



Službeno glasilo

GRADA KNINA

GODINA 4/17

27. veljače 2017.

BROJ 4

S A D R Ź A J

I. GRADSKO VIJEĆE

- Odluka o donošenju Programa izgradnje Poduzetničke zone „Oćestovo“.....2
- Odluka o grobljima na području Grada Knina.....35
- Odluka o izmjeni Odluke o koeficijentima za obračun plaće službenika i namještenika.....43
- Zaključak o usvajanju Mjera zaštite i spašavanja u nepovoljnim uvjetima 2016./2017. godine na području grada Knina.....44
- Rješenje o dopuni Rješenja o imenovanju ravnateljice Narodne knjižnice Knin.....45
- Odluka o osnivanju Narodne knjižnice Knin u Kninu (pročišćeni tekst).....46

I. GRADSKO VIJEĆE

Na temelju članka 33. *Statuta Grada Knina* (»Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije« br. 7/09, 3/13, 11/13 – pročišćeni tekst i »Službeno glasilo Grada Knina« br. 4/14), Gradsko vijeće Grada Knina na 36. sjednici održanoj 27. veljače 2017. godine, donosi

O D L U K U**o donošenju Programa izgradnje Poduzetničke zone
"Oćestovo"****Članak 1.**

Donosi se Program izgradnje Poduzetničke zone "Oćestovo", izrađen od Matica d.o.o. Knin, iz veljače 2017. godine.

Članak 2.

Program izgradnje Poduzetničke zone "Oćestovo" sastavni je dio ove Odluke.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom glasilu Grada Knina«.

KLASA: 940-01/16-01/20

URBROJ: 2182/10-01-17-4

Knin, 27. veljače 2017. godine

PREDSJEDNIK

Marinko Tokmakčija



Grad Knin

Program izgradnje poduzetničke zone Oćestovo



Veljača, 2017.

1.	UVOD	3
2.	OSNOVNI PODACI O INVESTITORU	4
	2.1.Grad Knin	4
	2.2.Smještaj, zemljopisna i prometna obilježja	4
	2.3.Demografska obilježja Grada Knina	6
3.	PODUZETNIČKE ZONE GRADA KNINA I RASPOLOŽIVI KAPACITETI	9
4.	LOKACIJA PODUZETNIČKE ZONE OČESTOVO	10
	4.1.Opremljenost poduzetničke zone komunalnom infrastrukturom	13
5.	ANALIZA INTERESA PODUZETNIKA	16
6.	SVRHA I CILJEVI PROJEKTA	17
	6.1.Svrha i ciljevi projekta	17
	6.2.Uloga Grada Knina u projektu izgradnje i opremanja poduzetničke zone Očestovo	17
7.	PLAN IZGRADNJE I ULAGANJA U PODUZETNIČKOJ ZONI OČESTOVO.....	19
	7.1.Opis planiranih ulaganja	19
	7.2.Dinamika ulaganja u poduzetničku zonu Očestovo	20
	7.3. Izvori financiranja i modeli financiranja izgradnje i opremanja poduzetničke zone Očestovo	21
	7.3.1. Objedinjavanje financijskih sredstava iz javnih izvora.....	21
	7.3.2.Javno – privatno partnerstvo – JPP	22
	7.3.3.Model oslobođanja privatnog investitora od plaćanja propisanih doprinosa i drugih plaćanja u visini vrijednosti izgrađene infrastrukture	23
8.	PREDNOSTI ZA PODUZETNIKE U PODUZETNIČKOJ ZONI OČESTOVO.....	24
9.	EKONOMSKO – FINANCIJSKA OPRAVDANOST PROJEKTA	25
	9.1. Projekcija prihoda i rashoda projekta	25
	9.2. Ekonomski tijek projekta	27
	9.3. Financijski tijek projekta.....	28
	9.4.Analiza rentabilnosti i osjetljivosti projekta	29
10.	UČINCI OSNIVANJA PODUZETNIČKE ZONA OČESTOVO NA GOSPODARSKI I DRUŠTVENI ŽIVOT U GRADU KNINU	31
11.	ZAKLJUČAK.....	32
12.	POPIS SLIKA, GRAFOVA I TABLICA	33

1. UVOD

Ulaganja u izgradnju i opremanje poduzetničkih zona, jedna su od prilika koje se pružaju manjim jedinicama lokalne samouprave za jačanje i širenje poduzetničke djelatnosti na svom području. Sukladno odredbama Zakona o unaprjeđenju poduzetničke infrastrukture (NN 93/13), „Poduzetnička infrastruktura predstavlja ukupnost svih prostorno specifičnih oblika odvijanja različitih poduzetničkih aktivnosti nastalih kao rezultat promišljenog i organiziranog prostorno razvojnog koncepta jedinice lokalne samouprave.“ Navedeni Zakon, poduzetničke zone definira kao „Infrastrukturno opremljena područja definirana prostornim planovima, namijenjena obavljanju određenih vrsta poduzetničkih, odnosno gospodarskih aktivnosti.“ Cilj i svrha unaprjeđenja poduzetničke infrastrukture je poticanje gospodarskog rasta planiranjem i pravodobnom izgradnjom iste kako bi se doprinijelo ravnomjernom regionalnom razvoju Republike Hrvatske, bržem rastu poduzetništva i povećanjem investicija i zaposlenosti unutar područja na kojem se planira poduzetnička infrastruktura.

