNE ZONE GRADA KUTINE	11
3.1 POSLOVNA ZONA KUTINA I (PZK I)	11
3.1.1 Lokacija	11
3.1.2 <i>Financiranje i troškovi projekta PZK I</i>	13
3.1.3 <i>Stanje komunalne infrastrukture i plan površina PZK I</i>	14
3.1.3.1 Stanje komunalne infrastrukture	14
3.1.3.2 Plan površina i podaci o tvrtkama korisnicima zone	14
3.1.4 <i>Određivanje namjene PZK I</i>	18
3.1.5 <i>Poticaži i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa na prostoru Poslovne zone Kutina I</i>	19
3.1.5.1 Poticaži i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa	19
3.1.5.2 Uvjeti za ostvarenje povlastica	20
3.1.5.3 Javno nadmetanje za kupnju zemljišta u Poslovnoj zoni Kutina I – postupak	21
3.1.5.4 Posebne odredbe za korisnike PZK I	23
3.2 POSLOVNA ZONA KUTINA II (PZK II)	27
3.2.1 <i>Prethodna istraživanja</i>	27
3.2.1.1 Lokacija	27
3.2.1.2 Postojeće stanje površina na kojoj se formira PZK II	28
3.2.1.2.1 Zemljište	28
3.2.1.2.2 Stanje prostorno – planske dokumentacije	31
3.2.1.2.3 Stanje infrastrukture	32
3.2.2 <i>Poslovna zona Kutina II - definiranje projekta</i>	32
3.2.2.1 Namjena PZK II	32
3.2.2.2 Plan ulaganja	33
3.2.2.3 Dinamički plan projekta	34
3.2.3 <i>Projekt PZK II – ekonomsko vrednovanje projekta</i>	34
3.2.3.1 Procjena rashoda	34
3.2.3.2 Procjena prihoda	36
3.2.3.3 Staje po okončanju projekta	36
3.2.4 <i>Poticaži i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa na prostoru Poslovne zone Kutina II</i>	36
3.2.4.1 Poticaži i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa	36
3.2.4.2 Uvjeti za ostvarenje povlastica	37
3.2.4.3 Javno nadmetanje za kupnju zemljišta u Poslovnoj zoni Kutina II – postupak ...	37
3.2.4.4 Posebne odredbe za korisnike PZK II	40
3.3 POSLOVNA ZONA KUTINA III KRČ (PZK III - KRČ)	44



3.3.1	<i>Prethodna istraživanja</i>	44
3.3.1.1	Lokacija	44
3.3.1.2	Postojeće stanje površina na kojima se formira PZK III – Krč	45
3.3.1.2.1	Zemljište	45
3.3.1.2.2	Stanje prostorne – planske dokumentacije	48
3.3.1.2.2	Stanje infrastrukture	49
3.3.2	<i>Poslovna zona PZK III - Krč - definiranje projekta</i>	49
3.3.2.1	Namjena PZK III – Krč	49
3.3.2.2	Plan ulaganja	50
3.3.2.3	Dinamički plan projekta	51
3.3.3	<i>Projekt PZK III - Krč – ekonomsko vrednovanje projekta</i>	52
3.3.3.1	Procjena rashoda	52
3.3.3.2	Procjena prihoda	52
3.3.3.3	Stanje po okončanju projekta	52
3.3.4	<i>Poticaji i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa na prostoru Poslovne zone Kutina III – Krč</i>	53
3.3.4.1	Poticaji i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa	53
3.3.4.2	Uvjet za ostvarenje poticaja	54
3.3.4.3	Javno nadmetanje za kupnju zemljišta u Poslovnoj zoni Kutina III - Krč - postupak	54
3.3.4.4	Posebne odredbe za korisnike PZK III	57
3.4	INDUSTRIJSKO – LOGISTIČKA ZONA KUTINA (ILZ KUTINA)	60
3.4.1	<i>Prethodna istraživanja</i>	60
3.4.1.1	Lokacija	60
3.4.1.2	Postojeće stanje površina na kojoj se formira ILZ Kutina	62
3.4.1.2.1	Zemljište	62
3.4.1.2.2	Stanje prostorno planske dokumentacije	67
3.4.1.2.3	Stanje infrastrukture	69
3.4.2	<i>Industrijsko - logistička zona Kutina - definiranje projekta</i>	69
3.4.2.1	Namjena ILZ Kutina	69
3.4.2.2	Plan ulaganja	70
3.4.2.3	Dinamički plan projekta	70
3.4.3	<i>Projekt ILZ Kutina - ekonomsko vrednovanje projekta</i>	71
3.4.3.1	Procjena rashoda	71
3.4.3.2	Procjena prihoda	71
3.4.3.3	Stanje po okončanju projekta	71
3.4.4	<i>Poticaji i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa na prostoru Industrijsko – logističke zone Kutina</i>	72
3.4.4.1	Poticaji i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa	72
3.4.4.2	Uvjet za ostvarenje povlastica	72
3.4.4.3	Javni poziv investitorima za iskazivanje interesa za ulaganja u ILZ Kutina	73
3.4.4.4	Posebne odredbe za korisnike ILZ	74
3.5	POSLOVNA ZONA KUTINA IV (PZK IV)	75
3.5.1	<i>Prethodna istraživanja</i>	75
3.5.1.1	Lokacija	75
3.5.1.2	Postojeće stanje površina na kojoj se formira PZK IV	76
3.5.1.2.1	Zemljište	76
3.5.1.2.2	Stanje prostorne – planske dokumentacije	77
3.5.1.2.3	Stanje infrastrukture	79
3.5.1.3	Posebne odredbe za korisnike PZK IV	80
3.6	UVJETI UGOVORA O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA U POSLOVNIM ZONAMA	83



3.6.1	<i>Uvjeti ugovora o kupoprodaji za kupce/poduzetnike za potrebe izgradnje poslovnog objekta</i>	<i>83</i>
3.6.2	<i>Uvjeti ugovora o kupoprodaji za kupce/poduzetnike za potrebe proširenja i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (ishođenje dokumenata za građenje, utvrđivanje zemljišta za nužnu uporabu građevine,...) postojećih poslovnih objekata i njihovog daljnjeg poslovanja.....</i>	<i>84</i>
4.	ZAVRŠNE ODREDBE	86
5.	PRILOZI PROGRAMA	87

1. UVOD

Grad Kutina je od 2000. godine sustavno pristupio planiranju i realizaciji izgradnje poslovnih zona na svom području. Od tog perioda Vlada RH svojim Programima također potiče razvoj poslovnih zona na cijelom području Republike Hrvatske (dalje: Program Vlade RH). Tako je na prijedlog Vlade Republike Hrvatske Sabor donio još jedan važan dokument koji uređuje područje razvoja poslovnih zona, odnosno unapređenje poduzetničke infrastrukture: Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture („Narodne novine“ broj: 93/13., 114/13., 41/14., 57/18. i 138/21.).

Smatrajući neophodnim da Grad Kutina kao jedinica lokalne samouprave uskladi i koordinira svoje aktivnosti s Programom Vlade RH u srpnju 2007. godine Gradsko poglavarstvo Grada Kutine donijelo je Program razvoja poslovnih zona za razdoblje 2007. – 2010. godine (Projekcija 2010.-2014.). Taj Program sastojao se od već usvojenih pojedinačnih programa, a nastavlja se na Program razvoja poslovnih zona 2004. – 2007., te od planiranih dodatnih i novih programa i projekta.

Temeljem navedenog stručne službe Grada Kutine u tijeku rujna/listopada 2010. godine s ciljem daljnjeg razvoja poslovnih zona na području Grada Kutine izradile su PROGRAM RAZVOJA POSLOVNIH ZONA GRADA KUTINE ZA RAZDOBLJE 2011.-2015. GODINE /Projekcija 2016.-2020./ kao temeljni dokument za ulaganje u već definirane poslovne zone Grada Kutine: PZKI., PZKII., PZKIII.-KRČ i ILZ Kutina i osnivanje POSLOVNE ZONE KUTINA IV. /PZKIV./. Isti Program u tijeku svoje primjene/važenja doživio je dvije izmjene i dopune i to obje u 2013. godini. Službene objave Programa i izmjena i dopuna istog nalaze se u „Službenim novinama Grada Kutine“ broj: 2/11., 1/13. i 5/13.

Također u tijeku rujna 2017. godine nastavljajući se na prethodni Program i prestanka njegovog važenja usvojen je novi PROGRAM RAZVOJA POSLOVNIH ZONA GRADA KUTINE ZA RAZDOBLJE 2017.-2021. GODINE /Projekcija 2022.-2026./ (Službene novine Grada Kutine“ broj: 5/17, u daljnjem tekstu: Program) kao novi temeljni dokument za ulaganje u već definirane poslovne zone Grada Kutine prethodnoga Programa. Također isti Program u tijeku svoje primjene/važenja doživio je dvije izmjene i dopune i to u 2018. i 2019. godini. Službene objave Programa i izmjena i dopuna istog nalaze se u „Službenim novinama Grada Kutine“ broj: 9/18. i 8/19.



U vezi s navedenim, odnosno kako se razdoblje važenja navedenog Programa zaključuje s 2021. godinom, stručne službe Grada Kutine izradile su i predložile Gradskom vijeću u 2023. godini na usvajanje novi PROGRAM RAZVOJA POSLOVNIH ZONA GRADA KUTINE ZA RAZDOBLJE 2023.-2027. GODINE /Projekcija 2028.-2032./ koji postaje aktualni temeljni dokument razvoja poslovnih zona na području Grada Kutine, te obuhvaća sve izmjene i dopune važne za razvoj poslovnih zona, odnosno prvenstveno promjene u vlasništvu unutar pojedine poslovne zone, promjene prostorno planske dokumentacije, sve grafičke i katastarske promjene, te posebno promjene kod poticajnih mjera/povlastica i uvjeta javnog nadmetanja za kupnju zemljišta u pojedinoj poslovnoj zoni.

1.1 Podloge za izradu Programa:

Program razvoja poduzetničkih zona Vlade RH;

Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture („Narodne novine“ broj: 93/13., 114/13. i 41/14., 57/18., i 138/21.)

Program poticanja razvoja gospodarstva u Gradu Kutini (pročišćeni tekst) („Službene novine Grada Kutine“ 9/01, 2/11, 3/11-pročišćeni tekst, 5/14, 1/20 i 1/22);

Program razvoja poslovnih zona 2017.-2021. godina (Projekcija 2022.-2026.) („Službene novine Grada Kutine“ broj: 5/17.);

Odluka o izmjenama i dopunama Programa razvoja poslovnih zona Grada Kutine za razdoblje 2017.-2021. godina (Projekcija 2022.-2026.) („Službene novine Grada Kutine“ broj: 09/18.);

Odluka o II. izmjenama i dopunama Programa razvoja poslovnih zona Grada Kutine za razdoblje 2017.-2021. godina (Projekcija 2022.-2026.) („Službene novine Grada Kutine“ broj: 8/19.);

Prostorni plan uređenja Grada Kutine („Službene novine Grada Kutine“ broj: 3/04, 7/06, 1/07, 7/09, 9/09, 2/13, 2/16, 1/17, 5/18, 8/18, 1/21, 2/21);

Generalni urbanistički plan Grada Kutine („Službene novine Grada Kutine“ broj: 3/02, 2/03, 7/04, 7/06, 8/09, 1/10, 7/10, 2/13, 7/14, 5/17, 3/18, 8/18, 9/18, 1/21 i 2/21).

Detaljni plan uređenja „11“ („Službene novine Grada Kutine“ broj: 8/11, 5/18, 8/18, 1/21, 2/21);

Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja „12“ („Službene novine Grada Kutine“ broj: 8/11);



ODLUKA o osnivanju poslovnih zona na području Grada Kutine („Službene novine Grada Kutine“ broj: 10/10. i 5/11.)

ODLUKA o osnivanju Poslovnih zona Kutina I, II, III-Krč, IV i ILZ („Službene novine Grada Kutine“ broj: 4/19. i 6/20.)



2. RAZVOJ POSLOVNIH ZONA

2.1 Opći ciljevi razvoja

Ciljevi razvoja poslovnih zona proizlaze iz točke 5.1.3.2 Programa poticanja razvoja gospodarstva u Gradu Kutini (pročišćeni tekst) („Službene novine Grada Kutine“ broj: 9/01, 2/11, 3/11-pročišćeni tekst, 5/14, 1/20 i 1/22) koji iste definira na slijedeći način:

"Poslovna zona (zona malog gospodarstva) je dio gospodarske zone unutar koje Grad Kutina financira odnosno sufinancira izgradnju komunalne infrastrukture, potiče gradnju objekata namijenjenih gospodarskoj eksploataciji, financijski stimulira ulaganje poduzetnika, omogućava porezne olakšice i stvara druge pogodnosti za poduzetnike-ulagače.

Poslovne zone planiraju se sukladno prostornim planovima i specifičnim potrebama poduzetnika.

Funkcija Poslovne zone je omogućavanje trajne djelatnosti poduzetnika temeljem pogodnosti koje potiče Grad Kutina sustavno osmišljenim mjerama."

Grad Kutina planira razvoj postojećih i novih poslovnih zona temeljem slijedećih pretpostavki:

1. dinamika širenja zona je na načelu 1+1+1 što znači: zone u eksploataciji + zona u izgradnji + zona u pripremi;
2. površina zona planira se sukladno potražnji na tržištu (neracionalno je ulagati sredstva u uređenje zona, a bez da se ima osigurana eksploatacija odnosno interes poduzetnika), a definira se prostorno planskim dokumentima.
3. površina građevinskih parcela u postojećim zonama je cca 1.500 m² do 15.000 m² /za PZKI., PZKII. I PZKIII.-KRČ/, dok su građevinske parcele u ILZ Kutina površine cca od 40.000m² do 240.000 m², a po potrebi ulagača i više, te planirana površina PZK IV. cca 300.000 m² s mogućnošću formiranja manjih parcela po zahtjevu potencijalnog ulagača/poduzetnika.

2.2 Prostorno - planski smještaj poslovnih zona



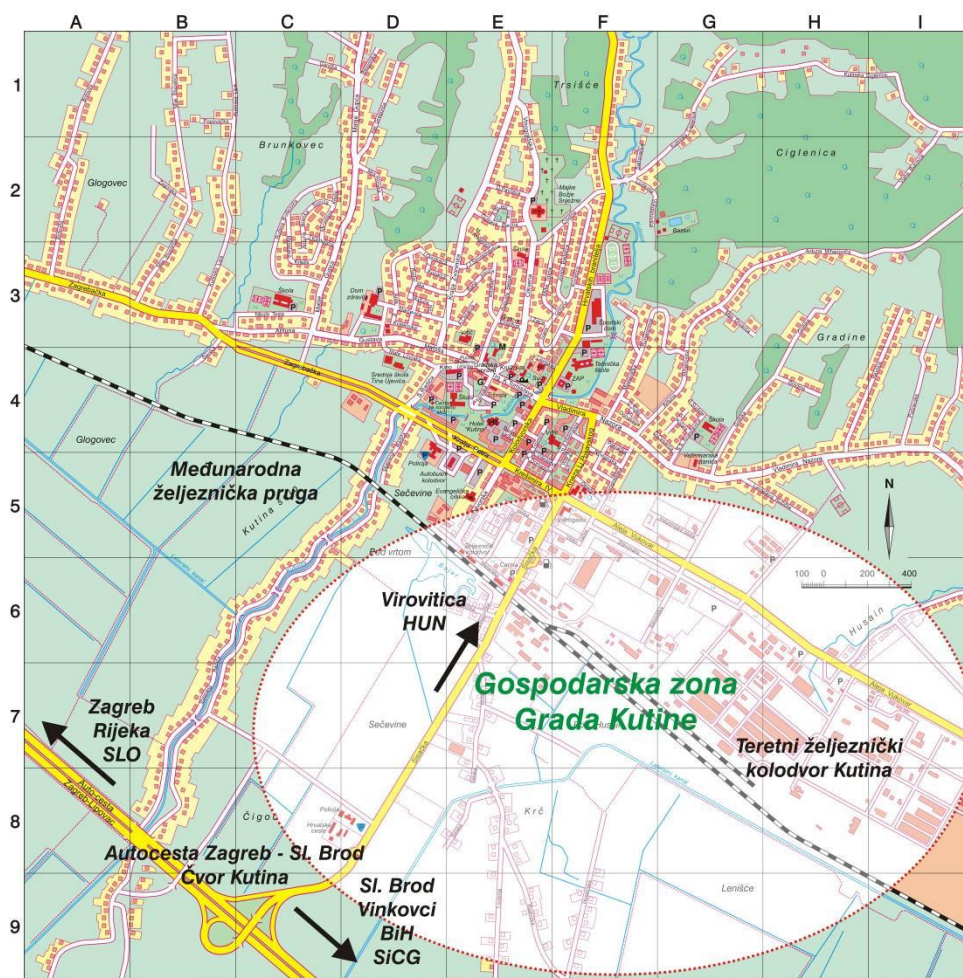
Poslovne zone Grada Kutine planirane su i izvode se u okviru Gospodarske zone Grada Kutine.

Rubni prostor omeđen Sisačkom ulicom sa zapada, Alejom Vukovara sa sjevera i auto - cestom s juga je prostor Gospodarske zone Grada Kutine.

Gospodarska zona je posebni dio prostora Grada Kutine 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.

Slika 1. – Gospodarska zona Grada Kutine





Gospodarska zona sastoji se od posebnih dijelova specijaliziranih za pojedine segmente gospodarstva kao što su:

- Poslovne zone;
- Slobodne zone;
- Logističke zone;
- Industrijske zone;
- Komercijalno – trgovačke zone
- Tehnološke parkove i dr.

2.3 Interes za razvoj poslovnih zona

Grad Kutina završio je program PZKI. /I. faza/ do 2005. godine na kojem je od 14 parcela realizirano svih 14 u I. fazi razvoja. Kako je stvorena mogućnost proširenja iste zone to je i učinjeno koncem 2009. i početkom 2010. godine i na taj način PZKI. proširena za dodatnih 38.524 m², odnosno 6 građevinskih parcela. Sve novoformirane građevinske parcele, odnosno točno 5 građevinskih parcela u PZKI. prodano je putem javnog nadmetanja uz poticajne mjere do lipnja 2010. godine za razvoj obrta, malog i srednjeg poduzetništva na području Grada Kutine.

I dalje je vidljiv veliki interes poduzetnika za ulaganje u poslovnim zonama Grada Kutine, a poglavito imajući u vidu smještaj zona i uvjete koje u cilju poticanja gospodarstva daje Grad Kutina.

U razdoblju od 2007. godine do rujna 2010. godine, te u periodu do konca 2015. godine stručne službe nadležnih upravnih odjela Grada Kutine zaprimile su veliki broj Pisama namjere investitora zainteresiranih za ulaganje u PZKII. i PZKIII.-KRČ uz napomenu da su u PZKII. u navedenom razdoblju u cijelosti realizirane tri investicije /IDEA d.o.o., ENIKON d.d. i KLIK-PAR d.o.o./,

U razdoblju od 2017. godine do konca 2021, godine nastavio se interes investitora za ulaganje u PZKII. i PZKIII.-KRČ. U PZKII su u cijelosti realizirane četiri investicije /ŽUPANIJSKE CESTE ZAGREBAČKE ŽUPANIJE d.o.o., TISKARA GRAFOTISAK, ZIEGLER d.o.o. i K & K EURO PROJEKT d.o.o./, te u PZKIII.-Krč tri investicije /PVC STOLARIJA PETRIČEVIĆ d.o.o., PRANJIĆ d.o.o. i PAPA, AUTOELEKTRIKA I MEHANIKA, VL. DAVOR I DANIJEL PAPA/. U postupku realizacije su još sedam investicijska projekta u navedenim zonama /Proizvodno-uslužna radionica MANUEL PETRINAC, Obrt ANTONIO vl. ILIJA RAMLJAK, MELIUS



PROMET d.o.o., Obrt SOP, vl. VLADO SOPINA, TIP-KUTINA d.o.o., LONJA STRUG d.d. i GOMM PRODUKT d.o.o./ Također treba istaknuti da je u prethodnom vremenskom razdoblju došlo do određenih izmjena u procesu poslovanja određenih tvrtki. Tako je tvrtka ENIKON d.d. poslovanje nastavila kao ENIKON PROJEKTIRANJE d.o.o., a zatim zbog nastalih problema u poslovanju ista je prestala s radom i svoje poslovne objekte ponudila na prodaju, što je rezultiralo, uz promoviranje pogodnosti Grada Kutine za ulagače na području Grada Kutine, kupnjom i realizacijom novoga poslovnoga subjekta od strane tvrtke ZIEGLER d.o.o. i otvaranje novih radnih mjesta /100/.

Uz navedeno potrebno je naznačiti i interes velikih ulagača za investiranje u ILZ Kutina. Iako još nije došlo do realizacije većih projekata, prema prikupljenim podacima očekuje se dolazak na područje Grada Kutine ulagači s cijelog područja RH i svakako iz zemalja EU s obzirom da je dosadašnje vođenje marketinga o pogodnostima za ulagače na području poslovnih zona Grada Kutine odrađeno kvalitetno i u suradnji s Agencijama Vlade RH, nadležnim ministarstvima za gospodarstvo i poduzetništvo, Hrvatsko gospodarskom komorom i Agencijama SMŽ. Od 2010. godine aktivnosti za Grad Kutina preuzeo je Gospodarski klub s ciljem promoviranja i pomoći gospodarstvu na području Grada Kutine. Nakon prestanka aktivnosti Gospodarskog kluba, Grad Kutina je u tijeku 2013. godine osnovao društvo u 100% vlasništvu Grada Kutina, te je isto registrirano kao Razvojna agencija MRAV d.o.o. s namjerom da ista tvrtka preuzme ulogu snažnog sudionika, podupirača i pokretača lokalnog razvoja Grada Kutine općenito, kao i razvoja Moslavačke regije. Uz RA MRAV, od 2017. godine Grad Kutina je intenzivirao aktivnosti u promoviranju/unaprjeđenju vlastitoga gospodarstva i pozitivnoga poslovnog okruženja kojeg nudi, ali s posebnim naglaskom na ILZ s obzirom da se s novim pristupom valorizacije predmetne zone (promoviranje ILZ-a – KIND.HR i osiguravanjem dodatnih financijskih sredstava za izradu tehničke dokumentacije za potrebe građenja komunalne infrastrukture unutar iste zone) strateški opredijelio za privlačenje i realizacije investicija od strane velikih poslovnih subjekata na području Grada Kutine.



2.4 Izvedba i upravljanje Poslovnim zonama Grada Kutine

Nositelj planiranja, izgradnje, upravljanja i razvoja Poslovnim zonama Grada Kutine je Upravni odjel za gospodarstvo, poduzetništvo i razvoj, Odsjek za gospodarstvo.

Prije pokretanja izvedbe pojedine zone iz ovog Programa /misli se na PZKIV/, prema potrebi, će se izraditi Studija izvodljivosti kojom se detaljno ispituje mogućnost izvođenja Projekta i to s organizacijskog, tehničkog, imovinsko – pravnog, urbanističkog i ekonomskog aspekta.