Grad Knin se nalazi na području posebne državne skrbi i ubraja se u II. skupinu s indeksom razvijenosti 69,39% prosječne razvijenosti RH. Navedeni podatak ukazuje na potrebu za ulaganja koja će doprinijeti rastu gospodarskih aktivnosti i razvoju ovog područja.

Za privlačenje investitora kojima su za ulaganja potrebne veće površine (parcele), Grad Knin trenutno nema slobodnih površina koje bi im ponudio. Sukladno odredbama Strategije upravljanja državnom imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 76/13), za ovakav tip investitora, potrebno je okrupniti zemljište namijenjeno poduzetničkoj zoni te isto opremiti potrebnom komunalnom infrastrukturom.

Izgradnjom poduzetničke zone Očestovo, grad Knin želi stvoriti potrebne preduvjete za privlačenje investitora koji će na ovom području obavljati gospodarsku djelatnost duži niz godina.

Poduzetnička zona Očestovo ukupne površine 45,68 ha zemljišta je najveća poduzetnička zona na području Grada Knina. Zbog svoje površine, kao i neposredne blizine državnih cesta D1 i D59, prikladna je za privlačenje investitora kojima su za obavljanje planirane gospodarske djelatnosti, potrebne velike površine.

Ovaj Program izgradnje poduzetničke zone Očestovo, dati će odgovor na opravdanost ulaganja u izgradnju i opremanje zone komunalnom infrastrukturom za potrebe poduzetnika koji su iskazali interes za ulaganja na predmetnom području.

2. OSNOVNI PODACI O INVESTITORU

2.1. Grad Knin

Grad Knin je drugi po veličini grad u Šibensko – kninskoj Županiji te obuhvaća područje ukupne površine 358,12 km². Upravno područje Knina obuhvaća 13 naselja: Knin, Golubić, Kninsko polje, Kovačić, Ljubač, Očestovo, Plavno, Polača, Potkonje, Radljevac, Strmica, Vrpolje i Žagrović. Grad Knin graniči s općinom Ervenik na zapadu, općinama Promina i Biskupija na jugu te s općinom Kijevo na sjeveroistoku. Ujedno je i pogranično područje Republike Hrvatske s Bosnom i Hercegovinom, a od graničnog prijelaza Strmica udaljen je 8 km.

INVESTITOR	
Naziv	Grad Knin
Pravni status	Jedinica lokalne samouprave
Adresa sjedišta	Dr. Franje Tuđmana 2, 22 300 Knin
Zamjenik koji obnaša dužnosti gradonačelnika	Nikola Blažević
Telefon	+ 385 22 664 410
Fax	+385 22 664 445
e-mail	grad@knin.hr

2.2. Smještaj, zemljopisna i prometna obilježja

Grad Knin je smješten u sjevernom dijelu Šibensko-kninske županije te graniči sa Zadarskom županijom na sjeverozapadu, Splitsko-dalmatinskom županijom na jugoistoku te Bosnom i Hercegovinom na sjeveroistoku. Geoprostorni položaj Grada Knina je iznimno povoljan jer se nalazi na sjecištu cestovnih i željezničkih pravaca iz sjevera Republike Hrvatske prema jugu, te pravaca iz sjeverozapadnog dijela Bosne i Hercegovine prema zapadnoj Europi.



Slika 1: Položaj grada Knina na karti Republike Hrvatske

Zbog iznimno povoljnog geografskog položaja, Grad Knin nalazi se na sjecištu cestovnih i željezničkih pravaca. U Kninu se račvaju međunarodne spojne željezničke pruge Zagreb Ogulin– Knin - Split, Zadar – Knin – Ogulin - Zagreb te Šibenik – Knin – Ogulin - Zagreb, dok se regionalna pruga Knin – Strmica – Ličko Dugo Polje – Martin Brod (Bosna i Hercegovina), trenutno nije u funkciji.