S obzirom na složenost i obujam poslova oko upravljanja razvojem gospodarstva putem poslovnih zona potrebno je u razdoblju do 2027. godine ispitati i mogućnost ili osnivanja posebne tvrtke/agencije ili da postojeća tvrtka/agencija u vlasništvu Grada Kutine koja bi se bavila samo poslovnim zonama i drugim pitanjima vezanim uz povećanje efikasnosti ulaganja na području Grada Kutine.

Navedena tvrtka/agencija imala bi zadatke:

- Promocija gospodarskih potencijala Grada Kutine;
- Privlačenje novih investicija;
- Upravljanje poslovnim zonama nakon njihove izgradnje;
- Osiguranje sredstava za daljnju izgradnju zona;
- Savjetovanje investitora.

Osnivanjem navedene tvrtke/agencije ujedno bi se u potpunosti uvelo zakonsko upravljanje poslovnim zonama, te velika mogućnost korištenja/apliciranja na sredstva fondova Europske unije.

2.5 Plan otkupa zemljišta za planirane zone – površine i procjena potrebnih financijskih sredstava

Glavni prioritet do 2010. godine bio je otkup zemljišta od privatnih vlasnika kao i prijenos vlasništva od RH /za površine koje se nalaze u obuhvatu poslovnih zona/ na području Gospodarske zone Grada Kutine jer dosadašnja iskustva sa investitorima govore u prilog tome da kada Grad ima u vlasništvu zemljište za poduzetničke inicijative na taj način je moguće investitorima ponuditi riješene



imovinsko-pravne odnose, planirati izradu potrebne projektne dokumentacije, usmjeravati razmještaj gospodarskih djelatnosti sukladno planu razvoja Grada i niz drugih prednosti.

Pokazatelji stanja vlasništva u poslovnim zonama:

Do 2008. godine Grad je od privatnih vlasnika otkupio zemljište u PZKII.

Sporazumom o rješavanju vlasništva u postupku povrata imovine u tijeku 2009. godine Grad je postao vlasnik dodatnih 38.524 m² zemljišta u PZKI.

Tijekom 2010. godine Grad Kutina je Odlukom Vlade RH postao vlasnik 1.200.000 m² zemljišta za potrebe razvoja ILZ Kutina;

U razdoblju do 2015. godine nastavili smo s rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u obuhvatu Gospodarske zone Grada Kutine, odnosno u dijelu obuhvata svake pojedine poslovne zone. Stoga je, tijekom 2015. godine Ugovorom o darovanju RH, Grad Kutina postao vlasnik dodatnih 42.279 m² zemljišta za potrebe razvoja i izgradnje ILZ Kutina.

U pregovorima s Petrokemijom d.d., Grad Kutina je tijekom 2017. godine kupnjom postao vlasnik zemljišta u PZKI u površini od 2.125 m² uz županijsku cestu–Ž 3124, Aleja Vukovara u Kutini

U vezi s navedenim i u razdoblju od 2023 do 2027. godine planira se rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, a prema prioritetima poznatih investitora/ulagača.

Cilj Grada Kutine je da:

- do konca 2024. godine u pregovorima s Petrokemijom d.d. postane vlasnik zemljišta u PZKII uz nerazvrstanu cestu, ul, Vladimira Preloga u Kutini;
- do 2026. godine nastaviti rješavati imovinske odnose s RH, te HV, HŽ i HŠ na kanalima, prometnicama i sl., a koji se nalaze u obuhvatu poslovnih zona Grada Kutine;
- do 2027. godine postane vlasnik zemljišta koje je obuhvaćeno PZKIII –KRČ;
- do 2032. godine postane vlasnik zemljišta koje je obuhvaćeno PZKIV, a u slučaju da ista poslovna zona ne bude ranije u interesu konkretnog investitora/ulagača.

Za ispunjenje navedenih ciljeva potrebno je planirati sredstva za otkup zemljišta od privatnih vlasnika i to:

- Proračunom 2023.-2027. godine planirati ukupno 212.360,00 EUR za otkup zemljišta PZK II i PZK III KRČ;



- Proračunom za 2023.-2032. planirati sredstva /cca 663.610,00 EUR/ za otkup zemljišta u ILZ Kutina;
- Proračunom za 2028.-2032. planirati sredstva /cca 995.420,00 EUR/ za otkup zemljišta u PZK IV.;

2.6 Ukidanje administrativnih barijera za investicije u poslovnim zonama

Ukidanje administrativnih barijera za investicije u zonama, ali i na cijelom području Grada Kutine bio je jedan od prioritetnih ciljeva u do sada važećim Programima, te možemo konstatirati da su do 2021. godine riješena dva najznačajnija elementa za poticanje ulaganja u poslovne zone:

- Usvojeni prostorno planski dokumenti: Odluka o donošenju III. izmjena i dopuna Odluke o donošenju prostornog plana uređenja Grada Kutine i ODREDBE ZA PROVOĐENJE („Službene novine Grada Kutine“ broj: 2/13), Odluka o donošenju ciljanih VI. Izmjena i dopuna Odluke o donošenju generalnog urbanističkog plana Grada Kutine i ODREDBE ZA PROVOĐENJE („Službene novine Grada Kutine“ broj: 7/14.), Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja „11“ („Službene novine Grada Kutine“ broj: 8/11, 5/18, 8/18, 1/21, 2/21) i Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja „12“ („Službene novine Grada Kutine“ broj: 8/11).
- Ured za izdavanje potrebne građevinske dokumentacije investitorima koji planiraju ulagati u poslovne zone Grada Kutine od 2009. godine više nije u nadležnosti SMŽ nego u nadležnosti Grada Kutine i na taj način su stvoreni uvjeti zajedničkog angažiranja svih stručnih službi Grada na zahtjevima budućih investitora. Navedeni ured ustrojen je u sklopu Gradske uprave Grada Kutine pod nazivom UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA I GRAĐENJA, a novim ustrojem Grada Kutine iste poslove obavlja ODSJEK ZA PROSTORNO UREĐENJE u sklopu UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO.



3. POSLOVNE ZONE GRADA KUTINE

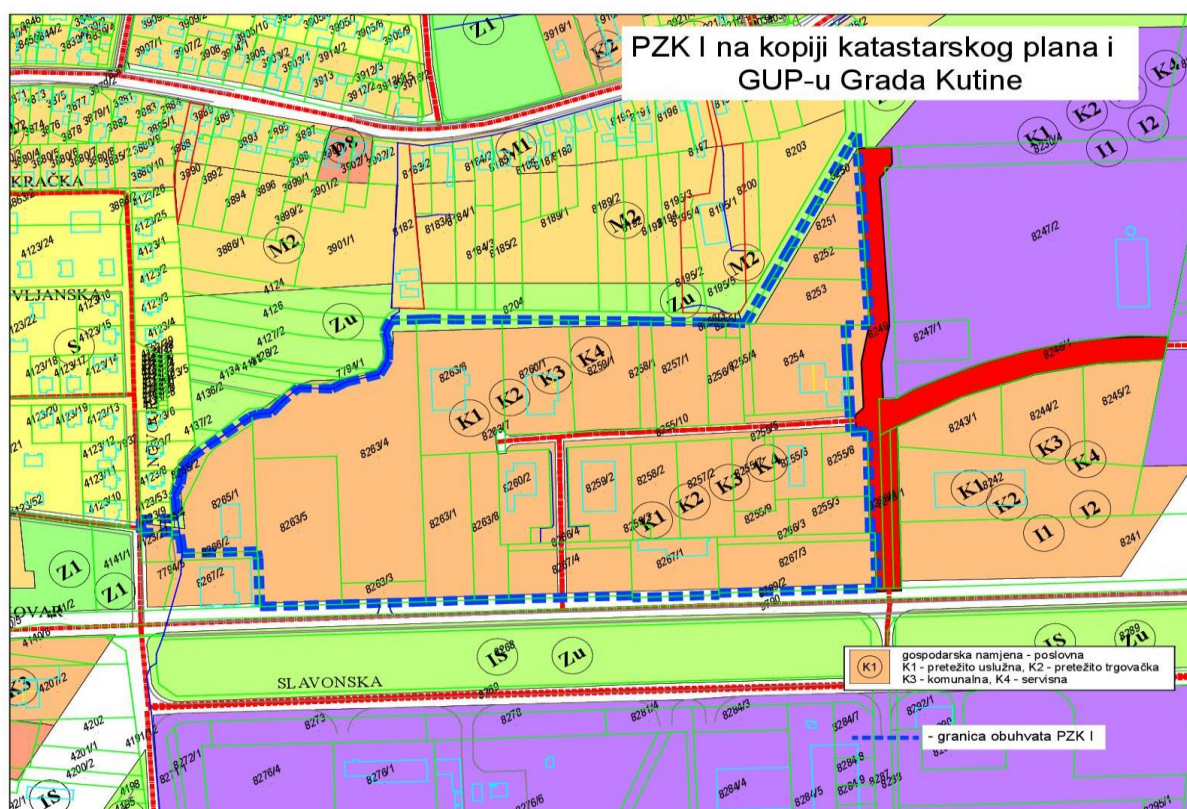
3.1 Poslovna zona Kutina I (PZK I)

3.1.1 Lokacija

PZK I smještena je uz ulicu Aleja Vukovar u Kutini koja ima status prometnice županijskog ranga - Ž 3124.

Lokacija se nalazi u istočnom dijelu Grada u okviru Gospodarske zone Grada Kutine i kao takva je i provedena u dokumentima prostornog uređenja Grada. (Prilog I – Kopija katastarskog plana)

Slika 2. - GUP Grada Kutine





Fotografija 1



Fotografija 2



Fotografija 3



3.1.2 Financiranje i troškovi projekta PZK I

A) Izravni troškovi projekta prikazani su nastavno u Tablici 1.

Tablica 1.

Rb	Vrsta troška	Iznos
1.	Projektna, geodetska i druga dokumentacija i pripremni radovi	13.272,28 EUR
2.	Izvođenje građevinskih radova	145.880,68 EUR
	Prometnice	106.978,27 EUR
	Oborinska kanalizacija	12.596,06 EUR
	Ukupno bez PDV-a	119.574,32 EUR
	PDV	26.306,35 EUR
3.	Stručni nadzor	2.448,74 EUR
4.	Javna rasvjeta	20.023,25 EUR
5.	Plinska mreža	4.179,56 EUR
6.	Vodovodna mreža	12.239,66 EUR
7.	Izgradnja trafo stanice	128.646,02 EUR
	Ukupno	326.690,19 EUR

Izvori financiranja projekta PZK I su:

- proračun Grada Kutine za 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 i 2005 godinu;
- potpore od Vlade RH za projekt PZK I u ukupnom iznosu od 126.086,70 EUR (2001. godina 53.089,12 EUR, 2002. godinu 39.816,84 EUR i 2004. godinu 33.180,70 EUR);

B) Odlukom o proširenju PZKI. u tijeku 2009. godini s šest (6) novih parcela, ukupne površine 38.524 m² bilo je potrebno izgraditi prilaznu prometnicu cca 80 m, te su osigurana u Proračunu 2011. godine sredstva u iznosu od 46.452,98 EUR uz mogućnost korištenja sredstava potpore iz programa Vlade RH.

Tablica 2. - Ulaganje za proširenje zone

Ulaganje	Vrsta troška	Iznos
2011. godina	Projektiranje i izgradnja prilazne prometnice 80m ¹	46.452,98 EUR



3.1.3 Stanje komunalne infrastrukture i plan površina PZK I

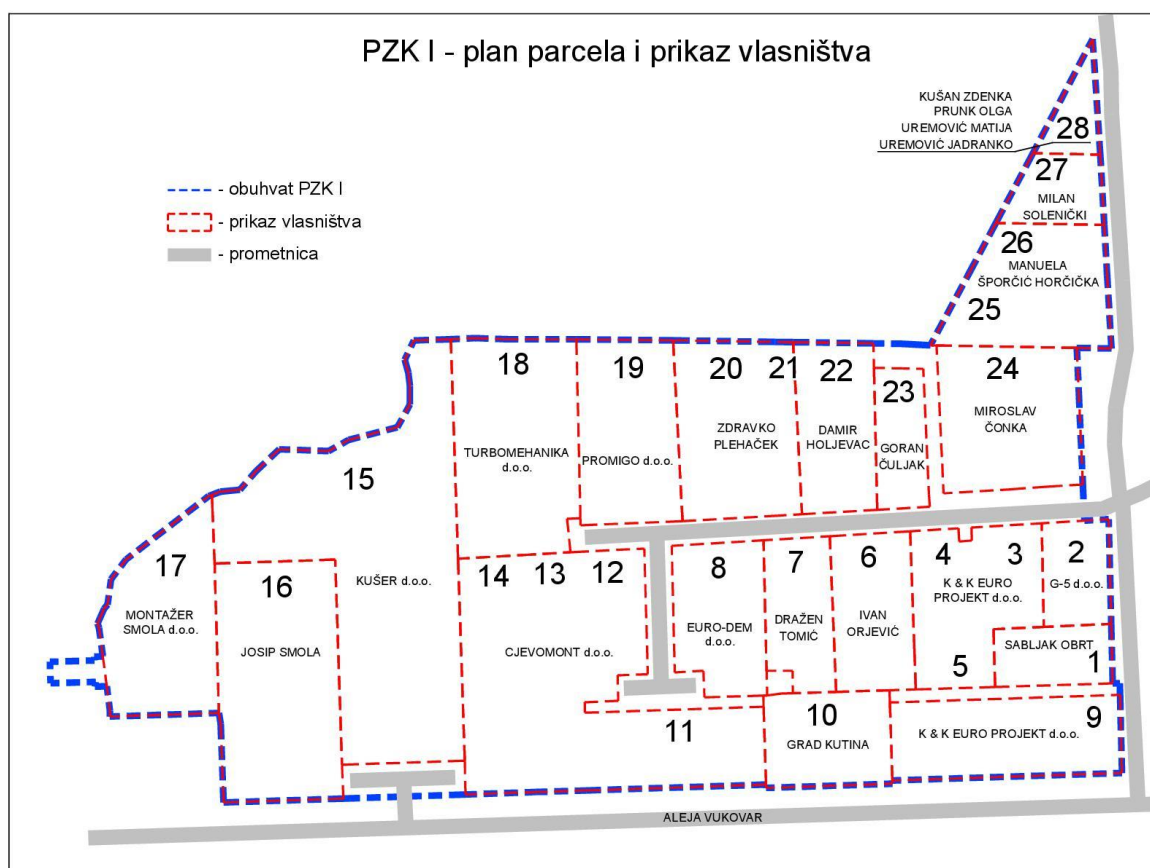
3.1.3.1. Stanje komunalne infrastrukture

PZK I sastoji se od novoizgrađene prometnice sa izvedenim sustavom odvodnje, javnom rasvjetom, plinskom mrežom, vodovodnom mrežom i trafostanicom.

3.1.3.2. Plan površina i podaci o tvrtkama korisnicima zone

PZK I sastoji se od 28 polja označenih brojevima i oznakama u Prilogu II ovog Programa i na slici 3. , a okvirnih površina kako je prikazano u Tablici 3.

Slika 3.: Parcele i vlasnici PZK I





Tablica 3.

Broj parcele	Površina parcele – m ²	Tvrtka/fizička osoba	Status investicije-dokumentacije			Status investicije-gradnja		
			Zahtjev za lokacijsku dozvolu	Lokacijska dozvola	Gradjevna dozvola	Nije započeto	U izgradnji	Završeno
1.	1500	SABLJAK obrt	NE	NE	NE	X		
2.	1500	G-5 d.o.o.	NE	NE	NE	X		
3.	1556	K & K EURO PROJEKT d.o.o. (PRANJIĆ d.o.o.*)	DA	DA	DA			X
4.	1519	K & K EURO PROJEKT d.o.o. (MD MONTAŽA)	NE	NE	NE	X		
5.	775	K & K EURO PROJEKT d.o.o.	NE	NE	NE	X		
6.	2700	IVAN ORJEVIĆ	DA	DA	DA		X	
7.	2151	DRAŽEN TOMIĆ (HAJĆ*)	DA	DA	DA	X		
8.	2922	EURO – DEM d.o.o.	DA	DA	DA			X
9.	4381	K & K EURO PROJEKT d.o.o.	NE	NE	NE	X		
10.		GRAD KUTINA						
11.	3436	CJEVOMONT d.o.o.	NE	NE	NE	X		
12.	2246	CJEVOMONT d.o.o.	DA	DA	DA			X
13.	2302	CJEVOMONT d.o.o.	NE	NE	NE	X		
14.	3601	CJEVOMONT d.o.o.	NE	NE	NE	X		
15.	12180	KUŠER d.o.o.	DA	DA	DA		X	
16.	6220	JOSIP SMOLA	NE	NE	NE	X		
17.	4311	MONTAŽER-SMOLA d.o.o.	DA	DA	DA			X
18.	5718	TURBOMEHANIKA d.o.o.	DA	DA	DA			X
19.	3870	PROMIGO d.o.o.	DA	DA	DA			X
20.	3748	ZDRAVKO PLEHAČEK	NE	NE	NE	X		
21.	748	ZDRAVKO PLEHAČEK	NE	NE	NE	X		
22.	2800	DAMIR HOLJEVAC (ĆUTIĆ d.o.o.*)	DA	DA	DA			X
23.	1492	GORAN ČULJAK (HD d.o.o.*)	DA	DA	DA		X	
24.	4231	MIROSLAV ČONKA	DA	DA	DA			X
25.	2522	MANUELA ŠPORČIĆ HORČIČKA	NE	NE	NE	X		
26.	1352	MANUELA ŠPORČIĆ HORČIČKA	NE	NE	NE	X		
27.	1342	MILAN SOLENIČKI	NE	NE	NE	X		
28.	849	ZDENKA KUŠAM, OLGA PRUNK, MATIJA UREMOVIĆ, JADRANKO UREMOVIĆ	NE	NE	NE	X		
28.	81.972	19	12	12	12	16	3	8

*bivši vlasnici

Tvrtke vlasnici i/ili korisnici PZK I imaju ukupno 141 zaposlenog radnika što je nastavno prikazano u Tablici 4.

Tablica 4.

Broj parcele	Tvrtka	Broj zaposlenih u tvrtci korisniku PZK I na području PZK I
1.	SABLJAK obrt	0
2.	G-5 d.o.o.	0
3.	K & K EURO PROJEKT d.o.o.	15
8.	AUTOSERVIS VINKOVIĆ d.o.o.	4
8.	CONCORDIA NAMJEŠTAJ d.o.o.	1
12.	CJEVOMONT d.o.o.	71
18.	PROMIGO d.o.o.	6
22.	AUTOPRIJEVOŽNIK, VL. DAMIR HOLJEVAC	1
15.	KUŠER d.o.o.	0



18.	TURBOMEHANIKA d.o.o.	31
17.	MONTAŽER-SMOLA d.o.o.	12
11	11	141

Tablica 4.1.: Zemljište u vlasništvu Grada Kutine

Broj čestice	Vlasništvo	Površina u m ²
8255/1	Grad Kutina	101
8255/4	Grad Kutina	499
8255/10	Grad Kutina	4243
8256/3	Grad Kutina	163
8263/3	Grad Kutina	895
8267/1	Grad Kutina	2551
Ukupno		8452

Tablica 4.2.: Zemljište u vlasništvu privatnih osoba – za otkup

Broj čestice	Vlasništvo	Površina u m ²
8250	Zdenka Kušan, Olga Prunk, Matija Uremović, Jadranko Uremović	849
8251	Milan Solenički	1342
8252	Manuela Šporčić Horčička	1352
8253	Manuela Šporčić Horčička	2522
8254	Miroslav Čonka	4231
8255/3	Davor Sabljak	1500
8256/1	Goran Čuljak	1492
8257/1	Damir Holjevac	2800
8257/2	Ivan Orjević	2700
8258/1	Zdravko Plehaček	748
8258/2	Dražen Tomić	2151
8259/1	Zdravko Plehaček	3748
8259/3	Nino Haić	133
8263/5	Josip Smola	6222
Ukupno		31790

Tablica 4.3.: Zemljište u vlasništvu tvrtki/obrtu

Broj čestice	Vlasništvo	Površina u m ²
8255/6	K&K europa projekt d.o.o.	1556
8255/7	Radek gradnja d.o.o.	1519
8255/8	G-5 d.o.o.	1500
8255/9	K&K europa projekt d.o.o.	775
8260/1	PROMIGO d.o.o.	3870
8260/2	CJEVOMONT d.o.o.	2246
8263/1	CJEVOMONT d.o.o.	3601



8263/4	KUŠER d.o.o.	12180
8263/6	TURBOMEHANIKA d.o.o.	5718
8263/8	CJEVOMONT d.o.o.	2302
8265/1	MONTAŽER – SMOLA d.o.o.	3658
8265/2	MONTAŽER-SMOLA d.o.o.	554
8266/2	MONTAŽER-SMOLA d.o.o.	266
8266/3	K&K europski projekt d.o.o.	595
8266/4	CJEVOMONT d.o.o.	425
8267/3	K&K europski projekt d.o.o.	3876
8267/4	CJEVOMONT d.o.o.	3011
Ukupno		47652

Tablica 4.4.: Zemljište PZK 1 – GUP rekapitulacija

Vlasništvo	Ukupno čestica	Površina u m ²
Grad Kutina	6	8452
Privatno vlasništvo za otkup	14	31790
Zemljište u vlasništvu tvrtki/obrtu	17	47652
Ukupno u zoni	37	87894



3.1.4 Određivanje namjene PZK I

PZK I je zona malog gospodarstva namijenjena za poduzetnike u rangu:

- Obrtnika;
- Malih poduzetnika;
- Srednjih poduzetnika.

PZK I je predviđena za izgradnju objekata namijenjenih proizvodnim djelatnostima, radionicama, uslužno-servisnim i trgovačkim prema posebnim namjenama i sličnim radno - intenzivnim djelatnostima koje u svom programu potiču novo zapošljavanje i izradu, doradu ili servisiranje proizvoda.

PZK I ne odnosi se na izgradnju trgovina, skladišta, pilana, samostalnih parkirališta i sličnih trgovačkih ili pomoćnih odnosno servisnih djelatnosti – osim u dijelu koji je bio realiziran putem Javnog nadmetanja prije 2000. godine. Na području PZK I neovisno o namjeni djelatnosti isključuju se programi koji štetno djeluju na okoliš (zagađenje zraka, voda, buka, izrazite vibracije).

Na građevinskim parcelama u PZK I koje su u sastav/obuhvat zone ušle koncem 2009. godine na temelju Odluke o izmjenama i dopunama Programa razvoja poslovnih zona Grada Kutine za razdoblje 2007.-2010. godine – Projekcija 2010.-2014., dozvoljene su uz navedeno i slijedeće djelatnosti: trgovačka djelatnost građevinskih i sličnih materijala.

Na dijelu PZK I predviđa se i mogućnost prodaje parcela:

- za potrebe formiranja građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom, detaljnim planom uređenja odnosno urbanističkim planom uređenja ili rješenjem o izvedenom stanju ,
- za potrebe postojećeg privatnog vlasnika susjednog zemljišta u svrhu okrupnjavanja/povezivanja građevinskih čestica za širenje i potrebe postojeće poslovne djelatnosti – vrijedi za građevinsku parcelu/katastarsku česticu u vlasništvu Grada Kutine koja po svom obliku nije pogodna za izgradnju, a graniči s susjednom privatnom parcelom,



- za potrebe rješavanja imovinsko-pravnih odnosa sukladno rješenju o utvrđivanju građevne čestice, odnosno zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine za postojeće legalizirane poslovne objekte

3.1.5 Poticaji i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa na prostoru Poslovne zone Kutina I

3.1.5.1 Poticaji i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa

Program PZK I temeljem *Programa poticanja razvoja gospodarstva Grada Kutine* predviđa poticajne uvjete za poduzetnike-investitore na području PZK I, i to za slijedeće elemente:

Cijena zemljišta

Početna cijena: 4,00 EUR/m²

Početna cijena: 5,97 EUR/ m²

/za građevinske parcele koje su putem javnog nadmetanja prodane poduzetnicima do 2005. godine/

Uvjeti plaćanja: maksimalni broj obroka je šest /6/, uz plaćanje kod potpisa Ugovora iznosa od 10% od ugovorene cijene.

Početna cijena: 9,95 EUR/m²

/za građevinske parcele koje su ušle u sastav PZK I koncem 2009. godine/

Uvjeti plaćanja: maksimalni broj obroka je šest /6/ s tim da zadnji obrok dopijeva najdalje do 31.12.2011. godine uz obvezu da se pri potpisu Ugovora plati 10% od ugovorene cijene.

Početna cijena: 9,95 EUR/m²

/za građevinske parcele koje su ušle u sastav PZK I nakon 2009. godine/

Uvjeti plaćanja: maksimalni broj obroka je šest /6/ s tim da zadnji obrok dopijeva najkasnije 24 mjeseca od dana prodaje parcele uz obvezu da se pri potpisu Ugovora plati 10% od početne cijene.



Početna cijena: 3,32 EUR/ m²

/za građevinske parcele koje su putem javnog nadmetanja prodane poduzetnicima nakon 2018. godine/

Uvjeti plaćanja: maksimalni broj obroka je deset /10/ s tim da zadnji obrok dopijeva najkasnije 24 mjeseca od dana prodaje parcele

Komunalni doprinos:

Za sve investicije na području PZK I Grad Kutina oslobađa investitora 100% od izračunatog iznosa komunalnog doprinosa.

Komunalna naknada:

Za građevinske parcele koje su u sastav PZK I ušle tijekom 2009. godine, odnosno svi izgrađeni poslovni objekti oslobođeni su plaćanja komunalne naknade pet /5/ godina od dana ishoda Uporabne dozvole za pojedinu investiciju.

3.1.5.2 Uvjeti za ostvarenje povlastica

Poduzetnici koji putem Javnog nadmetanja kupe zemljište u PZK I stječu pravo na povlastice iz ovog Programa pod uvjetom da ishodi:

1. pravomoćnu Lokacijsku dozvolu za građevinu koja se gradi na području PZK I - u roku od 6 mjeseci od stupanja u posjed parcele u zoni;
2. Potvrdu Glavnog projekta ili pravomoćnu građevinsku dozvolu za građevinu koja se gradi na području PZK I u roku od 6 mjeseci od ishoda Lokacijske dozvole, iznimno u roku od 12 mjeseci od stupanja u posjed parcele ukoliko nije potrebno ishoditi lokacijsku dozvolu.

Stupanjem u posjed smatra se zaprimanje Odluke Gradskog vijeća Grada Kutine o izboru najpovoljnije ponude za kupnju nekretnine;

Ukoliko investitor ne ispuní uvjet iz točke 1. i 2., a bez opravdanog razloga kojeg odobrava Gradonačelnik, gubi pravo na parcelu u PZK I, te je obvezan u roku od 30 dana vratiti parcelu u posjed i vlasništvo Gradu Kutini. Grad Kutina će vratiti investitoru sredstva kojima je plaćeno zemljište uz zadržavanje pologa u iznosu od 10% od početne cijene. Sve ostale troškove snosi kupac zemljišta.



3.1.5.3 Javno nadmetanje za kupnju zemljišta u Poslovnoj zoni Kutina I – postupak

Temeljem odredbi ovog Programa postupak javnog nadmetanje za kupnju zemljišta u PZK I provodi Povjerenstvo u sastavu:

1. Predsjednik odbora za gospodarstvo, Predsjednik;
2. Predstavnik upravnog odjela nadležnog za gospodarstvo, član;
3. Predstavnik upravnog odjela nadležnog za prostorno uređenje, član.

Odluku o najpovoljnijem ponuditelju na prijedlog Povjerenstva iz prethodnog stavka donosi Gradsko vijeće Grada Kutine.

Pravo na podnošenje ponuda imaju trgovačka društva i fizičke osobe - vlasnici obrta ako ispunjavaju zakonom predviđene uvjete za stjecanje prava vlasništva nekretnina.

Ponuda za kupnju nekretnine mora sadržavati:

- Ponuđeni iznos po m²
- Poslovni plan investicije koji ponuditelji namjeravaju realizirati na predmetnim zemljištima. Obvezni sadržaj Poslovnog plana donosi Upravni odjel za gospodarstvo, poduzetništvo i razvoj;
- Izjava o prihvaćanju odredbi Programa;
- Na ime jamčevine ponuditelj je dužan uplatiti iznos od 10% od početne cijene nekretnine. Uplaćeni iznos od 10% od početne cijene zemljišta koji se obvezno uplaćuje u postupku natječaja Grad Kutina zadržava kao bespovratna sredstva u slučaju da investitor odustane od rada u zoni odnosno ne ispunji odredbe ovog Programa

Ugovor o kupoprodaji uz obročnu otplatu cijene nekretnine sadrži izjavu kupca kojom dozvoljava upis založnog prava na kupljenoj nekretnini radi osiguranja otplate.

Temeljem odredbi ovog Programa postupak javnog nadmetanje za kupnju zemljišta u PZK I može biti iznimka i to u slučajevima:



- kada je riječ o osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje građevne čestice utvrđene prostornim planom ili aktom za provedbu prostornih planova, a taj dio ne prelazi 50 % površine utvrđene građevne čestice,
- kada je na zemljištu u privatnom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgrađena građevina u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, uz uvjet da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu ili drugi odgovarajući akt, pri čemu Grad Kutina upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine (osim ako Grad ne odobri dulji rok),
- kada je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodeno rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgrađen na zemljištu u vlasništvu Grada Kutine te je na predmetnoj nekretnini utvrđen obuhvat građevinske čestice.

Kriteriji za odabir ponuditelja za kupnju zemljišta izraženi u bodovima (**maksimalno 100 bodova**) su:

Tablica 5.

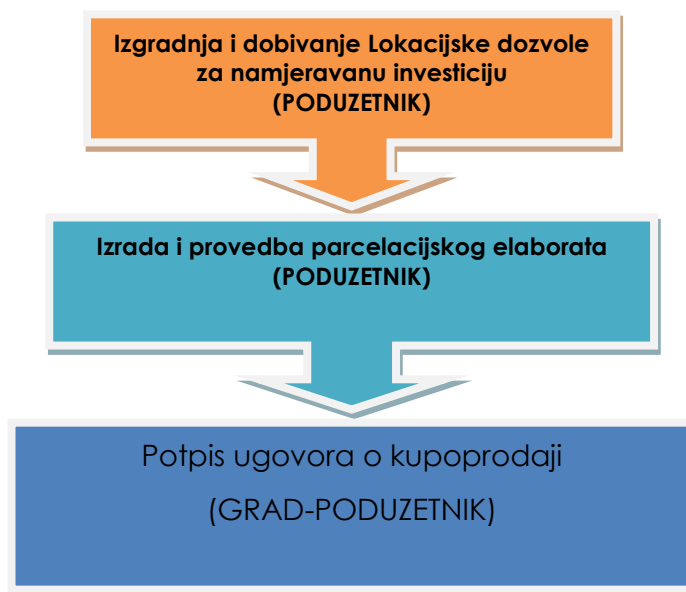
Kriterij	Bodovi
1. broj novootvorenih radnih mjesta:	
do 10	10 bodova
od 11 do 20	20 bodova
od 21 i na više	30 bodova
2. vrsta programa:	
proizvodni	30 bodova
radionice, obrt i sl.	20 bodova
uslužno-servisni i trgovački prema navedenim uvjetima	10 bodova
3. ponuđena cijena za m² zemljišta	30 bodova
4. dinamika realizacije programa	10 bodova

U slučaju istog broja bodova prioritet ima investitor koja ponudi veću cijenu za m² zemljišta.

Slijed radnji koje poduzetnici i Grad Kutina moraju provesti nakon što se odaberu najpovoljniji ponuditelji za kupnju zemljišta u okviru PZK I prikazan je na Slici 4.



Slika 4.



Rok za početak izgradnje objekata prema prihvaćenom programu investicije je dvije /2/ godine, a za realizaciju investicije je najkasnije tri /3/ godine od potpisivanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta.

3.1.5.4 Posebne odredbe za korisnike PZK I

Program PZK I odnosi se na sve parcele iz Priloga II označene brojevima 1- 28 bez obzira što je veći dio parcela prodan prije donošenja ovog Programa.

Poduzetnici koji su kupili zemljište prije donošenja ovog Programa ostvaruju prava pod natječajnim uvjetima koji su vrijedili pri kupnji zemljišta. Navedeni poduzetnici ostvaruju prava i iz ovog Programa u onom dijelu koji nije bio određen natječajnim postupkom ukoliko njihovi gospodarski programi ispunjavaju uvjete Programa PZK I o čemu Odluku donosi Upravni odjel za gospodarstvo, poduzetništvo i razvoj.

Ukoliko Grad Kutina na bilo koji način ponovo dođe u vlasništvo parcela iz PZK I za nove parcele za postupak Javnog nadmetanja primjenjuju se uvjeti iz ovog Programa uz napomenu da je u tom slučaju početna cijena: 4,00 EUR/m².

Za zemljište/parcele koje se prodaju po početnoj cijeni od 4,00 EUR, u sklopu kupoprodajnog ugovora utvrđuje se njihova vrijednost temeljem procjene sudskog vještaka i izvršenih ulaganja u zemljište u sklopu Poslovne Zone Kutina I. Temeljem utvrđene vrijednosti, kupac je obavezan prilikom sklapanja ugovora, na ime osiguranja plaćanja vrijednosti nekretnine, predati solemniziranu bjanko zadužnicu s jamcem platcem (ili po potrebi drugi odgovarajući element



osiguranja) u vrijednosti nekretnine utvrđene navedenom procjenom i ulaganjem, umanjenu za uplaćenu jamčevinu. Predmetna zadužnica se predaje Gradu Kutini u svrhu ne pridržavanja kupca uvjeta iz Programa/ugovora o kupoprodaji i mogućeg zadržavanja predmetnog zemljišta u vlasništvo istoga kupca. Trošak vještaka za izradu elaborata procjene vrijednosti zemljišta plaća poduzetnik.

Uz obvezne zakonske elemente, tekst Javnog nadmetanja sadrži elemente ovog Programa i Odluke o upravljanju imovinom u vlasništvu Grada Kutine. Obavijest o objavljenom javnom natječaju objavljuje se u jednom od javnih glasila, a dodatno se može objaviti i u drugim sredstvima javnog priopćavanja i na web stranici Grada Kutine.

Ukoliko poduzetnik ne ispuní uvjete određene ovim Programom za ostvarivanje povlastica, odnosno ne pridržava se roka za početak izgradnje objekata prema prihvaćenom programu investicije, koji je dvije /2/ godine od sklapanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta, izdaje se izmjena rješenja obračuna komunalnog doprinosa kojim se potražuje komunalni doprinos za onaj dio kojim je poduzetnik (investitor) kupnjom zemljišta u PZK I oslobođen od izračunatog komunalnog doprinosa sukladno ovom Programu.

Poduzetnik koji otkupi zemljište od privatnog vlasnika u PZK I za pokretanje/širenje vlastite djelatnosti na istom zemljištu stječu pravo na povlastice iz točke 3.1.5. ovog Programa pod uvjetom da ishodi:

1. pravomoćnu Lokacijsku dozvolu za građevinu koja se gradi na području PZK I u roku od 6. mjeseci od stupanja u posjed parcele u zoni.
2. pravomoćnu Potvrdu Glavnog projekta ili pravomoćnu građevinsku dozvolu za građevinu koja se gradi na području PZK I u roku od 6 mjeseci od ishoda Lokacijske dozvole, iznimno u roku od 12 mjeseci od stupanja u posjed parcele ukoliko nije potrebno ishoditi lokacijsku dozvolu.
3. zaposli najmanje 5 novih djelatnika na određeno vrijeme minimalno na godinu dana prije izdavanja Uporabne dozvole, a najkasnije u roku od 18. mjeseci od dana kupnje zemljišta (dokaz ugovor o radu)

Kupac stupa u posjed nekretnine danom sklapanja ugovora o kupoprodaji zemljišta.

Ukoliko investitor ne ispuní uvjete iz točke 1. i 2., a bez opravdanog razloga kojeg odobrava Gradonačelnik, gubi pravo na povlastice iz ovoga Programa.



Ukoliko investitor ne ispunji uvjete iz točke 3., a bez opravdanog razloga kojeg odobrava Gradonačelnik, gubi pravo na povlastice iz ovoga Programa, te se izdaje izmjena rješenja obračuna komunalnog doprinosa.

Ukoliko poduzetnik koji otkupi privatno zemljište u PZK I ne započne sa izgradnjom objekta u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, izdaje se izmjena rješenja obračuna komunalnog doprinosa kojim se potražuje komunalni doprinos za onaj dio kojim je poduzetnik (investitor) kupnjom zemljišta u PZK I oslobođen od izračunatog komunalnog doprinosa sukladno ovom Programu.

Poduzetnik koji otkupi ili zakupi legalni poslovni prostor od poduzetnika u PZK I za pokretanje/širenje vlastite djelatnosti u istom prostoru stječu pravo na povlastice iz ovog Programa pod slijedećim uvjetima:

1. zaposli najmanje 5 novih djelatnika na određeno vrijeme minimalno na godinu dana u roku do 3 mjeseca od dana otkupa ili zakupa poslovnoga prostora (dokaz ugovor o radu)

Poduzetnik je dužan prilikom obračuna komunalne naknade i izdavanje rješenja za oslobađanje istog uz zahtjev, priložiti:

- element osiguranja (solemniziranu bjanko zadužnicu s jamcem platcem ili drugi odgovarajući element osiguranja) u 100% iznosu obračunate komunalne naknade za tekuću kalendarsku godinu za isti objekt na vremensko razdoblje od 5. godina od dana početka poslovanja u PZK I (ishođenja uporabne dozvole),
- dokaz o broju novozaposlenih;

Ukoliko poduzetnik ne dostavi dokaze i tražene elemente osiguranja iz prethodnog stavka, Rješenje o oslobađanju od plaćanja komunalne naknade za tekuću kalendarsku godinu neće biti izdano.

U roku do 30. dana od isteka godine dana od dana zapošljavanja za vrijeme trajanja povlastice za komunalnu naknadu sukladno odredbama Programa, poduzetnik je dužan dostaviti dokaz o broju zaposlenih osoba.

U slučaju prodaje zemljišta, prodaje ili prekida zakupa poslovnoga prostora iz prethodnih stavaka i prestanka obavljanja djelatnosti u istome ili smanjenja broja zaposlenih za vrijeme trajanja povlastice za komunalnu naknadu sukladno odredbama Programa, izdati će se novo (dopunsko) rješenje o komunalnoj



naknadi u 100% iznosu za istu kalendarsku godinu kada je izdano rješenje o oslobađanju od plaćanja komunalne naknade.

Nakon isteka vremenskog razdoblja od 5. godina, ukoliko je poduzetnik poslovao tijekom cijelog navedenog razdoblja, poduzetniku će biti vraćen element osiguranja najkasnije prije izdavanja novog Rješenja o obračunu komunalne naknade za slijedeću kalendarsku godinu.



3.2 Poslovna zona Kutina II (PZK II)

3.2.1 Prethodna istraživanja

3.2.1.1 Lokacija

PZK II formira se istočno od postojeće PZK I uz ulicu Aleja Vukovar koja ima status prometnice županijskog ranga - Ž 3124 i u prometnicu Poslovna zona I. Lokacija se nalazi u istočnom dijelu Grada u okviru Gospodarske zone Grada Kutine i kao takva je i provedena u prostorno planskim dokumentima Grada Kutine.



Fotografija 4



Fotografija 5



PZK II smještena je na lokaciji koja omogućava neposredno izvođenje priključaka sve potrebne komunalne infrastrukture, te neposredan priključak na tri prometnice koje okružuju lokaciju i to:

- Sa juga - Aleja Vukovar (Ž 3124);
- Sa istoka - ulica V. Preloga (NC 11-084);
- Sa sjevera – ulica V. Nazora (L 33070) i Lavoslava Ružičke (NC 11-079).

Preko prometnice A. Vukovar lokacija se neposredno spaja sa:

- Autocestom Zagreb – Sl. Brod – Lipovac (udaljenost 2 km);
- Terminalom/tvrtke za međunarodnu špediciju (udaljenost 1 km);
- Željezničkim kolodvorom (udaljenost 1 km);
- Državnom cestom D 45 Kutina – Virovitica (Mađarska) (udaljenost 0,5 km).

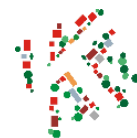
3.2.1.2 Postojeće stanje površina na kojoj se formira PZK II

3.2.1.2.1 Zemljište

Zemljište planirano za razvoj PZK II u određenom dijelu je vlasništvu Grada Kutine, a pregled površina prikazan je u Tablici 6. i Prilogu III i IV Programa.

U PZK II posluju slijedeće tvrtke:

- PRIMA COMMERC d.o.o. Kutina s izgrađenim poslovnim objektom s **11 zaposlenih radnika**
- ZIEGLER d.o.o. s izgrađenom proizvodnom halom s **185 zaposlenih radnika**
- ČULJAT TEKSTIL d.o.o. s tekstilnom proizvodnjom i **33 zaposlena radnika**
- TRGOVINA RODA KUTINA, trgovina tekstilom s **2 zaposlena radnika**
- KLIK PAR d.o.o. s izgrađenom proizvodnom halom s **13 zaposlenih**
- ŽUPANIJSKE CESTE ZAGREBAČKE ŽUPANIJE d.o.o., djelatnost održavanje i izgradnja cesta, s **13 zaposlenih radnika**
- IVANKA ZLATIĆ i IVICA ZLATIĆ, proizvodno – uslužni obrt, s izgrađenim poslovnim objektom
- MANUELO PETRINAC, obrt-proizvodno uslužna radionica/praonica, poslovni objekti u izgradnji
- LIMARSKI OBRT "ANTONIO", ILIJA RAMLJAK djelatnost ostali završni građevinski radovi, poslovni objekt u izgradnji.



- Obrt SOP, vl. VLADO SOPINA, djelatnost stolarija i obrada drveta, poslovni objekt u izgradnji.
- TIP-KUTINA d.o.o., djelatnost trgovina na veliko ostalim proizvodima za kućanstvo, poslovni objekt u izgradnji.
- LONJA-STRUG d.d. KUTINA, djelatnost gradnja vodnih građevina, poslovni objekt u izgradnji.

Tablica 6.

Redni broj	Površina parcele – m ²	Tvrtka	Status investicije-dokumentacije			Status investicije-gradnja		
			Zahtjev za lokacijsku dozvolu	Lokacijska dozvola	Gradska dozvola	Nije započeto	U izgradnji	Završeno
1.	7550	PRIMA COMMERC d.o.o.(IDEA d.o.o.*)	DA	DA	DA			X
2.	27198	ZIEGLER d.o.o. (ENIKON d.d.*)	DA	DA	DA			X
3.	3000	ČULJAT TEKSTIL d.o.o.	DA	DA	DA			X
4.	200	TRGOVINA RODA KUTINA	DA	DA	DA			X
5.	27205	KLIK PAR d.o.o.	DA	DA	DA			X
6.	3523	ŽUPANIJSKE CESTE ZAGREBAČKE ŽUPANIJE	DA	DA	DA			X
7.	1500	TISKARA GRAFOTISAK, obrt	DA	DA	DA			X
8.	3576	MANUELO PETRINEC obrt	NE	NE	NE	X		
9.	1236	VLADO SOPINA, obrt SOP	DA	DA	DA	X		
10.	1240	TIP-KUTINA d.o.o.	DA	DA	DA	X		
11.	6451	LIMARSKI OBRT „ANTONIO“	DA	DA	DA	X		
12.	18257	LONJA-STRUG d.d. KUTINA	DA	DA	DA		X	
12	100.936	12	11	11	11	4	1	7

*bivši vlasnici

Tablica 7.

Redni broj	Površina parcele (m ²)	Tvrtka	Broj zaposlenih u tvrtci/ korisniku PZK II na području PZK II
1.	7550	PRIMA COMMERC d.o.o.	11
2.	27198	ZIEGLER d.o.o.	185
3.	3000	ČULJAT TEKSTIL d.o.o.	33
4.	200	TRGOVINA RODA KUTINA	2
5.	27205	KLIK PAR d.o.o.	13
6.	3523	ŽUPANIJSKE CESTE ZAGREBAČKE ŽUPANIJE	13
7.	1500	TISKARA GRAFOTISAK, obrt	0
8.	3576	MANUELO PETRINEC obrt	0
9.	1236	VLADO SOPINA, obrt SOP	0
10.	1240	TIP-KUTINA d.o.o.	0
11.	6451	LIMARSKI OBRT „ANTONIO“	0
12.	18257	LONJA-STRUG d.d. KUTINA	0
12	100.936	12	257

Tablica 8. Zemljište u vlasništvu Grada Kutine

Broj čestice	Vlasništvo	Površina u m ²
2001/5	Grad Kutina	823



2001/6	Grad Kutina	5527
8230/4	Grad Kutina	3345
8237/11	Grad Kutina	2550
8238/1	Grad Kutina	770
8238/5	Grad Kutina	1099
8239/1	Grad Kutina	15100
8239/2	Grad Kutina	2939
8239/3	Grad Kutina	4289
8246/1	Grad Kutina	3914
8246/3	Grad Kutina	343
8248/1	Grad Kutina	625
8249	Grad Kutina	6283
dio 9791/1	Grad Kutina	280
9791/2	Grad Kutina	414
9791/3	Grad Kutina	340
Ukupno		48641

Tablica 9.: Zemljište u vlasništvu privatnih osoba – za otkup

Broj čestice	Vlasništvo	Površina u m ²
8229/1	Mokosek Ilija Stjepanov	3455
8237/2	Feldbauer Josip, Feldbauer Gordan i Feldbauer Ivan	677
8237/3	Jurkić Ankica Ivana	654
8237/4	Feldbauer Josip, Feldbauer Gordan i Feldbauer Ivan	662
8237/5	Feldbauer Josip, Feldbauer Gordan i Feldbauer Ivan	642
8237/6	Feldbauer Josip, Feldbauer Gordan i Feldbauer Ivan	620
8237/7	Feldbauer Josip, Feldbauer Gordan i Feldbauer Ivan	623
8237/8	Feldbauer Josip, Feldbauer Gordan i Feldbauer Ivan	647
8237/9	Feldbauer Josip, Feldbauer Gordan i Feldbauer Ivan	592
8240	Perić Milan	1049
Ukupno		9621

Tablica 10.: Zemljište u vlasništvu tvrtki/obrta

Broj čestice	Vlasništvo	Površina u m ²
2001/3	Limarski obrt „Antonio“ VL. Ilija Ramljak	251
8228/1	LONJA-STRUG d.d.	18257
8228/4	LONJA-STRUG d.d.	6060
8237/1	Limarski obrt „Antonio“ VL. Ilija Ramljak	6451
8237/10	ZIEGLER d.o.o.	27198
8242	Prima Commerce d.o.o.	7550
8243/1	SOP v. obrta Vlado Sopina	1236
8243/4	TIP-KUTINA d.o.o.	1240
8244/2	ŽUPANIJSKE CESTE ZAGREBAČKE ŽUPANIJE	3523



8245/2	Manuelo Petrinec	3576
8247/1	Zlatić Ivanka, Zlatić Ivica	1500
8247/2	Klik Par d.o.o.	27205
Ukupno		101571

Tablica 11.: Zemljište u društvenom vlasništvu

Broj čestice	Vlasništvo	Površina u m ²
2001/4	Društveno vlasništvo	828
Ukupno		828

Tablica 12: Zemljište u vlasništvu javnih tvrtki RH

Broj čestice	Vlasništvo	Površina u m ²
2001/1	Petrokemija d.d.	62075
8237/12	Hrvatska elektroprivreda d.d.	49
8241	Petrokemija d.d.	15645
Ukupno		77769

Tablica 13.: Zemljište PZK 2 – GUP rekapitulacija

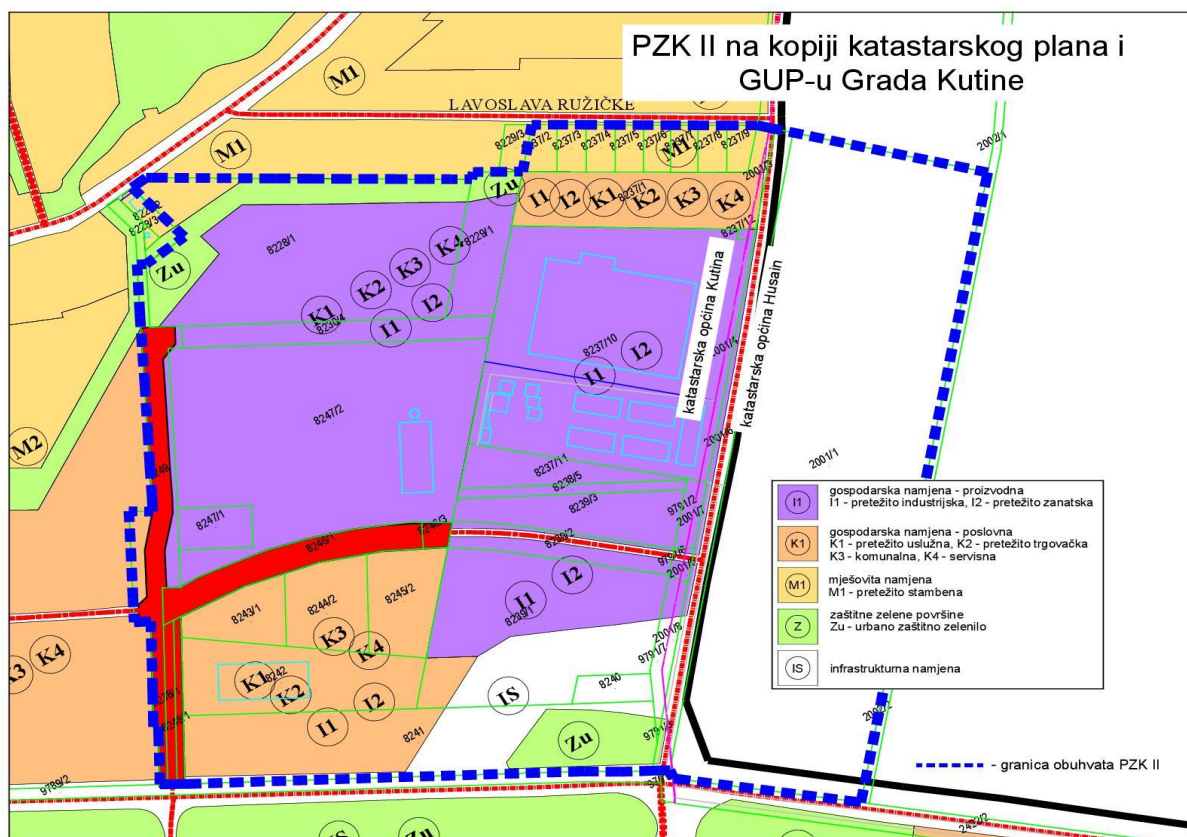
Vlasništvo	Ukupno čestica	Površina u m ²
Grad Kutina	16	48461
Privatno vlasništvo za otkup	10	9621
Zemljište u vlasništvu tvrtki/obrtu	12	101571
Zemljišta u društvenom vlasništvu	1	828
Zemljišta u vlasništvu javnih tvrtki RH	3	77769
Ukupno u zoni	42	238250

3.2.1.2.2 Stanje prostorno – planske dokumentacije

Lokacija na kojoj je planiran razvoj PZK II obuhvaćena je Prostornim planom i GUP-om Grada Kutine.



Slika 5.: PZK II - GUP Grada Kutine



3.2.1.2.3 Stanje infrastrukture

PZK II smještena je na lokaciji koja omogućava neposredno izvođenje priključaka sve potrebne komunalne infrastrukture.

U realizaciji Projekta PZK II potrebno je izgraditi:

- Prometnice za komunikaciju unutar zone;
- Sustav vodoopskrbe;
- Sustav odvodnje otpadnih voda;
- Sustav javne rasvjete;
- Sustav mreže za opskrbu električnom energijom.

3.2.2 Poslovna zona Kutina II - definiranje projekta

3.2.2.1 Namjena PZK II



PZK II je zona malog gospodarstva namijenjena za poduzetnike u rangu:

- Obrtnika;
- Malih poduzetnika;
- Srednjih poduzetnika.

PZK II je predviđena za izgradnju objekata namijenjenih proizvodnim djelatnostima, radionicama, uslužno-servisnim i sličnim radno-intenzivnim djelatnostima koje u svom programu potiču novo zapošljavanje i izradu, doradu ili servisiranje proizvoda.

Na dijelu PZK II predviđa se i mogućnost prodaje dijela parcela za trgovačko - servisnu namjenu (npr. auto-salon, prodaja specijaliziranih proizvoda /namještaja i sl.), te za trgovačku djelatnost građevinskih i sličnih materijala i sl..

Na području PZK II neovisno o namjeni djelatnosti isključuju se programi koji štetno djeluju na okoliš (zagađenje zraka, voda, buka, izrazite vibracije).

Na dijelu PZK II predviđa se i mogućnost prodaje parcela:

- za potrebe formiranja građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom, detaljnim planom uređenja odnosno urbanističkim planom uređenja ili rješenjem o izvedenom stanju ,
- za potrebe postojećeg privatnog vlasnika susjednog zemljišta u svrhu okrupnjavanja/povezivanja građevinskih čestica za širenje i potrebe postojeće poslovne djelatnosti – vrijedi za građevinsku parcelu/katastarsku česticu u vlasništvu Grada Kutine koja po svom obliku nije pogodna za izgradnju, a graniči s susjednom privatnom parcelom,
- za potrebe rješavanja imovinsko-pravnih odnosa sukladno rješenju o utvrđivanju građevne čestice, odnosno zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine za postojeće legalizirane poslovne objekte.

3.2.2.2 Plan ulaganja

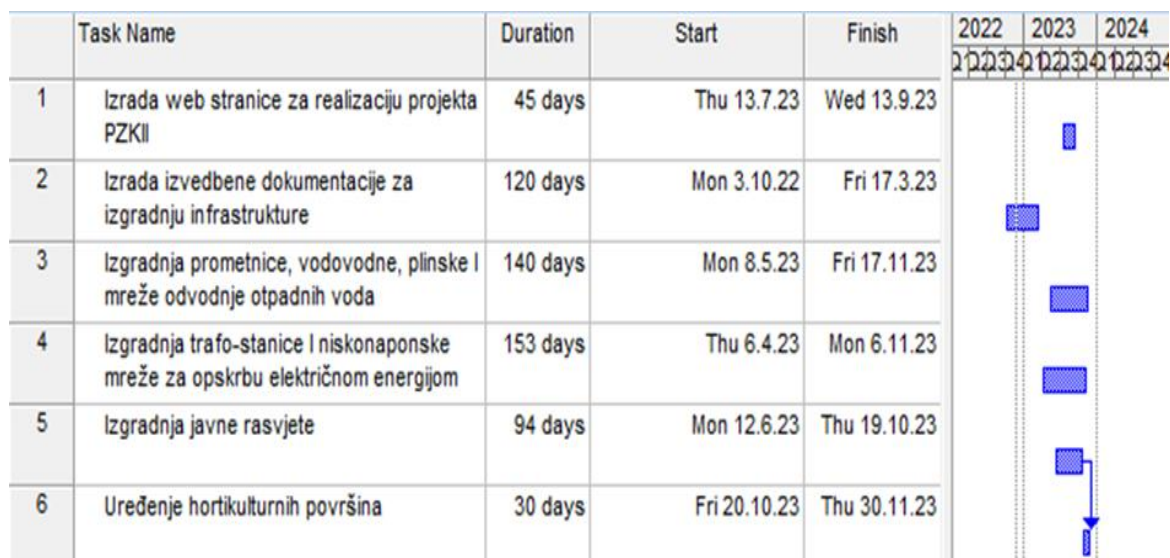
Za formiranje PZK II i privođenje namjeni planiraju se slijedeći poslovi-ulaganja:



1. Realizacija sporazuma o otkupu ili zamjeni nekretnina s tvrtkom Petrokemija d.d., a koja se nalaze u obuhvatu PZK II
2. Izrada Studije izvodljivosti zone
3. Izrada web stranice za realizaciju projekta PZK II
4. Izrada izvedbene dokumentacije za izgradnju infrastrukture
5. Izgradnja prometnice, vodovodne i mreže odvodnje otpadnih voda
6. Izgradnja trafostanice i niskonaponske mreže za opskrbu električnom energijom
7. Izgradnja javne rasvjete
8. Uređenje hortikulturnih površina.

3.2.2.3 Dinamički plan projekta

Slika 6.: PZK II Dinamički plan



3.2.3 Projekt PZK II – ekonomsko vrednovanje projekta

3.2.3.1 Procjena rashoda

Tablica 14.: Procjena rashoda PZK II

Vrsta troška		Iznos
1.	Izrada Studije izvodljivosti zone	2.654,00 EUR
2.	Izrada web stranice za realizaciju projekta PZK II	995,00 EUR



3.	Izrada izvedbene dokumentacije za izgradnju infrastrukture	41.808,00 EUR
4.	Izgradnja prometnice, vodovodne i mreže odvodnje otpadnih voda	331.807,00 EUR
5.	Izgradnja trafo-stanice i nisko naponske mreže za opskrbu električnom energijom	230.938,00 EUR
6.	Izgradnje javne rasvjete	47.780,00 EUR
7.	Uređenje hortikulturnih površina	19.908,00 EUR
Ukupno		675.891,00 EUR

Tijekom 2013-2016. godine Odlukom o prodaji četiri (4) novih parcela, ukupne površine 36.976 m², bilo je potrebno izgraditi prilaznu prometnicu cca 200 m, te su osigurana u Proračunu 2014. i 2015. godine sredstva u iznosu od 81.739,56 EUR uz potporu od Ministarstva regionalnog razvoja iz programa Vlade RH u ukupnom iznosu od 62.077,40 EUR.

Ulaganje za proširenje zone - PZK II trasa 3.

Rb	Vrsta troška	Iznos
1.	Projektna, geodetska i druga dokumentacija i pripremni radovi	7.930,19 EUR
2.	Izvođenje građevinskih radova	
	Prometnice	92.557,88 EUR
	Oborinska kanalizacija	12.919,07 EUR
	Ukupno bez PDV-a	105.476,95 EUR
	PDV	26.369,24 EUR
3.	Stručni nadzor	3.807,65 EUR
4.	Vodovodna mreža	232,93 EUR
Ukupno		143.816,96 EUR

Tijekom 2017-2021. godine za potrebe prodaje i pristupa parceli ukupne površine 24.317 m², bilo je potrebno izgraditi prilaznu prometnicu cca 150 m, te su osigurana u Proračunu 2017. godine sredstva u iznosu od 70.625,09 EUR uz potporu od Ministarstva regionalnog razvoja iz programa Vlade RH u ukupnom iznosu od 50.963,96 EUR. Prodajom predmetne parcele smanjio se opseg raspoloživih parcela, te se ukazala potreba za valorizacijom ostatka zemljišta u sklopu PZKII i to na način da se osigura prometno rješenje do istih. Također je bilo potrebno izgraditi prilaznu prometnicu cca 150 m (spajanje na UL. Vladimira Preloga), te su osigurana u Proračunu 2018. i 2019. godine vlastita sredstva u iznosu od 70.173,96 EUR.

**Ulaganje za proširenje zone - PZK II trasa 3.**

Rb	Vrsta troška	Iznos
1.	Izvođenje građevinskih radova	
	Prometnice	121.137,92 EUR

3.2.3.2 Procjena prihoda

Direktni prihodi PZK II od prodaje parcela očekuju se na razini 199.085,00 EUR dok se indirektni prihodi Proračuna očekuju kroz:

- Prirez;
- Porez na dohodak;
- Komunalnu naknadu;
- Cijene komunalnih usluga.

Sagledavajući direktne i indirektno prihode Proračuna Grda Kutine procjenjuje se da će se ulaganje vratiti u roku 10 godina.

3.2.3.3 Stanje po okončanju projekta

Po okončanju Projekta PZK II planira se slijedeće stanje zone:

- Formiranje cca 10-20 parcela površine cca 1.500 – 25.000 m²;
- Izgrađena kompletna komunalna i ostala potrebna infrastruktura za razvoj poduzetničkih aktivnosti;
- Očekivani broj tvrtki 20;
- Očekivani broj radnih mjesta 300.

3.2.4 Poticaji i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa na prostoru Poslovne zone Kutina II

3.2.4.1 Poticaji i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa

Program PZK II temeljem *Programa poticanja razvoja gospodarstva Grada Kutine* predviđa poticajne uvjete za poduzetnike-investitore na području PZK II, i to za slijedeće elemente:



1. Cijena zemljišta

Početna cijena: 4,00 EUR/m²;

Početna cijena: 9,95 EUR/m² /za građevinske parcele koje su ušle u sastav zone 2009. godine, odnosno locirane su uz županijsku cestu Ž 3124/;

Početna cijena: 3,32 EUR/ m² /za građevinske parcele koje su putem javnog nadmetanja prodane poduzetnicima nakon 2013. godine/

Uvjeti plaćanja: maksimalni broj obroka je deset /10/ s tim da zadnji obrok dopijeva najkasnije:

- za ponuđenu cijenu za zemljište u iznosu do 33.180,00 EUR u roku 6 mjeseci od dana potpisa Ugovora o kupoprodaji zemljišta;
- za ponuđenu cijenu za zemljište u iznosu od 33.180,01 EUR do 66.360,00 EUR u roku 12 mjeseci od dana potpisa Ugovora o kupoprodaji zemljišta;
- za ponuđenu cijenu za zemljište u iznosu od 66.360,01 EUR i više EUR u roku 24 mjeseci od dana potpisa Ugovora o kupoprodaji zemljišta;
- za sve: obveza da se pri potpisu Ugovora plati 10% od početne cijene.

pologa u iznosu od 10% od početne cijene

2. Komunalni doprinos

Za sve investicije na području PZK II Grad Kutina oslobađa investitora 100% od izračunatog iznosa komunalnog doprinosa.

3. Komunalna naknada

Za sve buduće investicije na području PZK II ne obračunava se komunalna naknada u periodu od pet (5) godina od dana ishoda Uporabne dozvole za pojedinu investiciju.

3.2.4.2 Uvjeti za ostvarenje povlastica

Poduzetnici koji putem Javnog nadmetanja kupe zemljište u PZK II stječu pravo na povlastice iz ovog Programa pod uvjetom da isходи:

1. pravomoćnu Lokacijsku dozvolu za građevinu koja se gradi na području PZK II - u roku od 6 mjeseci od stupanja u posjed parcele u zoni;
2. Potvrdu Glavnog projekta ili pravomoćnu građevinsku dozvolu za građevinu koja se gradi na području PZK II u roku od 6 mjeseci od ishoda Lokacijske dozvole;

Stupanjem u posjed smatra se zaprimanje Odluke Gradskog vijeća Grada Kutine o izboru najpovoljnije ponude za kupnju nekretnine)



Ukoliko investitor ne ispuni uvjet iz točke 1. i 2., a bez opravdanog razloga kojeg odobrava Gradonačelnik, gubi pravo na parcelu u PZK II, te je obvezan u roku od 30 dana vratiti parcelu u posjed i vlasništvo Gradu Kutini. Grad Kutina će vratiti investitoru sredstva kojima je plaćeno zemljište uz zadržavanje pologa u iznosu od 10% od početne cijene. Sve ostale troškove snosi kupac zemljišta.

3.2.4.3 Javno nadmetanje za kupnju zemljišta u Poslovnoj zoni Kutina II – postupak

Temeljem odredbi ovog Programa postupak javnog nadmetanje za kupnju zemljišta u PZK II provodi Povjerenstvo u sastavu:

1. Predsjednik odbora za gospodarstvo, Predsjednik;
2. Predstavnik upravnog odjela nadležnog za gospodarstvo, član;
3. Predstavnik upravnog odjela nadležnog za prostorno uređenje, član.

Odluku o najpovoljnijem ponuditelju na prijedlog Povjerenstva iz prethodnog stavka donosi Gradsko vijeće Grada Kutine.

Pravo na podnošenje ponuda imaju trgovačka društva i fizičke osobe - vlasnici obrta ako ispunjavaju zakonom predviđene uvjete za stjecanje prava vlasništva nekretnina.

Ponuda za kupnju nekretnine mora sadržavati:

- Ponuđeni iznos po m²
- Poslovni plan investicije koji ponuditelji namjeravaju realizirati na predmetnim zemljištima. Obvezni sadržaj Poslovnog plana donosi Upravni odjel za gospodarstvo, poduzetništvo i razvoj;
- Izjava o prihvaćanju odredbi Programa;
- Potvrda o uplaćenju jamčevini;
- Na ime jamčevine ponuditelj je dužan uplatiti iznos od 10% od početne cijene nekretnine. Uplaćeni iznos od 10% od početne cijene zemljišta koji se obvezno uplaćuje u postupku natječaja Grad Kutina zadržava kao bespovratna sredstva u slučaju da investitor odustane od rada u zoni odnosno ne ispuni odredbe ovog Programa



Ugovor o kupoprodaji uz obročnu otplatu cijene nekretnine sadrži izjavu kupca kojom dozvoljava upis založnog prava na kupljenoj nekretnini radi osiguranja otplate.

Temeljem odredbi ovog Programa postupak javnog nadmetanje za kupnju zemljišta u PZK II može biti iznimka i to u slučajevima:

- kada je riječ o osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje građevne čestice utvrđene prostornim planom ili aktom za provedbu prostornih planova, a taj dio ne prelazi 50 % površine utvrđene građevne čestice,
- kada je na zemljištu u privatnom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgrađena građevina u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, uz uvjet da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu ili drugi odgovarajući akt, pri čemu Grad Kutina upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine (osim ako Grad ne odobri dulji rok),
- kada je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodeno rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgrađen na zemljištu u vlasništvu Grada Kutine te je na predmetnoj nekretnini utvrđen obuhvat građevinske čestice.

Kriteriji za odabir ponuditelja za kupnju zemljišta izraženi u bodovima (**maksimalno 100 bodova**) su:

Tablica 15.

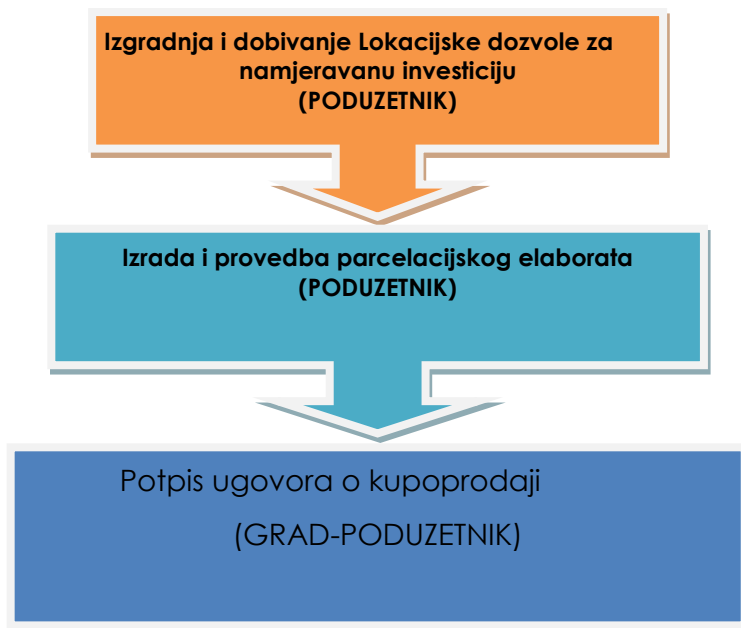
Kriterij	Bodovi
1. broj novootvorenih radnih mjesta:	
do 10	10 bodova
od 11 do 20	20 bodova
od 21 i na više	30 bodova
2. vrsta programa:	
proizvodni	30 bodova
radionice, obrt i sl.	20 bodova
uslužno-servisni i trgovački prema navedenim uvjetima	10 bodova
3. ponuđena cijena za m2 zemljišta	30 bodova

**4. dinamika realizacije programa****10 bodova**

U slučaju istog broja bodova prioritet ima investitor koji ponudi veću cijenu za m² zemljišta.

Slijed radnji koje poduzetnici i Grad Kutina moraju provesti nakon što se odaberu najpovoljniji ponuditelji za kupnju zemljišta u okviru PZK II prikazan je na Slici 7.

Slika 7.



Rok za početak izgradnje objekata prema prihvaćenom programu investicije je dvije /2/ godine, odnosno krajnji rok za realizaciju investicije je najkasnije tri /3/ godine od potpisivanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta.

3.2.4.4 Posebne odredbe za korisnike PZK II

Za zemljište/parcele koje se prodaju po početnoj cijeni od 4,00 EUR, u sklopu kupoprodajnog ugovora utvrđuje se njihova vrijednost temeljem procjene sudskog vještaka i izvršenih ulaganja u zemljište u sklopu Poslovne Zone Kutina II. Temeljem utvrđene vrijednosti, kupac je obavezan prilikom sklapanja ugovora, na ime osiguranja plaćanja vrijednosti nekretnine, predati solemniziranu bjanko zadužnicu s jamcem platcem (ili po potrebi drugi odgovarajući element osiguranja) u vrijednosti nekretnine utvrđene navedenom procjenom i ulaganjem, umanjenu za uplaćenu jamčevinu. Predmetna zadužnica se predaje Gradu Kutini u svrhu ne pridržavanja kupca uvjeta iz Programa/ugovora o



kupoprodaji i mogućeg zadržavanja predmetnog zemljišta u vlasništvo istoga kupca. Trošak vještaka za izradu elaborata procjene vrijednosti zemljišta plaća poduzetnik.

Ukoliko kupac u roku od 3 (tri) godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji zemljišta želi prodati ili ako nakon isteka roka od 3 (tri) godine kupac zemljište nije priveo namjeni (izgradio poslovni objekt), dužan je predmetno zemljište ponuditi Gradu Kutina na prodaju, pod istim uvjetima pod kojima je zemljište kupio. Svi navedeni uvjeti dodatno će biti uređeni u odredbama UGOVORA o kupoprodaji zemljišta.

Ukoliko poduzetnik ne ispuni uvjete određene ovim Programom za ostvarivanje poticaja, odnosno ne pridržava se roka za početak izgradnje objekata prema prihvaćenom programu investicije, koji je dvije /2/ godine od sklapanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta, izdaje se izmjena rješenja obračuna komunalnog doprinosa kojim se potražuje komunalni doprinos za onaj dio kojim je poduzetnik (investitor) kupnjom zemljišta u PZK II oslobođen od izračunatog komunalnog doprinosa sukladno ovom Programu.

Poduzetnik koji otkupi zemljište od privatnog vlasnika u PZK II za pokretanje/širenje vlastite djelatnosti na istom zemljištu stječe pravo na povlastice iz točke 3.2.4. Programa pod uvjetom da ishodi:

1. pravomoćnu Lokacijsku dozvolu za građevinu koja se gradi na području PZK II u roku od 6. mjeseci od stupanja u posjed parcele u zoni.
2. pravomoćnu Potvrdu Glavnog projekta ili pravomoćnu građevinsku dozvolu za građevinu koja se gradi na području PZK II u roku od 6 mjeseci od ishoda Lokacijske dozvole, iznimno u roku od 12 mjeseci od stupanja u posjed parcele ukoliko nije potrebno ishoditi lokacijsku dozvolu.
3. zaposli najmanje 5 novih djelatnika na određeno vrijeme minimalno na godinu dana prije izdavanja Uporabne dozvole, a najkasnije u roku od 18. mjeseci od dana kupnje zemljišta (dokaz ugovor o radu)

Kupac stupa u posjed nekretnine danom sklapanja ugovora o kupoprodaji zemljišta.

Ukoliko investitor ne ispuni uvjete iz točke 1. i 2., a bez opravdanog razloga kojeg odobrava Gradonačelnik, gubi pravo na povlastice iz ovoga Programa.



Ukoliko investitor ne ispuní uvjete iz točke 3., a bez opravdanog razloga kojeg odobrava Gradonačelnik, gubi pravo na povlastice iz ovoga Programa, te se izdaje izmjena rješenja obračuna komunalnog doprinosa.

Ukoliko poduzetnik koji otkupi privatno zemljište u PZK II ne započne sa izgradnjom objekta u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, izdaje se izmjena rješenja obračuna komunalnog doprinosa kojim se potražuje komunalni doprinos za onaj dio kojim je poduzetnik (investitor) kupnjom zemljišta u PZK II oslobođen od izračunatog komunalnog doprinosa sukladno ovom Programu.

Poduzetnik koji otkupi ili zakupi legalni poslovni prostor od poduzetnika u PZK II za pokretanje/širenje vlastite djelatnosti u istom prostoru stječu pravo na povlastice iz točke 3.2.4. ovog Programa pod slijedećim uvjetima:

1. zaposli najmanje 5 novih djelatnika na određeno vrijeme minimalno na godinu dana u roku do 3. mjeseca od dana otkupa ili zakupa poslovnoga prostora (dokaz ugovor o radu)

Poduzetnik je dužan prilikom obračuna komunalne naknade i izdavanje rješenja za oslobađanje istog, priložiti:

- element osiguranja (solemniziranu bjanko zadužnicu s jamcem platcem ili drugi odgovarajući element osiguranja) u 100% iznosu obračunate komunalne naknade za tekuću kalendarsku godinu za isti objekt na vremensko razdoblje od 5. godina od dana početka poslovanja u PZK II (ishođenja uporabne dozvole),
- dokaz o broju novozaposlenih

Ukoliko poduzetnik ne dostavi dokaze i tražene elemente osiguranja iz prethodnog stavka, Rješenje o oslobađanju od plaćanja komunalne naknade za tekuću kalendarsku godinu neće biti izdano.

U roku do 30. dana od isteka godine dana od dana zapošljavanja za vrijeme trajanja povlastice za komunalnu naknadu sukladno odredbama Programa, poduzetnik je dužan dostaviti dokaz o broju zaposlenih osoba.

U slučaju prodaje zemljišta, te prodaje ili prekida zakupa poslovnoga prostora iz prethodnih stavaka i prestanka obavljanja djelatnosti u istome u tekućoj godini za vrijeme trajanja povlastice za komunalnu naknadu sukladno navedenog Programa, izdati će se novo (dopunsko) rješenje o komunalnoj naknadi u 100%



iznosu za istu kalendarsku godinu kada je izdano rješenje o neobračunavanju (oslobađanje) komunalne naknade.

Nakon isteka vremenskog razdoblja od 5. godina, ukoliko je poduzetnik poslovao tijekom cijelog navedenog razdoblja, poduzetniku će biti vraćen element osiguranja najkasnije prije izdavanja novog Rješenja o obračunu komunalne naknade za slijedeću kalendarsku godinu.



3.3 Poslovna zona Kutina III Krč (PZK III - Krč)

3.3.1 Prethodna istraživanja

3.3.1.1 Lokacija

PZK III Krč formira se istočno od Sisačke ulice u Kutini. Lokacija se nalazi u jugoistočnom dijelu Grada u okviru Gospodarske zone Grada Kutine i kao takva je i provedena u dokumentima prostornog uređenja Grada.





PZK III-Krč smještena je na lokaciji koja omogućava neposredno izvođenje priključaka sve potrebne komunalne infrastrukture, te neposredan priključak na prometnice koje okružuju lokaciju i to:

- Sa zapada – Sisačka ulica (državna cesta D 45).

Preko Sisačke ulica (državna cesta D 45) lokacija PZK III-Krč se neposredno spaja sa:

- Autocestom Zagreb – Sl. Brod – Lipovac (udaljenost 0,5 km)
- Terminalom/tvrtke međunarodne špedicije (udaljenost 0,5 km),?
- Željezničkim kolodvorom (udaljenost 0,5 km)
- Državnom cestom D 45 Kutina – Virovitica (Mađarska) (udaljenost 0,2 km).

3.3.1.2 Postojeće stanje površina na kojima se formira PZK III – Krč

3.3.1.2.1 Zemljište

Zemljište planirano za razvoj PZK III - Krč u vlasništvu je Grada Kutine i privatnih vlasnika. Pregled površina prikazan je u Tablicama 16., 17., 18., 19. i 20. i Prilogu VII, VIII i IX Programa.

U PZK II posluju slijedeće tvrtke:

- PVC STOLARIJA PETRIČEVIĆ d.o.o. Kutina s izgrađenom proizvodnom halom s **8 zaposlenih radnika**
- PRANJIĆ d.o.o. s izgrađenom proizvodnom halom s **33 zaposlenih radnika**
- PAPA vl. Danijel i Davor Papa, s izgrađenim poslovnim objektom, uslužne djelatnosti u vezi s kopnenim prijevozom
- GOMM PRODUKT d.o.o., djelatnost proizvodnja karoserija za motorna vozila, prikolica i poluprikolica, poslovni objekt u pripremi za izgradnju.
- MELIUS PROMET d.o.o., djelatnost proizvodnja ambalaže od drva, proizvodni objekt u pripremi za izgradnju



Broj parcele	Površina parcele – m ²	Tvrta	Status investicije-dokumentacije			Status investicije-gradnja		
			Zahtjev za lokacijsku dozvolu	Lokacijska dozvola	Gradska dozvola	Nije započeto	U izgradnji	Završeno
1.	5057	GOMM PRODUKT d.o.o.	DA	DA	DA	X		
2.	1681	PVC STOLARIJA PETRIČEVIĆ d.o.o.	DA	DA	DA			X
3.	1904	PRANJIĆ d.o.o.	DA	DA	DA			X
4.	1461	PAPA vl. Papa Davor i Danijel	DA	DA	DA			X
5.	1904	MELIUS PROMET d.o.o.	DA	DA	DA	X		
6.	2122	MELIUS PROMET d.o.o.	DA	DA	DA	X		
7.	878	MELIUS PROMET d.o.o.	DA	DA	DA	X		
8.	900	MELIUS PROMET d.o.o.	DA	DA	DA	X		
9.	849	MELIUS PROMET d.o.o.	DA	DA	DA	X		
10.	801	MELIUS PROMET d.o.o.	DA	DA	DA	X		
11.	3450	LAMPERT d.o.o.	DA	DA	DA	X		
11	21.793	6	6	6	6	3	0	3

Redni broj	Površina parcele (m ²)	Tvrta	Broj zaposlenih u tvrtci/ korisniku PZK III na području PZK III
1.	5057	GOMM PRODUKT d.o.o.	0
2.	1681	PVC STOLARIJA PETRIČEVIĆ d.o.o.	8
3.	1904	PRANJIĆ d.o.o.	33
4.	1461	PAPA vl. Papa Davor i Danijel	0
5.	6336	MELIUS PROMET d.o.o.	0
6.	3450	LAMPERT d.o.o.	0

Tablica 16.: Zemljište u vlasništvu Grada Kutine

Broj čestice	Vlasništvo	Površina
8340	Grad Kutina	682
8341	Grad Kutina	746
8342	Grad Kutina	730
8343	Grad Kutina	534
8344	Grad Kutina	882
8345	Grad Kutina	459
8352/2	Grad Kutina	16349
8361	Grad Kutina	1726
8363/1	Grad Kutina	963
9207	Grad Kutina	1069
9208	Grad Kutina	906
9209	Grad Kutina	926
9210	Grad Kutina	1091
9211	Grad Kutina	1051
9212	Grad Kutina	1101



9213	Grad Kutina	1027
9214	Grad Kutina	1013
9215	Grad Kutina	817
9216	Grad Kutina	833
9217	Grad Kutina	820
9218	Grad Kutina	370
9219	Grad Kutina	3026
Ukupno		37121

Tablica 16.1.: Zemljište u vlasništvu tvrtki/obrtu

Broj čestice	Vlasništvo	Površina
8347	GOMM PRODUKT d.o.o.	5057
8348/1	Lampert d.o.o.	3450
8349	PVC STOLARIJA PETRIČEVIĆ d.o.o.	1681
8362	PETROKEMIJA d.d.	1904
8366	PRANJIĆ d.o.o.	1461
8368	Papa Davor i Danijel	1904
9201	MELIUS PROMET d.o.o.	2122
9202	MELIUS PROMET d.o.o.	878
9203	MELIUS PROMET d.o.o.	900
9204	MELIUS PROMET d.o.o.	849
9205	MELIUS PROMET d.o.o.	801
9206	MELIUS PROMET d.o.o.	786
Ukupno		21793

Tablica 17.: Zemljište u vlasništvu privatnih/pravnih osoba – za otkup

Broj čestice	Vlasništvo	Površina
8353/1	Malivuk – Jovanović Petar	8330
8354/1	Kabelka Zdenko, Kabelka Vesna i Kabelka Zdenko	1239
8356/1	Troha Ivan	3762
8367	Holjevac Damir	910
Ukupno		14241

Tablica 18.: Zemljište u društvenom vlasništvu

Broj čestice	Vlasništvo	Površina
8355/1	Društveno vlasništvo	5429
Ukupno		5429

Tablica 19.: Zemljište u vlasništvu javnih tvrtki RH

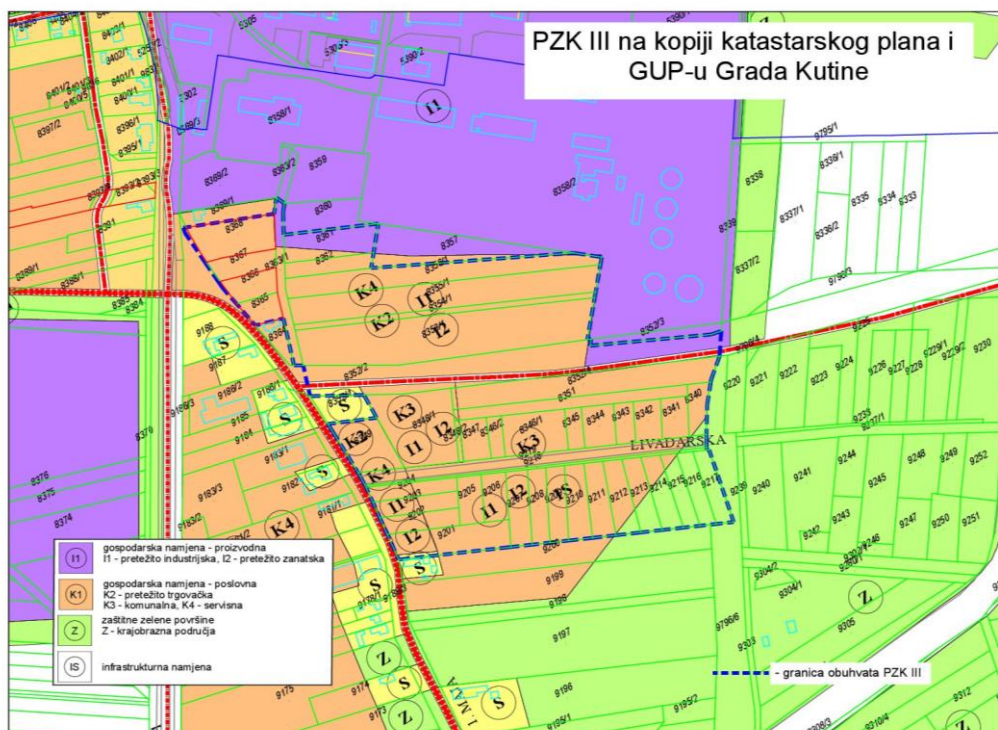
Broj čestice	Vlasništvo	Površina
8362	Petrokemija d.d.	880

**Ukupno****880****Tablica 20.: Zemljište PZK III KRČ rekapitulacija**

Vlasništvo	Ukupno čestica	Površina
Grad Kutina	22	37121
Privatno vlasništvo za otkup	4	14241
Zemljište u vlasništvu tvrtki/obrtu	12	21793
Zemljišta u društvenom vlasništvu	1	5429
Zemljište u vlasništvu javnih tvrtki RH	1	880
Ukupno u zoni	40	79464

3.3.1.2.2 Stanje prostorne – planske dokumentacije

Lokacija na kojoj je planiran razvoj PZK III - Krč obuhvaćena je Prostornim planom i GUP-om Grada Kutine i odgovara namjeni za razvoj gospodarstva.

Slika 8.: PZK III KRČ - GUP Grada Kutine



3.3.1.2.3 Stanje infrastrukture

PZK III - Krč smještena je na lokaciji koja omogućava neposredno izvođenje priključaka sve potrebne komunalne infrastrukture.

U realizaciji Projekta PZK III - Krč potrebno je izgraditi:

- Prometnice za komunikaciju unutar zone i pristup zoni
- Sustav vodoopskrbe;
- Sustav odvodnje otpadnih voda;
- Sustav plinoopskrbe;
- Sustav javne rasvjete;
- Sustav mreže za opskrbu električnom energijom.

Zbog planiranih prometnih tokova za potpunu valorizaciju zone potrebno je planirati i izgradnju novog raskrižja i čvora za pristup zoni i naselju Krč. Novo križanje obuhvaća:

- Izgradnju raskrižja (D 45 i lokalne prometnice)
- Semaforizaciju novoizgrađenog raskrižja
- Izgradnja pristupne ceste duljine cca 0,5 km.
- Izgradnja navedenog raskrižja neophodna je i zbog sigurnosti prometa na državnoj cesti D 45, te prometnicama u naselju Krč.

3.3.2 Poslovna zona PZK III - Krč - definiranje projekta

3.3.2.1 Namjena PZK III - Krč

PZK III - Krč je zona malog gospodarstva namijenjena za poduzetnike u rang:

- Obrtnika,
- Malih poduzetnika,
- Srednjih poduzetnika.

PZK III - Krč je predviđena za izgradnju objekata namijenjenih proizvodnim djelatnostima, radionicama, i sličnim radno-intenzivnim djelatnostima koje u svom programu potiču novo zapošljavanje i izradu, doradu ili servisiranje proizvoda.

Na dijelu PZK III - Krč predviđa se i mogućnost prodaje parcela za trgovačku i servisnu namjenu te posebno za transportne i logističke investicije (parkirališta za



teretna vozila, skladišta i sl.). Posebno se potiču investicije u pogone za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora.

Na području PZK III - Krč neovisno o namjeni djelatnosti isključuju se programi koji štetno djeluju na okoliš (zagađenje zraka, voda, buka, izrazite vibracije).

Na dijelu PZK III predviđa se i mogućnost prodaje parcela:

- za potrebe formiranja građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom, detaljnim planom uređenja odnosno urbanističkim planom uređenja ili rješenjem o izvedenom stanju ,
- za potrebe postojećeg privatnog vlasnika susjednog zemljišta u svrhu okrupnjavanja/povezivanja građevinskih čestica za širenje i potrebe postojeće poslovne djelatnosti – vrijedi za građevinsku parcelu/katastarsku česticu u vlasništvu Grada Kutine koja po svom obliku nije pogodna za izgradnju, a graniči s susjednom privatnom parcelom,
- za potrebe rješavanja imovinsko-pravnih odnosa sukladno rješenju o utvrđivanju građevne čestice, odnosno zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine za postojeće legalizirane poslovne objekte

3.3.2.2 Plan ulaganja

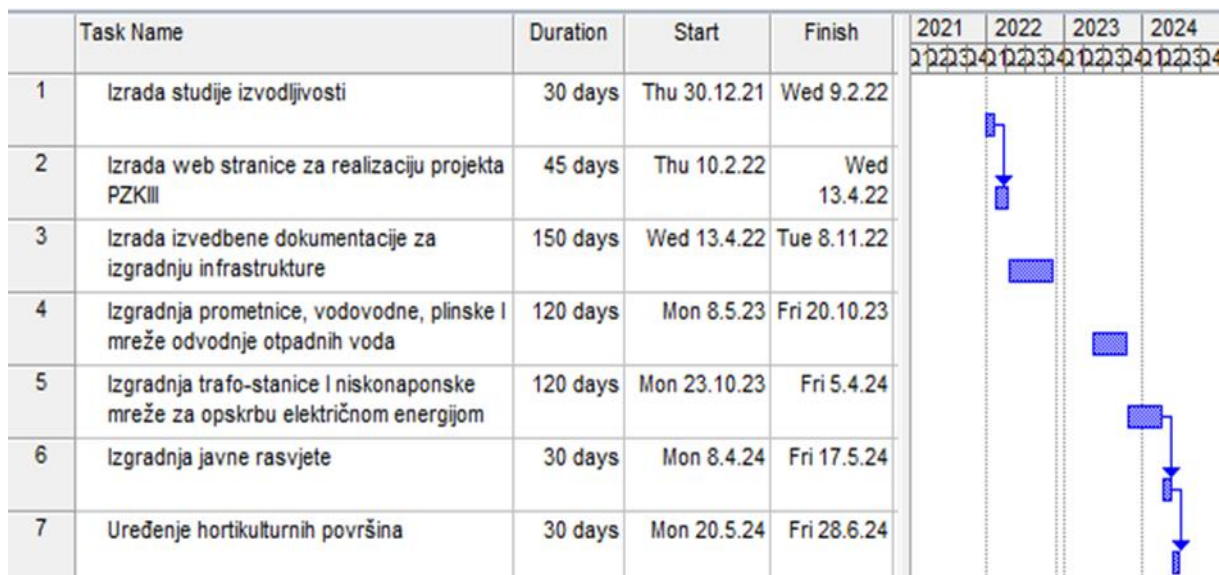
Za formiranje PZK III - Krč i privođenje namjeni planiraju se slijedeći poslovi-
ulaganja:

1. Otkup privatnog zemljišta, odnosno zamjena zemljišta u obuhvatu PZK III – Krč;
2. Izrada Studije izvodljivosti PZK III- Krč;
3. Izrada web stranice za realizaciju projekta PZK III – Krč;
4. Izrada izvedbene dokumentacije za izgradnju infrastrukture u PZK III – Krč;
5. Izgradnja prometnice, vodovodne, plinske i mreže odvodnje otpadnih voda u PZK III – Krč;
6. Izgradnja trafostanice i niskonaponske mreže za opskrbu električnom energijom područja PZK III – Krč;
7. Izgradnja javne rasvjete za PZK III – Krč;
8. Uređenje hortikulturnih površina u obuhvatu PZK III –Krč.



3.3.2.3 Dinamički plan projekta

Slika 9.: PZK III KRČ Dinamički plan





3.3.3 Projekt PZK III - Krč – ekonomsko vrednovanje projekta

3.3.3.1 Procjena rashoda

Tablica 21.: Procjena rashoda PZK III – Krč

Vrsta troška	Iznos
1. Otkup privatnog odnosno zamjena nedostajućeg zemljišta	92.910,00 EUR
2. Izrada Studije izvodljivosti zone	2.650,00 EUR
3. Izrada web stranice za realizaciju projekta PZK III	1.000,00 EUR
4. Izrada izvedbene dokumentacije za izgradnju infrastrukture	66.360,00 EUR
5. Izgradnja prometnice, vodovodne, plinske i mreže odvodnje otpadnih voda	676.890,00 EUR
6. Izgradnja čvora Krč 2	199.080,00 EUR
7. Izgradnja trafo-stanice i nisko naponske mreže za opskrbu električnom energijom	199.080,00 EUR
8. Izgradnje javne rasvjete	64.700,00 EUR
9. Uređenje hortikulturnih površina	13.270,00 EUR
Ukupno	1.315.940,00 EUR

3.3.3.2 Procjena prihoda

Direktni prihodi PZK III - krč (prihodi Proračuna od prodaje parcela, komunalni doprinos) očekuju se na razini 132.720,00 EUR dok se indirektni prihodi Proračuna očekuju kroz:

- Prirez
- Porez na dohodak
- Komunalna naknada
- Cijene komunalnih usluga.

Sagledavajući direktne i indirektno prihode Proračuna Grda Kutine procjenjuje se da će se ulaganje vratiti u roku 15 godina.

3.3.3.4 Stanje po okončanju projekta

Po okončanju Projekta PZK III - Krč planira se slijedeće stanje zone:

- Formiranje cca 10 parcela površine cca 1.000-5000 m² po parceli;
- Izgrađena kompletna komunalna i ostala potrebna infrastruktura za razvoj poduzetničkih aktivnosti;
- Očekivani broj tvrtki 10;
- Očekivani broj radnih mjesta 50.



3.3.4 Poticaji i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa na prostoru Poslovne zone Kutina III – Krč

3.3.4.1 Poticaji i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa

Program PZK III - Krč temeljem Programa poticanja razvoja gospodarstva Grada Kutine predviđa poticajne uvjete za poduzetnike/investitore na području PZK III - Krč i to za slijedeće djelatnosti:

- logističke, transportne, trgovačko - servisne i slične djelatnosti
- pogoni za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora i slične investicije vezane uz obnovljive izvore energije
- proizvodne djelatnosti, radionice, obrti i slične radno - intenzivne djelatnosti

1. Cijena zemljišta

Početna cijena: 4,00 EUR/ m²;

Početna cijena: 3,32 EUR/ m² /za građevinske parcele koje su putem javnog nadmetanja prodane poduzetnicima nakon 2018. godine/

Uvjeti plaćanja: maksimalni broj obroka je deset /10/ s tim da zadnji obrok dopijeva najkasnije:

- Za ponuđenu cijenu za zemljište u iznosu do 33.180,00 EUR u roku 6 mjeseci od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta;
- Za ponuđenu cijenu za zemljište u iznosu od 33.180,01 EUR do 66.360,00 EUR u roku 12 mjeseci od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta;
- Za ponuđenu cijenu za zemljište u iznosu od 66.360,01 EUR i više EUR u roku 24 mjeseca od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta;
- Za sve: obveza da se pri sklapanju Ugovora plati 10% od početne cijene.

Komunalni doprinos

Za sve investicije na području PZK III - Krč Grad Kutina oslobađa investitora 100% od izračunatog iznosa komunalnog doprinosa.

Komunalna naknada

Za sve investicije na području PZK III - Krč ne obračunava se komunalna naknada u periodu od pet /5/ godina od dana ishoda Uporabne dozvole za pojedinu investiciju.



3.3.4.2 Uvjet za ostvarenje povlastica

Poduzetnici koji putem Javnog nadmetanja kupe zemljište u PZK III - Krč stječu pravo na povlastice iz ovog Programa pod uvjetima da ishodi:

1. pravomoćnu Lokacijsku dozvolu za građevinu koja se gradi na području PZK III - Krč - u roku od 6 mjeseci od stupanja u posjed parcele u zoni (stupanjem u posjed smatra se Zaprimanje Odluke Gradskog vijeća Grada Kutine o izboru najpovoljnije ponude za kupnju nekretnine);
2. potvrdu Glavnog projekta ili pravomoćnu građevnu dozvolu za građevinu koja se gradi na području PZK III - Krč u roku od 6 mjeseci od ishoda Lokacijske dozvole, iznimno u roku od 12 mjeseci od stupanja u posjed parcele ukoliko nije potrebno ishoditi lokacijsku dozvolu.

Stupanjem u posjed smatra se zaprimanje Odluke Gradskog vijeća Grada Kutine o izboru najpovoljnije ponude za kupnju nekretnine;

Ukoliko investitor ne ispuni uvjet iz točke 1. i 2., a bez opravdanog razloga kojeg odobrava Gradonačelnik, gubi pravo na parcelu u PZK III, te je obvezan u roku od 30 dana vratiti parcelu u posjed i vlasništvo Gradu Kutini. Grad Kutina će vratiti investitoru sredstva kojima je plaćeno zemljište uz zadržavanje pologa u iznosu od 10% od početne cijene. Sve ostale troškove snosi kupac zemljišta.

3.3.4.3 Javno nadmetanje za kupnju zemljišta u Poslovnoj zoni Kutina III - Krč - postupak

Temeljem odredbi ovog Programa postupak javnog nadmetanje za kupnju zemljišta u PZK III - Krč provodi Povjerenstvo u sastavu:

1. Predsjednik odbora za gospodarstvo, Predsjednik;
2. Predstavnik upravnog odjela nadležnog za gospodarstvo, član;
3. Predstavnik upravnog odjela nadležnog za prostorno uređenje, član.

Odluku o najpovoljnijem ponuditelju na prijedlog Povjerenstva iz prethodnog stavka donosi Gradsko vijeće Grada Kutine.



Pravo na podnošenje ponuda imaju trgovačka društva i fizičke osobe - vlasnici obrta ako ispunjavaju zakonom predviđene uvjete za stjecanje prava vlasništva nekretnina

Ponuda za kupnju nekretnine mora sadržavati:

- Ponuđeni iznos po m²
- Poslovni plan investicije koji ponuditelji namjeravaju realizirati na predmetnim zemljištima. Obvezni sadržaj Poslovnog plana donosi Upravni odjel za gospodarstvo, poduzetništvo i razvoj;
- Izjava o prihvaćanju odredbi Programa;
- Potvrda o uplaćenju jamčevini
- Na ime jamčevine ponuditelj je dužan uplatiti iznos od 10% od početne cijene nekretnine. Uplaćeni iznos od 10% od početne cijene zemljišta koji se obvezno uplaćuje u postupku natječaja Grad Kutina zadržava kao bespovratna sredstva u slučaju da investitor odustane od rada u zoni odnosno ne ispuni odredbe ovog Programa

Ugovor o kupoprodaji uz obročnu otplatu cijene nekretnine sadrži izjavu kupca kojom dozvoljava upis založnog prava na kupljenoj nekretnini radi osiguranja otplate.

Temeljem odredbi ovog Programa postupak javnog nadmetanje za kupnju zemljišta u PZK III može biti iznimka i to u slučajevima:

- kada je riječ o osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje građevne čestice utvrđene prostornim planom ili aktom za provedbu prostornih planova, a taj dio ne prelazi 50 % površine utvrđene građevne čestice,
- kada je na zemljištu u privatnom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgrađena građevina u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, uz uvjet da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu ili drugi odgovarajući akt, pri čemu Grad Kutina upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine (osim ako Grad ne odobri dulji rok),
- kada je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodoeno rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgrađen na zemljištu u



vlasništvu Grada Kutine te je na predmetnoj nekretnini utvrđen obuhvat građevinske čestice.

Uz obvezne zakonske elemente, tekst Javnog nadmetanja sadrži isključivo elemente ovog Programa i Odluke o upravljanju imovinom u vlasništvu Grada Kutine, Obavijest o objavljenom javnom natječaju objavljuje se u jednom od javnih glasila, a dodatno se može objaviti i u drugim sredstvima javnog priopćavanja i na web stranici Grada Kutine.

Kriteriji za odabir ponuditelja za kupnju zemljišta izraženi u bodovima (**maksimalno 100 bodova**) su:

Tablica 22.

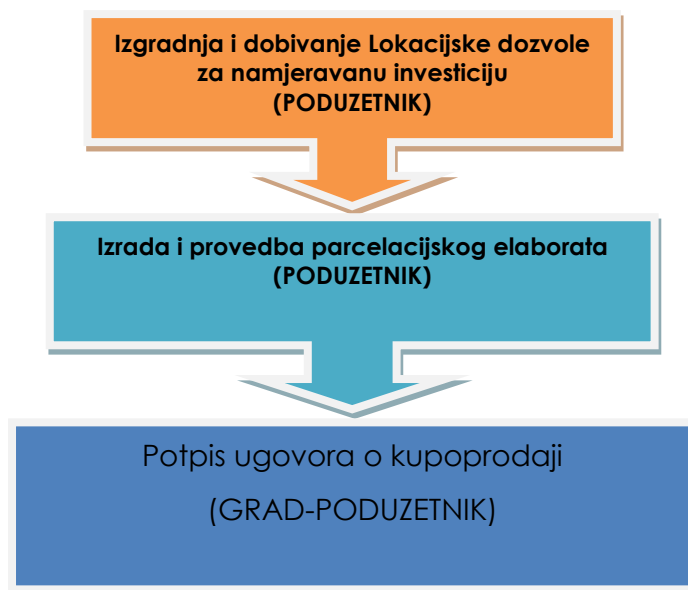
Kriterij	Bodovi
1. broj novootvorenih radnih mjesta:	
do 10	10 bodova
od 11 do 20	20 bodova
od 21 i na više	30 bodova
2. vrsta programa:	
proizvodni	30 bodova
radionice, obrt i sl.	20 bodova
uslužno-servisni i trgovački prema navedenim uvjetima	10 bodova
3. ponuđena cijena za m2 zemljišta	30 bodova
4. dinamika realizacije programa	10 bodova

U slučaju istog broja bodova prioritet ima investitor koji ponudi veću cijenu za m2 zemljišta.

Slijed radnji koje poduzetnici i Grad Kutina moraju provesti nakon što se odaberu najpovoljniji ponuditelji za kupnju zemljišta u okviru PZK III - Krč prikazan je na slici 10.



Slika 10.



Rok za početak izgradnje objekata prema prihvaćenom programu investicije je dvije /2/ godine, a krajnji rok za realizaciju investicije je tri /3/ godine od potpisivanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta.

3.3.4.4 Posebne odredbe za korisnike PZK III

Za zemljište/parcele koje se prodaju po početnoj cijeni od 4,00 EUR, u sklopu kupoprodajnog ugovora utvrđuje se njihova vrijednost temeljem procjene sudskog vještaka i izvršenih ulaganja u zemljište u sklopu Poslovne Zone Kutina III. Temeljem utvrđene vrijednosti, kupac je obavezan prilikom sklapanja ugovora, na ime osiguranja plaćanja vrijednosti nekretnine, predati solemniziranu bjanko zadužnicu s jamcem platcem (ili po potrebi drugi odgovarajući element osiguranja) u vrijednosti nekretnine utvrđene navedenom procjenom i ulaganjem, umanjenu za uplaćenu jamčevinu. Predmetna zadužnica se predaje Gradu Kutini u svrhu ne pridržavanja kupca uvjeta iz Programa/ugovora o kupoprodaji i mogućeg zadržavanja predmetnog zemljišta u vlasništvo istoga kupca. Trošak vještaka za izradu elaborata procjene vrijednosti zemljišta plaća poduzetnik.

Ukoliko kupac u roku od 3 (tri) godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji zemljišta želi prodati ili ako nakon isteka roka od 3 (tri) godine kupac zemljište nije priveo namjeni (izgradio poslovni objekt), dužan je predmetno zemljište ponuditi Gradu Kutina na prodaju, pod istim uvjetima pod kojima je zemljište kupio. Svi



navedeni uvjeti dodatno će biti uređeni u odredbama UGOVORA o kupoprodaji zemljišta.

Ukoliko poduzetnik ne ispuní uvjete određene ovim Programom za ostvarivanje poticaja, odnosno ne pridržava se roka za početak izgradnje objekata prema prihvaćenom programu investicije, koji je dvije /2/ godine od sklapanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta, izdaje se izmjena rješenja obračuna komunalnog doprinosa kojim se potražuje komunalni doprinos za onaj dio kojim je poduzetnik (investitor) kupnjom zemljišta u PZK III oslobođen od izračunatog komunalnog doprinosa sukladno ovom Programu.

Poduzetnik koji otkupi zemljište od privatnog vlasnika u PZK III za pokretanje/širenje vlastite djelatnosti na istom zemljištu stječe pravo na povlastice iz točke 3.3.4. Programa pod uvjetom da ishodi:

1. pravomoćnu Lokacijsku dozvolu za građevinu koja se gradi na području PZK III u roku od 6. mjeseci od stupanja u posjed parcele u zoni.
2. pravomoćnu Potvrdu Glavnog projekta ili pravomoćnu građevinsku dozvolu za građevinu koja se gradi na području PZK III u roku od 6 mjeseci od ishoda Lokacijske dozvole, iznimno u roku od 12 mjeseci od stupanja u posjed parcele ukoliko nije potrebno ishoditi lokacijsku dozvolu.
3. zaposli najmanje 5 novih djelatnika na određeno vrijeme minimalno na godinu dana prije izdavanja Uporabne dozvole, a najkasnije u roku od 18. mjeseci od dana kupnje zemljišta (dokaz ugovor o radu)

Kupac stupa u posjed nekretnine danom sklapanja ugovora o kupoprodaji zemljišta.

Ukoliko investitor ne ispuní uvjete iz točke 1. i 2., a bez opravdanog razloga kojeg odobrava Gradonačelnik, gubi pravo na povlastice iz ovoga Programa.

Ukoliko investitor ne ispuní uvjete iz točke 3., a bez opravdanog razloga kojeg odobrava Gradonačelnik, gubi pravo na povlastice iz ovoga Programa, te se izdaje izmjena rješenja obračuna komunalnog doprinosa.

Ukoliko poduzetnik koji otkupi privatno zemljište u PZK III ne započne sa izgradnjom objekta u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, izdaje se izmjena rješenja obračuna komunalnog doprinosa kojim se potražuje komunalni doprinos za onaj dio kojim je poduzetnik (investitor) kupnjom zemljišta u PZK III oslobođen od izračunatog komunalnog doprinosa sukladno ovom Programu.



Poduzetnik koji otkupi ili zakupi legalni poslovni prostor od poduzetnika u PZK III za pokretanje/širenje vlastite djelatnosti u istom prostoru stječu pravo na povlastice iz točke 3.3.4. ovog Programa pod slijedećim uvjetima:

3. zaposli najmanje 5 novih djelatnika na određeno vrijeme minimalno na godinu dana u roku do 3. mjeseca od dana otkupa ili zakupa poslovnoga prostora (dokaz ugovor o radu)

Poduzetnik je dužan prilikom obračuna komunalne naknade i izdavanje rješenja za oslobađanje istog, priložiti:

- element osiguranja (solemniziranu bjanko zadužnicu s jamcem platcem ili drugi odgovarajući element osiguranja) u 100% iznosu obračunate komunalne naknade za tekuću kalendarsku godinu za isti objekt na vremensko razdoblje od 5. godina od dana početka poslovanja u PZK III (ishođenja uporabne dozvole),
- dokaz o broju novozaposlenih

Ukoliko poduzetnik ne dostavi dokaze i tražene elemente osiguranja iz prethodnog stavka, Rješenje o oslobađanju od plaćanja komunalne naknade za tekuću kalendarsku godinu neće biti izdano.

U roku do 30. dana od isteka godine dana od dana zapošljavanja za vrijeme trajanja povlastice za komunalnu naknadu sukladno odredbama Programa, poduzetnik je dužan dostaviti dokaz o broju zaposlenih osoba.

U slučaju prodaje zemljišta, prodaje ili prekida zakupa poslovnoga prostora iz prethodnih stavaka i prestanka obavljanja djelatnosti u istome ili smanjenja broja zaposlenih za vrijeme trajanja povlastice za komunalnu naknadu sukladno odredbama Programa, izdati će se novo (dopunsko) rješenje o komunalnoj naknadi u 100% iznosu za istu kalendarsku godinu kada je izdano rješenje o neobračunavanju (oslobađanje) komunalne naknade.

Nakon isteka vremenskog razdoblja od 5. godina, ukoliko je poduzetnik poslovao tijekom cijelog navedenog razdoblja, poduzetniku će biti vraćen element osiguranja najkasnije prije izdavanja novog Rješenja o obračunu komunalne naknade za slijedeću kalendarsku godinu.



3.4 Industrijsko – logistička zona Kutina (ILZ Kutina)

3.4.1 Prethodna istraživanja

3.4.1.1 Lokacija

ILZ Kutina formirana je istočno od Sisačke ulice u Kutini i naselja Krč. Lokacija se nalazi u jugoistočnom dijelu Grada u okviru Gospodarske zone Grada Kutine i kao takva je i provedena u dokumentima prostornog uređenja Grada.





ILZ Kutina formira se na lokaciji koja se nalazi u neposrednoj blizini teretnog željezničkog kolodvora Kutina, a lokacijski je smještena uz rub buduće obilaznice Grada Kutine - prometnice državnog ranga D 45.

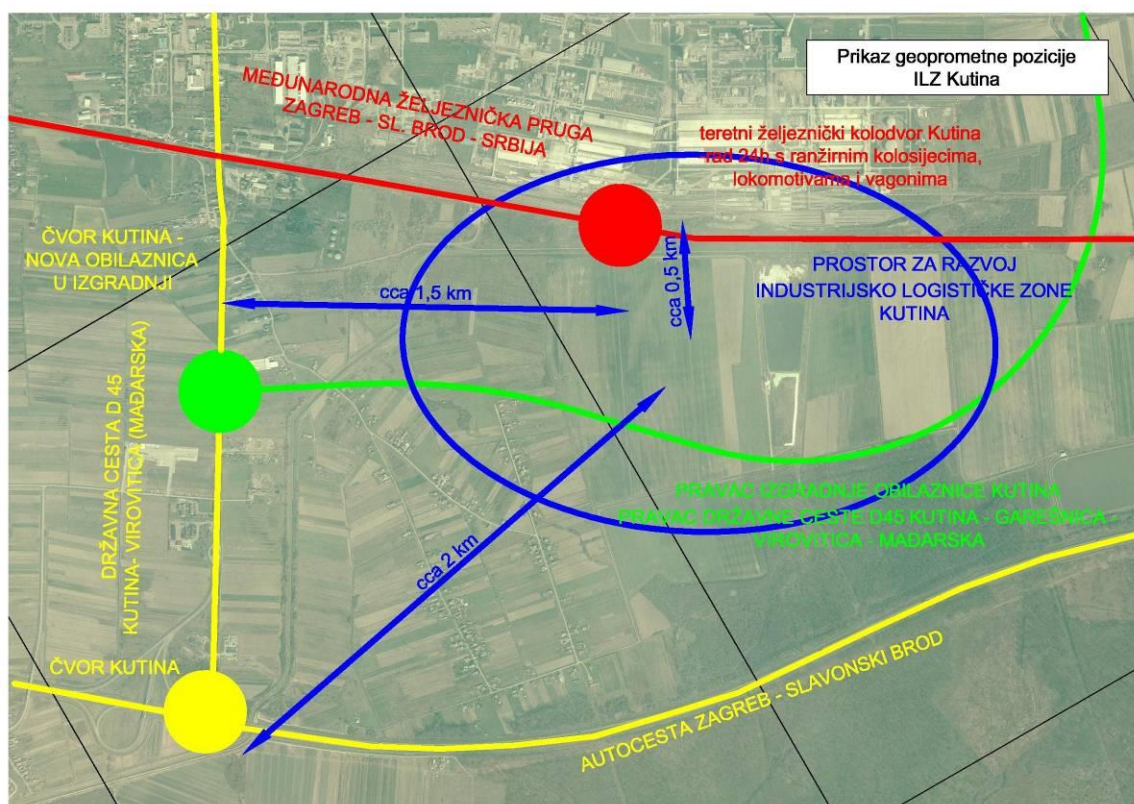
Za komunikaciju ILZ Kutina izgrađena je prometnica duljine cca 2 km koja je ujedno i dio državnog pravca D 45 i obilaznica Grada Kutine. U okviru izgrađene predmetne prometnice potrebno je izgraditi i potrebne komunalne i energetske priključke.

Preko izgrađene prometnice (državna cesta D 45) lokacija se neposredno spaja sa:

- Autocestom A3 Zagreb – Sl. Brod – Lipovac (udaljenost 2,5 km)
- Terminalom/tvrtke međunarodne špedicije (udaljenost 2,5 km),
- Željezničkim kolodvorom (udaljenost 0,5 km)
- Državnom cestom D 45 Kutina – Virovitica (Mađarska) (udaljenost 2,0 km).

Prikaz geoprometne pozicije ILZ Kutina prikazan je na slici 11.

Slika 11. Geoprometna pozicija ILZ





3.4.1.2 Postojeće stanje površina na kojoj se formira ILZ Kutina

3.4.1.2.1 Zemljište

Zemljište planirano za razvoj ILZ Kutina od 2010. godine u vlasništvu je Grada Kutine, te dijelom privatnih vlasnika.

Pregled površina prikazan je u Tablici 23.- 32. i Prilogu X, XI i XII Programa.

Tablica 23.: Zemljište u vlasništvu Grada Kutine - k.o. Kutina

Broj čestice	Vlasništvo	Površina
9254	Grad Kutina	15072
9255	Grad Kutina	10763
9256	Grad Kutina	1054
9260	Grad Kutina	9112
9261	Grad Kutina	2897
9266/4	Grad Kutina	107
9266/5	Grad Kutina	50
9266/6	Grad Kutina	25
9269/4	Grad Kutina	611
9269/6	Grad Kutina	1590
9275/2	Grad Kutina	3989
9285	Grad Kutina	14817
9288	Grad Kutina	9577
9299	Grad Kutina	2239
9302/2	Grad Kutina	2303
9308/2	Grad Kutina	64
9824/4	Grad Kutina	2495
9824/5	Grad Kutina	4856
UKUPNO		81621

Tablica 24.: Zemljište u privatnom vlasništvu Grada Kutine - k.o. Kutina

Broj čestice	Vlasništvo	Površina
9234	Šćapec Vesna	6059
9235	Marčin Anđela	1828
9236	Kukec Goran i Dragica, Karan Danica	13657
9257	Balog M i V	1937
9258	Androić, Trifunović, Tuškan	628
9262	Frec Terezija, Tihana i Miroslav	8180
9263	Frec Terezija, Tihana i Miroslav	5353
9264	Pleša Zdenko	2396



9265/1	Pleša Zdenko	12052
9265/2	Pleša Zdenko	37
9266/1	Mikoč Boris	6452
9266/2	Kralj Marija	6272
9266/3	Kralj Marija	6272
9267/3	Cvetko Davor	4288
9267/4	Cvetko Davor	363
9268/3	Štimac Ivan	3470
9268/4	Štimac Ivan	643
9270/3	Houf Vladimir	786
9271/3	Houf Vladimir	951
9272/3	Houf Lidija	2503
9273/2	Vosri Ana	2948
9274	Vosri, Čalušić, Houf	1034
9276	Jurkić Ivo i Ruža	1561
9277	Jurkić Ivo i Ruža	7000
9278	Burić Snježana	2446
9282	Jurkić Ivo i Ruža	3217
9283	Jurkić Ruža	1889
9284	Jurkić Ruža	3741
9289/3	Houf Vladimir	5042
9291/4	Houf Vladimir	3072
9292/5	Čalušić, Houf, Masnikosa	16424
9293	Brestovečki Miroslava	4260
9294	Brestovečki Ivan	3902
9295	Rukavina, Odak	3934
9296	Masnikosa Danica i Čalušić Vesna	1353
9297	Masnikosa Danica i Čalušić Vesna	1493
9298	Masnikosa Danica i Čalušić Vesna	2574
9300	Masnikosa Danica i Čalušić Vesna	2876
9301	Balgač Vladimir i Ivka	1840
UKUPNO		114695

Tablica 25.: Zemljište u vlasništvu RH i javnih tvrtki RH - k.o. Kutina

Broj čestice	Vlasništvo	Površina
9237/2	RH	1855
9267/1	RH	70
9267/2	RH	165
9268/1	RH	1092
9268/2	RH	371
9269/1	RH	2259
9269/2	RH	846
9269/3	RH	444



9269/5	RH	911
9269/7	RH	379
9270/1	RH	1720
9270/2	RH	180
9271/1	RH	1306
9271/2	RH	156
9272/1	RH	2066
9272/2	RH	272
9273/1	RH	2287
9275/1	RH	2510
9279	Hrvatske vode - RH	1481
9280/2	Hrvatske vode - RH	232
9280/3	Hrvatske vode - RH	45
9280/4	Hrvatske vode - RH	45
9280/5	Hrvatske vode - RH	3368
9280/6	Hrvatske vode - RH	1055
9289/1	RH	60
9289/2	RH	200
9290/1	RH	467
9290/2	RH	242
9291/1	RH	1987
9291/2	RH	193
9291/3	RH	516
9292/1	RH	5030
9292/2	RH	1388
9292/3	RH	645
9292/4	RH	1094
9824/1	RH	405
9824/2	RH	158
9824/3	RH	97
UKUPNO		37597

Tablica 26.: Zemljište u društvenom vlasništvu RH - k.o. Kutina

Broj čestice	Vlasništvo	Površina
9259	Društveno vlasništvo	2017
9281	Društveno vlasništvo	2260
9286	Društveno vlasništvo	4014
9287	Društveno vlasništvo	1894
UKUPNO		10185



Tablica 6.: Rekapitulacija k.o. Kutina

Vlasništvo	Broj čestica	Površina
Grad Kutina	18	81621
Privatno vlasništvo	39	114695
RH i javne tvrtke RH	38	37597
Društveno vlasništvo	4	10185
UKUPNO	93	244098

Tablica 28.: Zemljište u vlasništvu Grada Kutine - k.o. Husain

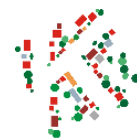
Broj čestice	Vlasništvo	Površina
2451	Grad Kutina	1578
2452/2	Grad Kutina	22556
2452/4	Grad Kutina	39878
2453/2	Grad Kutina	998
2454/1	Grad Kutina	511
2454/2	Grad Kutina	643
2455/3	Grad Kutina	78
2455/4	Grad Kutina	31
2456/2	Grad Kutina	1211
2456/4	Grad Kutina	1935
2456/6	Grad Kutina	12090
2457/2	Grad Kutina	90
2459/1	Grad Kutina	495
2460/2	Grad Kutina	580
2460/5	Grad Kutina	242
2461/1	Grad Kutina	237065
2461/2	Grad Kutina	21793
2461/6	Grad Kutina	1586
2461/7	Grad Kutina	606
2462	Grad Kutina	5969
2473	Grad Kutina	2151
2474	Grad Kutina	10577
2475	Grad Kutina	27566
2476/4	Grad Kutina	457
2476/5	Grad Kutina	381
2476/8	Grad Kutina	176
2477/4	Grad Kutina	45044
2477/5	Grad Kutina	2047
2477/7	Grad Kutina	27532
2477/8	Grad Kutina	2030
2478/5	Grad Kutina	134
2479/5	Grad Kutina	103
2480/1	Grad Kutina	112113



2480/4	Grad Kutina	5371
2480/5	Grad Kutina	107160
2481/4	Grad Kutina	154
2482/3	Grad Kutina	53
2482/4	Grad Kutina	23
2483/1	Grad Kutina	151154
2483/3	Grad Kutina	2562
2483/4	Grad Kutina	1392
2485/1	Grad Kutina	87041
2485/5	Grad Kutina	60894
2487/4	Grad Kutina	40
2488/3	Grad Kutina	63
2488/4	Grad Kutina	49
2488/5	Grad Kutina	203
2489/1	Grad Kutina	83276
2489/4	Grad Kutina	772
2490/4	Grad Kutina	102
2490/6	Grad Kutina	109
2491/1	Grad Kutina	141965
2491/6	Grad Kutina	2010
2511/4	Grad Kutina	1516
UKUPNO		1226155

Tablica 29.: Zemljište u vlasništvu RH i javnih tvrtki RH - k.o. Husain

Broj čestice	Vlasništvo	Površina
2450	Republika Hrvatska	2031
2457/2	Petrokemija d.d.	11052
2472	Republika Hrvatska	1445
2478/4	Republika Hrvatska	1937
2479/4	Republika Hrvatska	1370
2481/1	Republika Hrvatska	4455
2484/1	Republika Hrvatska	2617
2486/1	Republika Hrvatska	2106
2487/1	Republika Hrvatska	1504
2487/6	Republika Hrvatska	37
2490/1	Republika Hrvatska	3137
2490/2	Republika Hrvatska	448
2490/4	Republika Hrvatska	102
2491/2	Petrokemija d.d.	34999
2491/4	Republika Hrvatska	1307
2511/2	Republika Hrvatska	2473
2511/6	Republika Hrvatska	157
2512/1 dio	Republika Hrvatska	1368



2512/2	Republika Hrvatska	1125
2512/3	Republika Hrvatska	2793
2513/2	Hrvatske vode – RH	6484
2518dio	Republika Hrvatska	12466
UKUPNO		95413

Tablica 30.: Rekapitulacija k.o. Husain

Vlasništvo	Broj čestica	Površina
Grad Kutina	54	1226155
RH i javne tvrtke RH	22	95413
UKUPNO	67	1321568

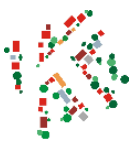
Tablica 31.: Rekapitulacija ILZ Kutina– k.o. Kutina i k.o. Husain

Vlasništvo	Broj čestica	Površina
Grad Kutina	72	1307776
Privatno vlasništvo	39	114695
RH i javne tvrtke RH	60	133010
Društveno vlasništvo	4	10185
SVEUKUPNI ZBROJ	175	1565666

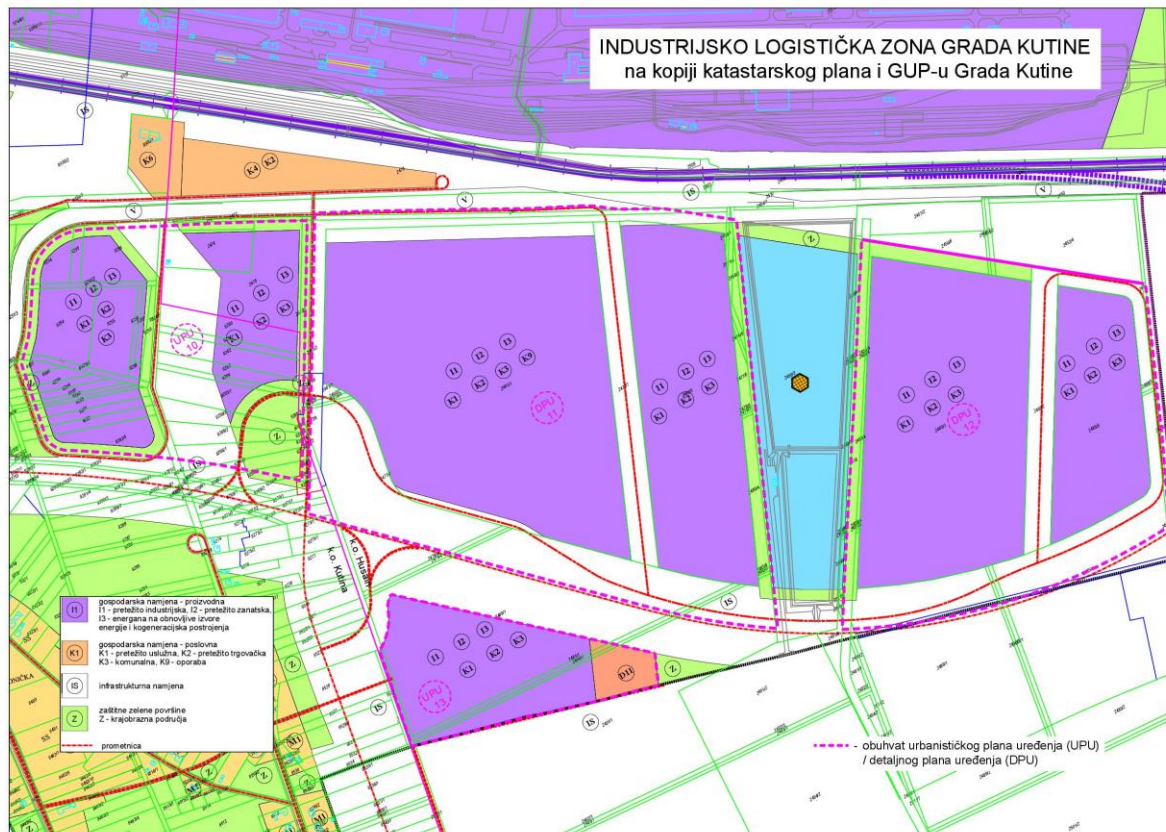
3.4.1.2.2 Stanje prostorno planske dokumentacije

Lokacija na kojoj je planiran razvoj ILZ Kutina obuhvaćena je Prostornim planom i GUP-om Grada Kutine.

Izmjenama i dopunama prostorno planske dokumentacije / Odluka o donošenju III. izmjena i dopuna Odluke o donošenju prostornog plana uređenja Grada Kutine i ODREDBE ZA PROVOĐENJE („Službene novine Grada Kutine“ broj: 2/13), Odluka o donošenju ciljanih VI. Izmjena i dopuna Odluke o donošenju generalnog urbanističkog plana Grada Kutine i ODREDBE ZA PROVOĐENJE („Službene novine Grada Kutine“ broj: 7/14.), Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja „11“ („Službene novine Grada Kutine“ broj: 2/13) i Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja „12“ („Službene novine Grada Kutine“ broj: 2/13)/ stvoreni su formalno – pravni uvjeti za ulaganje u ILZ Kutina, te formirane parcele za razvoj ciljanog gospodarstva.



Slika 12.: ILZ Kutina – GUP Grada Kutine



Prijedlog stanja prema GUP-u prikazan je na slici 13. i Prilogu X i XI.

Slika 13.: ILZ Kutina - DOF Grada Kutine





Usvojenim prostorno – planskom dokumentacijom dobivene se površine koje su prilagođeni namjeni industrijske i logističke zone.

Predmetne površine – parcele imale bi slijedeće karakteristike:

- Parcela 1 –površina cca 106.700 m²
- Parcela 2 – površina cca 151.200 m²
- Parcela 3 –površina cca 62.200 m²
- Parcela 4 – površine cca 222.700 m²
- Parcela 5 – površine cca 61.000 m²
- Parcela 6 – površine cca 75.000 m²
- Parcela 7 – površine cca 41.500 m²

Prometno rješenje – parcele su dostupne preko jednog čvora koji se odvaja sa obilaznice D 45 i sekundarnih prometnica u funkciji parcela.

3.4.1.2.3 Stanje infrastrukture

U realizaciji Projekta ILZ Kutina potrebno je izgraditi:

- Prometnicu za komunikaciju unutar zone i pristup zoni;
- Sustav vodoopskrbe;
- Sustav odvodnje otpadnih voda;
- Sustav plinoopskrbe;
- Sustav javne rasvjete;
- Sustav mreže za opskrbu električnom energijom.

3.4.2 Industrijsko - logistička zona Kutina - definiranje projekta

3.4.2.1 Namjena ILZ Kutina

ILZ Kutina je zona gospodarstva namijenjena za poduzetnike u rang:

- Srednjih poduzetnika
- Velikih poduzetnika.

ILZ Kutina je predviđena za izgradnju distributivno, proizvodno-logističkih terminala velikih površina, skladišno – manipulativnih objekata i proizvodnih, poslovnih i industrijskih postrojenja (kogeneracijskih postrojenja, građevina u sustavu gospodarenja otpadom lokalnog značaja,...).

Uz logističku infrastrukturu u manjem dijelu planira se i razvoj pratećih djelatnosti (benzinske crpke, servisi, ugostiteljski objekti i sl.)

Posebno se potiču investicije u pogone za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora.



Na području ILZ Kutina neovisno o namjeni djelatnosti isključuju se programi koji štetno djeluju na okoliš (zagađenje zraka, voda, buka, izrazite vibracije).

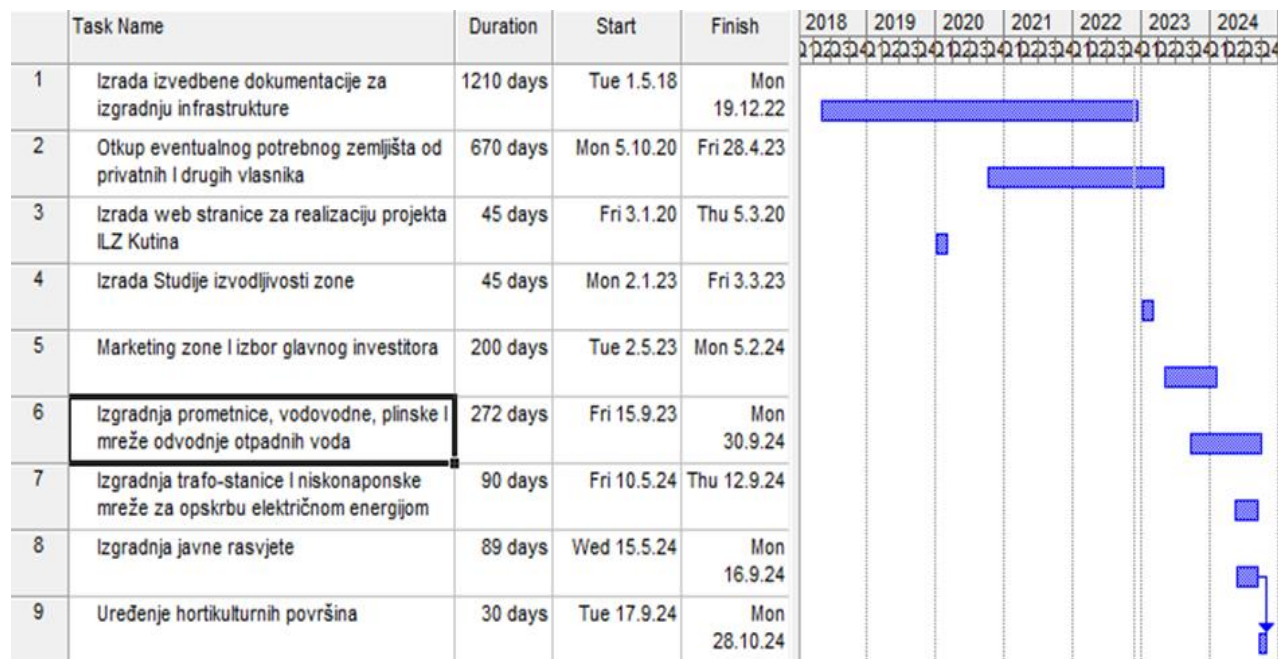
3.4.2.2. Plan ulaganja

Za formiranje ILZ Kutina i privođenje namjeni planiraju se slijedeći poslovi – ulaganja:

1. Otkup eventualno potrebnog zemljišta od privatnih i drugih vlasnika;
2. Izrada Studije izvodljivosti ILZ Kutina;
3. Web stranice za realizaciju projekta ILZ Kutina;
4. Marketing ILZ Kutina i izbor glavnog investitora;
5. Izrada izvedbene dokumentacije za izgradnju infrastrukture;
6. Izgradnja prometnice, vodovodne, plinske i mreže odvodnje otpadnih voda;
7. Izgradnja trafostanice i niskonaponske mreže za opskrbu električnom energijom;
8. Izgradnja javne rasvjete u ILZ Kutina;
9. Uređenje hortikulturnih površina u obuhvatu ILZ Kutina.

3.4.2.3 Dinamički plan projekta

Slika 14.: ILZ Kutina Dinamički plan





3.4.3 Projekt ILZ Kutina - ekonomsko vrednovanje projekta

3.4.4.1 Procjena rashoda

Tablica 32.: Troškovi i dinamika financiranja

Vrsta troška	Iznos
1. Otkup eventualno potrebnog zemljišta od privatnih i drugih vlasnika	265.500,00 EUR
2. Izrada Studije izvodljivosti zone	2.700,00 EUR
3. Izrada web stranice za realizaciju projekta ILZ Kutina	2.000,00 EUR
4. Marketing zone i izbor glavnog investitora	6.700,00 EUR
5. Izrada izvedbene dokumentacije za izgradnju infrastrukture	146.000,00 EUR
6. Izgradnja prometnice, vodovodne, plinske i mreže odvodnje otpadnih voda	2.655.000,00 EUR
7. Izgradnja trafo-stanice i nisko naponske mreže za opskrbu električnom energijom	266.000,00 EUR
8. Izgradnje javne rasvjete	160.000,00 EUR
9. Uređenje hortikulturnih površina	27.000,00 EUR
Ukupno	3.530.900,00 EUR

3.4.3.2 Procjena prihoda

Direktni prihodi ILZ Kutina (prihodi Proračuna od prodaje parcela) očekuju se na razini do 2.000.000,00 EUR, dok se indirektni prihodi Proračuna očekuju kroz:

- Prirez
- Porez na dohodak
- Komunalnu naknadu
- Cijene komunalnih usluga.

3.4.3.3 Stanje po okončanju projekta

Po okončanju Projekta ILZ Kutina planira se slijedeće stanje zone:

- Formiranje velike parcele (jedne ili više) površine 100.000 m² do 600.000 m² (1.000.000 m² bruto);
- Izgrađena kompletna komunalna i ostala potrebna infrastruktura za razvoj poduzetničkih aktivnosti;
- Očekivani broj tvrtki do 7;
- Očekivani broj radnih mjesta 250.



3.4.4 Poticaji i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa na prostoru Industrijsko – logističke zone Kutina

3.4.4.1 Poticaji i stimulacije za razvoj poduzetničkih programa

ILZ Kutina planira se za razvoj velikih logističkih i sličnih investicija. Sukladno navedenom gradonačelnik Grada Kutine će posebno pregovarati oko uvjeta investiranja sa svakim investitorom, za svaku pojedinu investiciju, a temeljem javno objavljenog poziva.

Poticaji se odnose na:

- **Cijenu zemljišta*** (početna cijena 1,00 - 12,00 EUR/m²);
- **Komunalni doprinos*:**

Za sve investicije na području ILZ Kutina Grad Kutina oslobađa investitora do 100% od izračunatog iznosa komunalnog doprinosa.

- **Komunalna naknada*;**

Za sve investicije na području ILZ Kutina Grad Kutina oslobađa investitora do 100% od obračunatog iznosa komunalne naknade u vremenskom razdoblju od pet /5/ godina od dana ishoda Uporabne dozvole za pojedinu investiciju.

- **Ostali/dodatni poticaji*** vezani uz veličinu investicije i namjenu iste - posebno pojedinačno ugovaranje između investitora i Grada Kutine.

***Napomena:** navedeni poticaj i visina/obračun istog, te njegova primjena, ovisiti će o potrebi građenja/ulaganja i utvrđene vrijednosti potrebne komunalne i druge infrastrukture do i unutar ILZ-a za potrebe investicije. Gradnja potrebne/navedene infrastrukture financirati će se sredstvima od prodaje zemljišta u sklopu ILZ-a, obračunatog komunalnog doprinosa i komunalne naknade za poslovnu građevinu/investiciju.

3.4.4.2 Uvjet za ostvarenje poticaja

Uvjeti za ostvarivanje poticaja utvrđuju se Sporazumom između Grada Kutine i Investitora.

Sporazum utvrđuje gradonačelnik uz prethodnu suglasnost Gradskog vijeća Grada Kutine.



3.4.4.3 Javni poziv investitorima za iskazivanje interesa za ulaganja u ILZ Kutina

Na temelju ovog Programa stručne službe Grada Kutine rade na raznim oblicima oglašavanja i drugih načina privlačenja zainteresiranih investitora kako bi investitori iskazali interes za ulaganju u ILZ Kutina.

Postupak prodaje građevinskih/poduzetničkih parcela u ILZ Kutina provodi se isključivo putem javnog nadmetanja.

Uz obvezne zakonske elemente, tekst Javnog nadmetanja sadrži isključivo elemente ovog Programa i Odluke o upravljanju imovinom u vlasništvu Grada Kutine. Obavijest o objavljenom javnom natječaju objavljuje se u jednom od javnih glasila, a dodatno se može objaviti i u drugim sredstvima javnog priopćavanja i na web stranici Grada Kutine.

Kriteriji za odabir ponuditelja za kupnju zemljišta izraženi u bodovima (**maksimalno 100 bodova**) su:

Tablica 33.

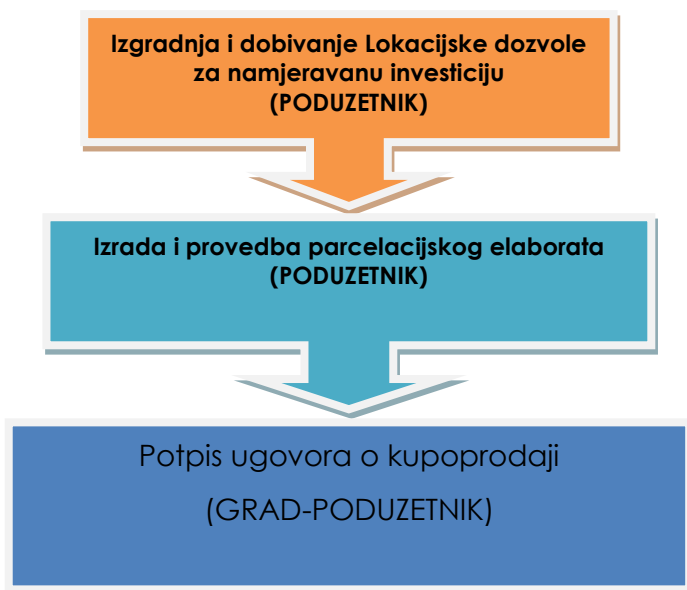
Kriterij	Bodovi
1. broj novootvorenih radnih mjesta:	
do 50	10 bodova
od 51 do 100	20 bodova
od 101 i na više	30 bodova
2. vrsta programa:	
proizvodni	30 bodova
logistički terminali velikih površina	20 bodova
uslužno-servisni i trgovački prema navedenim uvjetima	10 bodova
3. ponuđena cijena za m2 zemljišta	30 bodova
4. dinamika realizacije programa	10 bodova

U slučaju istog broja bodova prioritet ima investitor koji ponudi veću cijenu za m2 zemljišta.

Slijed radnji koje poduzetnici i Grad Kutina moraju provesti nakon što se odaberu najpovoljniji ponuditelji za kupnju zemljišta u okviru ILZ prikazan je na slici 15.



Slika 15.



Rok za početak i krajnji rok izgradnje objekta odnosno za realizaciju investicije od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji zemljišta utvrditi će se Sporazumom između Grada Kutine i Investitora.

3.4.4.4 Posebne odredbe za korisnike ILZ

Ukoliko kupac u vremenskom razdoblju od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji zemljišta do sporazumnog utvrđenog roka izgradnje objekta želi prodati ili ako nakon isteka utvrđenog roka realizacije investicije kupac zemljište nije priveo namjeni (izgradio poslovni objekt), dužan je predmetno zemljište ponuditi Gradu Kutina na prodaju, pod istim uvjetima pod kojima je zemljište kupio. Svi navedeni uvjeti dodatno će biti uređeni u odredbama UGOVORA o kupoprodaji zemljišta.



3.5 Poslovna zona Kutina IV (PZK IV)

3.5.1 Prethodna istraživanja

3.5.1.1 Lokacija

PZK IV formira se zapadno od Sisačke ulice u Kutini, istočno od Radićeve ulice te sjeverno od Tonkovićeve ulice. Lokacija se nalazi u južnom dijelu Grada u okviru Gospodarske zone Grada Kutine i kao takva je i provedena u dokumentima prostornog uređenja Grada.



Fotografija 11



Fotografija 12



PZK IV smještena je na lokaciji koja omogućava neposredno izvođenje priključaka sve potrebne komunalne infrastrukture, te neposredan priključak na prometnice koje okružuju lokaciju i to:

- Sa istoka – Sisačka ulica (državna cesta D 45).

Preko Sisačke ulica (državna cesta D 45) lokacija se neposredno spaja sa:

- Autocestom Zagreb – Sl. Brod – Lipovac (udaljenost 0,5 km)
- Terminalom/tvrtke međunarodne špedicije (udaljenost 0,5 km) ?novi naziv
- Željezničkim kolodvorom (udaljenost 0,5 km)
- Državnom cestom D 45 Kutina – Virovitica (Mađarska) (udaljenost 0,2 km).

3.5.1.2 Postojeće stanje površina na kojoj se formira PZK IV

3.5.1.2.1 Zemljište

Zemljište planirano za razvoj PZK IV u vlasništvu je Grada Kutine i privatnih vlasnika. Pregled površina prikazan je u Tablicama 34.-37. i Prilozima Programu XIII, XIV i XV.

Tablica 34. : Zemljište u vlasništvu privatnih osoba – za otkup

Broj čestice	Vlasništvo	Površina
8886	Kos V, J, S	3526
8887	Velcl Matija	6589
8888	Udina Želimir	3585
8891	Udina Želimir	4934
8892	Božić Mato	3103
8893	Slomić Pašan	2583
8894	Štimac Zlatko	2567
8895	Štimac Zlatko	2299
8896	Soldo Renata i Soldo Iva	3134
8897	Soldo Blago, Soldo Renata, Soldo Iva i Soldo Željka	2988
8898	Štefančić Mario i Štefančić Katica	5007
8900/2	Begedin Stjepan i Begedin Mijo	3669
8901/2	Begedin Mijo	4537
8902	Boroš Mirica i Boroš Antun	3932
8903	Begedin Stjepan i Begedin Mijo	5530
8904/1	Baltorić Milan, Baltorić Štefica i Baltorić Krunoslav	8352
8905	Sović Sanja, Sović Slađana i Sović Željko	10399
8906	Rožić Miroslav	7287
8907	Rožić Miroslav	7514
8908/1	Letić Mirko i Letić Katica	9088



8909/2	Gašparec Željko i Gašparec Ana	9059
8910/1	Šofkić Ana i Šofkić Zvonimir	7800
8911/1	Gočin Suzana	8111
8912/1	Frišt Marija, Tomić Nada i Frišt Tomica	8323
8912/2	Frišt Marija, Tomić Nada i Frišt Tomica	5181
8914/1	Lisak Katica i Marinčić Renata	4399
8915	Frišt Marija, Tomić Nada i Frišt Tomica	3137
8916/1	Lisak Katica	3739
8916/2	Lisak Katica	3389
8917/1	Sorkoš Marijana i Sušac Mirela	7802
8919	Urbanija Ankica R. Božić	866
9002	Urbanija Ankica R. Božić	10754
9003	Kuštreba Ivan Mijin	4042
9004	Longin Anđela, Ostojić Ljubica i Horvat Jadranka	4116
9005	Gašparec Željko	4227
9006	Brečak Dubravko	3893
9007	Biškup Sanja	6452
9008	Lušićić Marijana	3968
9009	Baltorić Milan i Baltorić Milan	3226
9010	Begedin Stjepan i Begedin Mijo	2405
9011	Boroš Antun i Boroš Mirica	1669
9012	Boroš Antun i Boroš Mirica	3594
9013	Begedin Stjepan i Begedin Mijo	4962
9014	Filipović Dragutin, Houf Štefica, Filipović Zlatko i Filipović Milan	8224
9015	Štefančić Katica	1778
9016	Štefančić Katica	3219
9017	Štefančić Mario	2624
9019	Božić Manda, Božić Željko i Božić Stjepan	3637
9020	Štimac Zlatko	2464
9021	Štimac Zlatko	3054
9022	Slomić Pašan	2772
9024	Želimir Udina	3362
9025	Ivan Grubiša	2996
9026	Matija Velcl	7369
UKUPNO		257236

Tablica 35. - Čestice u Društvenom vlasništvu

Vlasništvo	Ukupno čestica	Površina
8899	Društveno vlasništvo	8341
9023	Društveno vlasništvo	7567
9018	Društveno vlasništvo	2076

**UKUPNO****17984****Tablica 36. - Čestice u vlasništvu RH i javnih tvrtki RH**

Vlasništvo	Ukupno čestica	Površina
9001/1 Plinacro d.o.o.		8759
9001/2 Plinacro d.o.o.		30
9803/1 Republika Hrvatska		3091
9804/1 Hrvatske vode RH		4264
UKUPNO		16144

Tablica37.: Zemljište PZK IV rekapitulacija

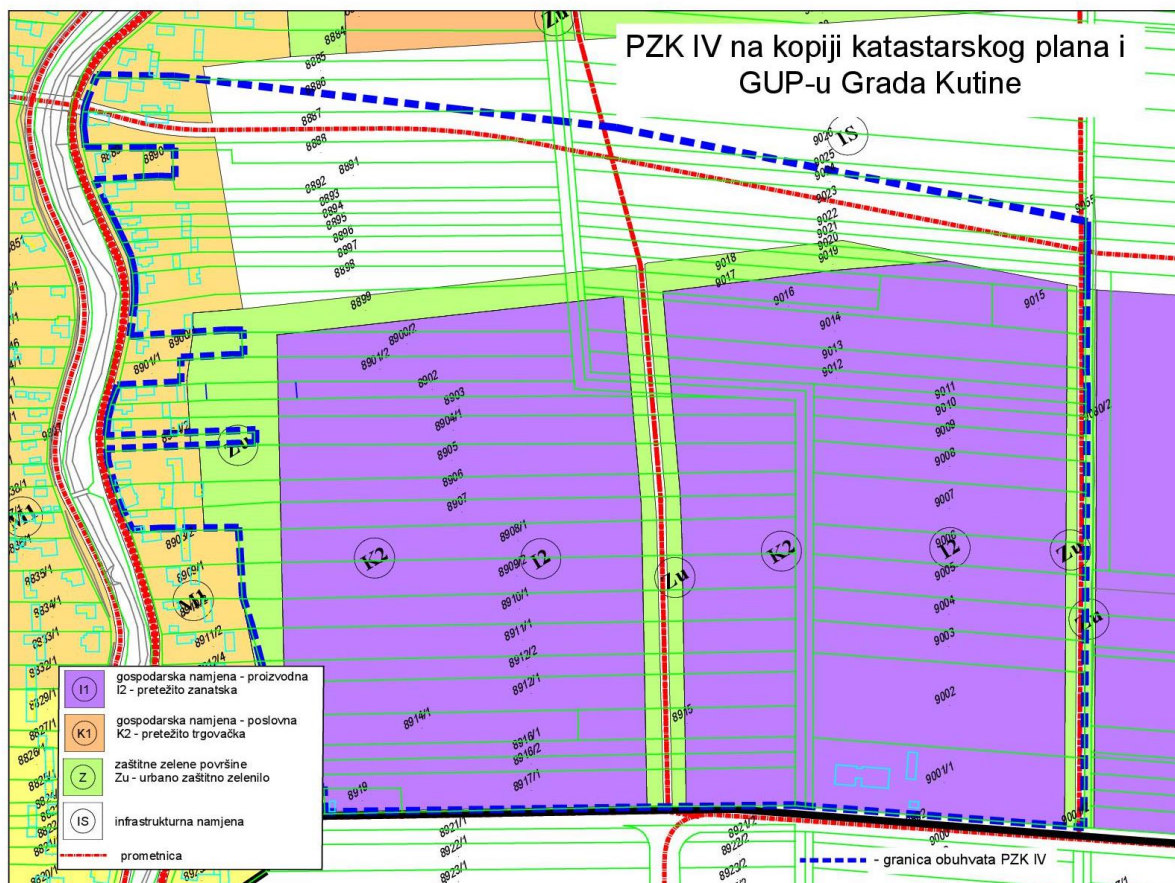
Vlasništvo	Ukupno čestica	Površina
Zemljište u privatnom vlasništvu za otkup	56	257236
Zemljište u društvenom vlasništvu	3	17984
Vlasništvo RH i javnih tvrtki RH	4	16144
Ukupno u zoni	63	291364



3.5.1.2.2 Stanje prostorne – planske dokumentacije

Lokacija na kojoj je planiran razvoj PZK IV obuhvaćena je Prostornim planom i GUP-om Grada Kutine i odgovara namjeni za razvoj gospodarstva.

Slika 15.: PZK IV - GUP Grada Kutine



3.5.1.2.3 Stanje infrastrukture

PZK IV smještena je na lokaciji koja omogućava neposredno izvođenje priključaka sve potrebne komunalne infrastrukture.

U realizaciji Projekta PZK IV potrebno je izgraditi:

- Prometnice za komunikaciju unutar zone i pristup zoni;
- Sustav vodoopskrbe;
- Sustav odvodnje otpadnih voda;
- Sustav plinoopskrbe;



- Sustav javne rasvjete;
- Sustav mreže za opskrbu električnom energijom.

Zbog planiranih prometnih tokova za potpunu valorizaciju zone potrebno je planirati i izgradnju prilaznih i spojnih prometnica na glavnu cestu, odnosno u postupku formiranja/definiranja PZK IV u dokumentima detaljno obuhvatiti sve potrebne aktivnosti.

PZK IV u Programu razvoja poslovnih zona Grada Kutine za razdoblje 2017.-2021. /Projekcija 2022.-2026./ bila je planirana za razdoblje iza 2022. godine, ali po zahtjevu i/ili iskazivanju interesa budućih poduzetnika bili bi smo spremni provesti postupak brzog stavljanja iste u funkciju poduzetništva.

Novim predloženim Programom razvoja poslovnih zona Grada Kutine za razdoblje 2023.-2027. /Projekcija 2028.-2032./ razvoj iste je planiran pod jednakim uvjetima, te i nadalje ovisno o interesu investitora/ulagača Grad Kutina je u mogućnosti u najkraćem mogućem vremenu stvoriti i/ili ugovoriti uvjete za ulaganje u PZK IV.

3.5.1.3 Posebne odredbe za korisnike PZK IV

Poduzetnik koji otkupi zemljište od privatnog vlasnika u PZK IV za pokretanje/širenje vlastite djelatnosti na istom zemljištu stječu pravo na povlastice iz točke 3.1.5. ovog Programa pod uvjetom da ishodi:

1. pravomoćnu Lokacijsku dozvolu za građevinu koja se gradi na području PZK IV u roku od 6. mjeseci od stupanja u posjed parcele u zoni.
2. pravomoćnu Potvrdu Glavnog projekta ili pravomoćnu građevinsku dozvolu za građevinu koja se gradi na području PZK IV u roku od 6 mjeseci od ishoda Lokacijske dozvole, iznimno u roku od 12 mjeseci od stupanja u posjed parcele ukoliko nije potrebno ishoditi lokacijsku dozvolu.
3. zaposli najmanje 5 novih djelatnika na određeno vrijeme minimalno na godinu dana prije izdavanja Uporabne dozvole, a najkasnije u roku od 18. mjeseci od dana kupnje zemljišta (dokaz ugovor o radu)

Kupac stupa u posjed nekretnine danom sklapanja ugovora o kupoprodaji zemljišta.



Ukoliko investitor ne ispunji uvjete iz točke 1. i 2., a bez opravdanog razloga kojeg odobrava Gradonačelnik, gubi pravo na povlastice iz ovoga Programa.

Ukoliko investitor ne ispunji uvjete iz točke 3., a bez opravdanog razloga kojeg odobrava Gradonačelnik, gubi pravo na povlastice iz ovoga Programa, te se izdaje izmjenjena rješenja obračuna komunalnog doprinosa.

Ukoliko poduzetnik koji otkupi privatno zemljište u PZK IV ne započne sa izgradnjom objekta u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, izdaje se izmjenjena rješenja obračuna komunalnog doprinosa kojim se potražuje komunalni doprinos za onaj dio kojim je poduzetnik (investitor) kupnjom zemljišta u PZK IV oslobođen od izračunatog komunalnog doprinosa sukladno ovom Programu.

Poduzetnik koji otkupi ili zakupi legalni poslovni prostor od poduzetnika u PZK IV za pokretanje/širenje vlastite djelatnosti u istom prostoru stječu pravo na povlastice iz ovog Programa pod slijedećim uvjetima:

1. zaposli najmanje 5 novih djelatnika na određeno vrijeme minimalno na godinu dana u roku do 3. mjeseca od dana otkupa ili zakupa poslovnoga prostora (dokaz ugovor o radu)

Poduzetnik je dužan prilikom obračuna komunalne naknade i izdavanje rješenja za oslobađanje istog uz zahtjev, priložiti:

- element osiguranja (solemniziranu bjanko zadužnicu s jamcem platcem ili drugi odgovarajući element osiguranja) u 100% iznosu obračunate komunalne naknade za tekuću kalendarsku godinu za isti objekt na vremensko razdoblje od 5. godina od dana početka poslovanja u PZK IV (ishođenja uporabne dozvole),
- dokaz o broju novozaposlenih;

Ukoliko poduzetnik ne dostavi dokaze i tražene elemente osiguranja iz prethodnog stavka, Rješenje o oslobađanju od plaćanja komunalne naknade za tekuću kalendarsku godinu neće biti izdano.

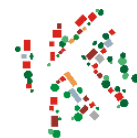
U roku do 30. dana od isteka godine dana od dana zapošljavanja za vrijeme trajanja povlastice za komunalnu naknadu sukladno odredbama Programa, poduzetnik je dužan dostaviti dokaz o broju zaposlenih osoba.

U slučaju prodaje zemljišta, prodaje ili prekida zakupa poslovnoga prostora iz prethodnih stavaka i prestanka obavljanja djelatnosti u istome ili smanjenja broja zaposlenih za vrijeme trajanja povlastice za komunalnu naknadu sukladno



odredbama Programa, izdati će se novo (dopunsko) rješenje o komunalnoj naknadi u 100% iznosu za istu kalendarsku godinu kada je izdano rješenje o oslobađanju od plaćanja komunalne naknade.

Nakon isteka vremenskog razdoblja od 5. godina, ukoliko je poduzetnik poslovao tijekom cijelog navedenog razdoblja, poduzetniku će biti vraćen element osiguranja najkasnije prije izdavanja novog Rješenja o obračunu komunalne naknade za slijedeću kalendarsku godinu.



3.6 UVJETI UGOVORA O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA U POSLOVNIM ZONAMA

3.6.1 Uvjeti ugovora o kupoprodaji za kupce/poduzetnike za potrebe izgradnje poslovnog objekta

- Kupoprodajni ugovor će biti sastavljen u obliku ovršne javnobilježničke isprave
- Kupoprodajni ugovor se može raskinuti ako kupac/poduzetnik dulje od 30 (trideset) dana kasni s plaćanjem kupoprodajne cijene, u kojem slučaju je kupac dužan vratiti zemljište Gradu Kutina u stanju u kakvom ga je primio, neopterećeno i slobodno od osoba i stvari kao i ugrađenog materijala.
- Kupoprodajni ugovor se raskida ukoliko kupac/poduzetnik bez opravdanog razloga ne ispuni Uvjete za ostvarenje poticaja iz ovoga Programa ili Sporazuma, te je obvezan u roku od 30 dana od isteka navedenih rokova vratiti nekretnine u vlasništvo Gradu Kutini i dati tabularnu izjavu kojom ovlašćuje Grad Kutinu da bez bilo kakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja može u zemljišnim knjigama ili drugim javnim očevidnicima ishoditi upis prava vlasništva predmetnih nekretnina ugovora na ime Grada Kutine, što će u protivnom zamijeniti ovršni ugovor. Grad Kutina će vratiti kupcu/poduzetniku sva sredstva kojima je plaćeno zemljište, uz zadržavanje pologa u iznosu od 10% od ugovorene kupoprodajne cijene, bez prava kupca/poduzetnika na kamatu.
- U slučaju ne pridržavanja Uvjeta za ostvarenje poticaja iz ovoga Programa ili Sporazuma, Grad Kutina može održati Ugovor na snazi i umjesto povrata sredstava odobriti Kupcu/poduzetniku zadržavanje zemljišta uz plaćanje cjelokupne utvrđene vrijednosti nekretnine, umanjenu za uplaćenu jamčevinu i preostalog iznosa kupoprodajne cijene
- Ukoliko kupac/poduzetnik u roku od 2 (dvije) godine ili sukladno utvrđenom roku Sporazuma od sklapanja ugovora o kupoprodaji, bez opravdanog razloga ne započne sa izgradnjom objekta, dužan je predmetno zemljište vratiti Gradu Kutina u stanju u kakvom ga je primio, neopterećeno i slobodno od osoba, stvari i ugrađenog materijala. Grad Kutina može održati predmetni Ugovor na snazi i umjesto povrata sredstava odobriti Kupcu/poduzetniku zadržavanje zemljišta uz plaćanje:



a) cjelokupne utvrđene vrijednosti nekretnine, umanjenu za uplaćenu jamčevinu i preostalog iznosa kupoprodajne cijene, i

b) punog iznosa komunalnog doprinosa kojega je bio oslobođen.

Ukoliko kupac/poduzetnik u roku od 2 (dvije) godine od sklapanja ugovora o kupoprodaji započne sa izgradnjom objekta, ali u roku 3 (tri) godine od sklapanja ugovora o kupoprodaji bez opravdanog razloga ili sukladno utvrđenim rokovima Sporazuma ne izgradi objekt i isti ne stavi u funkciju (ishodi uporabnu dozvolu), dužan je platiti:

a) cjelokupnu utvrđenu vrijednost nekretnine, umanjenu za uplaćenu jamčevinu i uplaćenu kupoprodajnu cijenu, i

b) puni iznos komunalnog doprinosa kojega je bio oslobođen.

- Kupac/poduzetnik ne smije bez prethodne pisane suglasnosti Grada Kutine otuđiti ili opteretiti nekretnine u roku od 2 (dvije) godine ili sukladno utvrđenom roku Sporazuma od sklapanja ugovora.

Kupac snosi sve troškove vezane za sklapanje i provedbu ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Ukoliko kupac/poduzetnik odluči na kupljenoj parceli od Grada Kutine, da izgradi novi poslovni objekt, kupac/poduzetnik ima pravo na sve poticaje i stimulacije ovoga Programa. Rokovi za izvršenje predmetnih poticaja i stimulacija teku od dana dobivene pisane suglasnosti Grada Kutine na podneseni zahtjev poduzetnika Gradu Kutini s obrazloženjem o namjeri izgradnje i priloženim poslovnim planom predmetne investicije.

3.6.2 Uvjeti ugovora o kupoprodaji za kupce/poduzetnike za potrebe proširenja i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (ishođenje dokumenata za građenje, utvrđivanje zemljišta za nužnu uporabu građevine,...) postojećih poslovnih objekata i njihovog daljnjeg poslovanja

- Kupoprodajni ugovor će biti sastavljen u obliku ovršne javnobilježničke isprave

- Kupac/poduzetnik ne smije bez prethodne pisane suglasnosti Grada Kutine otuđiti predmetne nekretnine u roku od 5 (pet) godina od sklapanja ugovora,

ili



- Kupac/poduzetnik ne smije bez prethodne pisane suglasnosti Grada Kutine otuđiti predmetne nekretnine u roku od 5 (pet) godina od sklapanja ugovora, te ukoliko otuđi dužan je platiti cjelokupnu vrijednost nekretnine utvrđene stavkom 4. ove točke, umanjenu za uplaćenu jamčevinu i uplaćenu kupoprodajnu cijenu. Ukoliko kupac/poduzetnik odluči u roku od 5 godina od dana kupoprodaje zemljišta (kupljeno po uvjetima za potrebe proširenja i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za potrebe postojećih poslovnih objekata i njihovog daljnjeg poslovanja) izgraditi novi poslovni objekt, kupac/poduzetnik ima pravo na sve poticaje i stimulacije ovoga Programa. Rokovi za izvršenje predmetnih poticaja i stimulacija teku od dana dobivene pisane suglasnosti Grada Kutine na podneseni zahtjev poduzetnika Gradu Kutini s obrazloženjem o namjeri izgradnje i priloženim poslovnim planom predmetne investicije.

Ukoliko je predmet javnog natječaja dio nekretnine, sa najpovoljnijim ponuditeljem Grad Kutina će sklopiti predugovor o kupoprodaji dijela nekretnine, kojim će se utvrditi prava i obveze kupca.

Kupac je obvezan u skladu sa dokumentima prostornog uređenja o svom trošku provesti parcelaciju zemljišta i upis nove katastarske čestice kao zasebne čestice u zemljišnu knjigu u roku od 6 mjeseci od dana sklapanja predugovora o kupoprodaji nekretnine, te o istome obavijestiti Grad Kutinu.

Ukoliko kupac ne provede parcelaciju u navedenom roku, a bez opravdanog razloga koji odobrava Gradonačelnik, smatrat će se da je odustao od kupnje zemljišta te je obvezan vratiti isto u posjed Gradu Kutini, pri čemu Grad Kutina zadržava uplaćenu jamčevinu.

Nakon provedene parcelacije sklopit će se konačni ugovor o kupoprodaji nekretnine, kojim će se utvrditi tijek rokova za ostvarivanje prava na povlastice određene ovim Programom.

Na objavu javnog natječaja i sklapanje predugovora i ugovora o kupoprodaji nekretnine primjenjuju se odredbe ovim Programom.



4. ZAVRŠNE ODREDBE

Pravilnike, Odluke i druge potrebne akte za provedbu ovog Programa donijet će gradonačelnik Grada Kutine i/ili Gradsko vijeće Grada Kutine, a na prijedlog Upravnog odjela za gospodarstvo, poduzetništvo i razvoj, Odsjeka za gospodarstvo i ostalih nadležnih Upravnih odjela Grada Kutine posebno u komunalnom dijelu i dijelu prostornog planiranja.

Gradonačelnik Grada Kutine može utvrditi i drugačije uvjete kao posebne pogodnosti za pojedine investitore ukoliko predmetne investicije imaju značajan utjecaj i to:

1. Povećanje zaposlenosti na području Grada Kutine (investicije sa 50 i više novozaposlenih);
2. Uvađanje novih i suvremenih tehnologija (posebno ICT sektor, bio-obnovljivi izvori energije i sl.);
3. Visine investicije (investicije procijenjene iznad 1.000.000,00 EUR).

Za tako posebno utvrđene poticaje gradonačelnik će zatražiti prethodnu suglasnost Gradskog vijeća Grada Kutine.

Za provedbu ovog Programa zadužuje se Upravni odjel za gospodarstvo, poduzetništvo i razvoj, Odsjek za gospodarstvo.



5. PRILOZI PROGRAMA

Prilog I	PZK I – Kopija katastarskog plana
Prilog II	PZK I – GUP Grada Kutine na kopiji katastarskog plana
Prilog III	PZK I – GUP Grada Kutine na digitalnom ortofoto planu
Prilog IV	PZK II – Kopija katastarskog plana
Prilog V	PZK II – GUP Grada Kutine na kopiji katastarskog plana
Prilog VI	PZK II – GUP Grada Kutine na digitalnom ortofoto planu
Prilog VII	PZK III KRČ – Kopija katastarskog plana
Prilog VIII	PZK III KRČ – GUP Grada Kutine na kopiji katastarskog plana
Prilog IX	PZK III KRČ – GUP Grada Kutine na digitalnom ortofoto planu
Prilog X	ILZ Kutina – Kopija katastarskog plana
Prilog XI	ILZ Kutina - GUP Grada Kutine na kopiji katastarskog plana
Prilog XII	ILZ Kutina – GUP Grada Kutine na digitalnom ortofoto planu
Prilog XIII	PZK IV – GUP Kopija katastarskog plana
Prilog XIV	PZK IV – GUP Grada Kutine na kopiji katastarskog plana
Prilog XV	PZK IV –GUP Grada Kutine na digitalnom ortofoto planu