Slika 2: Položaj Knina u željezničkoj mreži Republike Hrvatske

Kroz Grad Knin, prolazi državna cesta D1 koja spaja Zagreb - Zagreb - Gračac - Knin - Sinj - Split, državna cesta D33 koja spaja Šibenik - Drniš - Knin - granični prijelaz Strmica (BiH) te državna cesta D59 koja spaja Knin (D1) - Kistanje - Đevrske (D56) - Zadar. Na području Grada dobro je razvijena i mreža županijskih i lokalnih cesta. Priključak na autocestu A1 je moguć na priključcima u Benkovcu (56,90 km), Lovincu (66,50 km) i Šibenik (65,80 km).



Slika 3: Mreža cestovne infrastrukture Republike Hrvatske

2.3. Demografska obilježja Grada Knina

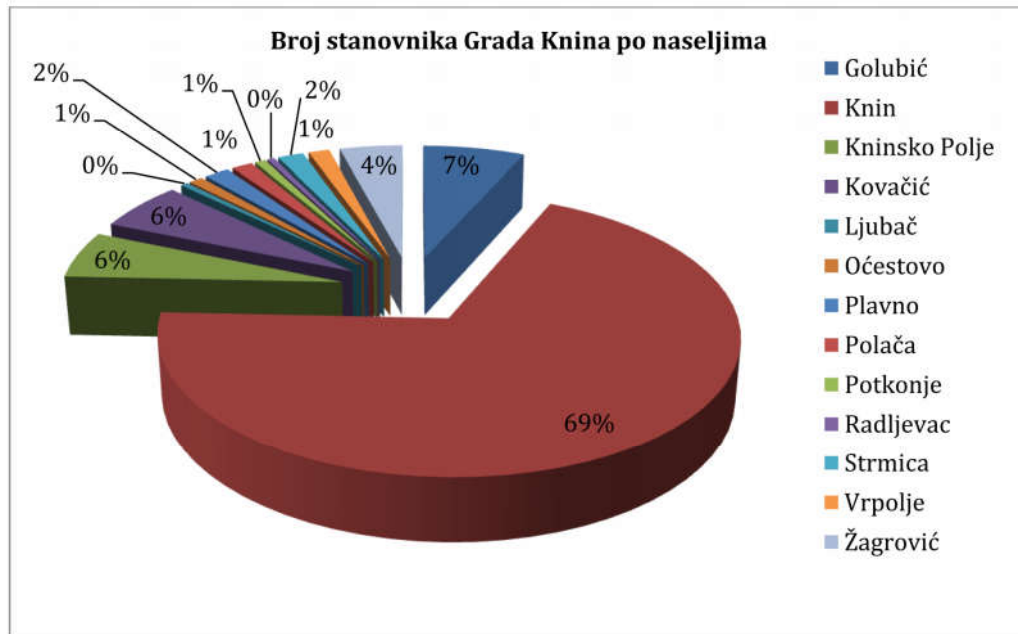
Uz prirodne resurse, stanovništvo sa svojim obilježjima čini osnovu razvoja svake sredine, a naročito manjih jedinica lokalne samouprave. U prošlom petogodišnjem razdoblju, zabilježen je negativan trend iseljavanja stanovništva iz svih područja Republike Hrvatske, što je naročito izraženo u ruralnim i manje razvijenim područjima. Najčešći razlozi migracije stanovništva su potraga za zaposlenjem i boljom kvalitetom života koju pružaju veće urbane sredine. Samo pozitivnim mijenjanjem brojnih čimbenika moguće je utjecati na zaustavljanje negativnih demografskih tijekova i ostvariti uvjete za postizanje pozitivnih promjena i rezultata u zadržavanju stanovništva na ruralnim područjima.

Prema posljednjem popisu stanovništva iz 2011. godine, Grad Knin je imao 15.407 stanovnika, od čega je njih čak 66% radno sposobno. Ovaj podatak ukazuje na raspoloživu bazu radno sposobnih ljudskih resursa. Najveći broj stanovnika zabilježen je u dobnoj skupini od 45 do 49 godina te u dobnoj skupini od 20 do 25 godina. Analizom dobne strukture stanovništva dobiven je podatak kako je prosječna starost stanovništva u Kninu 39,6 godina te ukazuje kako je stanovništvo na području Knina mlađe od prosječne starosti ukupnog stanovništva Republike Hrvatske.

Spol	Ukupno	Radno sposobno stanovništvo (15 – 64 godine)
Ukupno stanovništvo	15.407	10.231
muškarci	7.628	5.274
žene	7.779	4.957

Tablica 1: Struktura radno sposobnog stanovništva Grada Knina, Popis stanovništva 2011.

Od ukupnog broja stanovnika u Gradu Kninu, 69% živi u naselju Knin, samom središtu Grada, dok u okolnim naseljima stanuje preostalih 31% stanovništva.

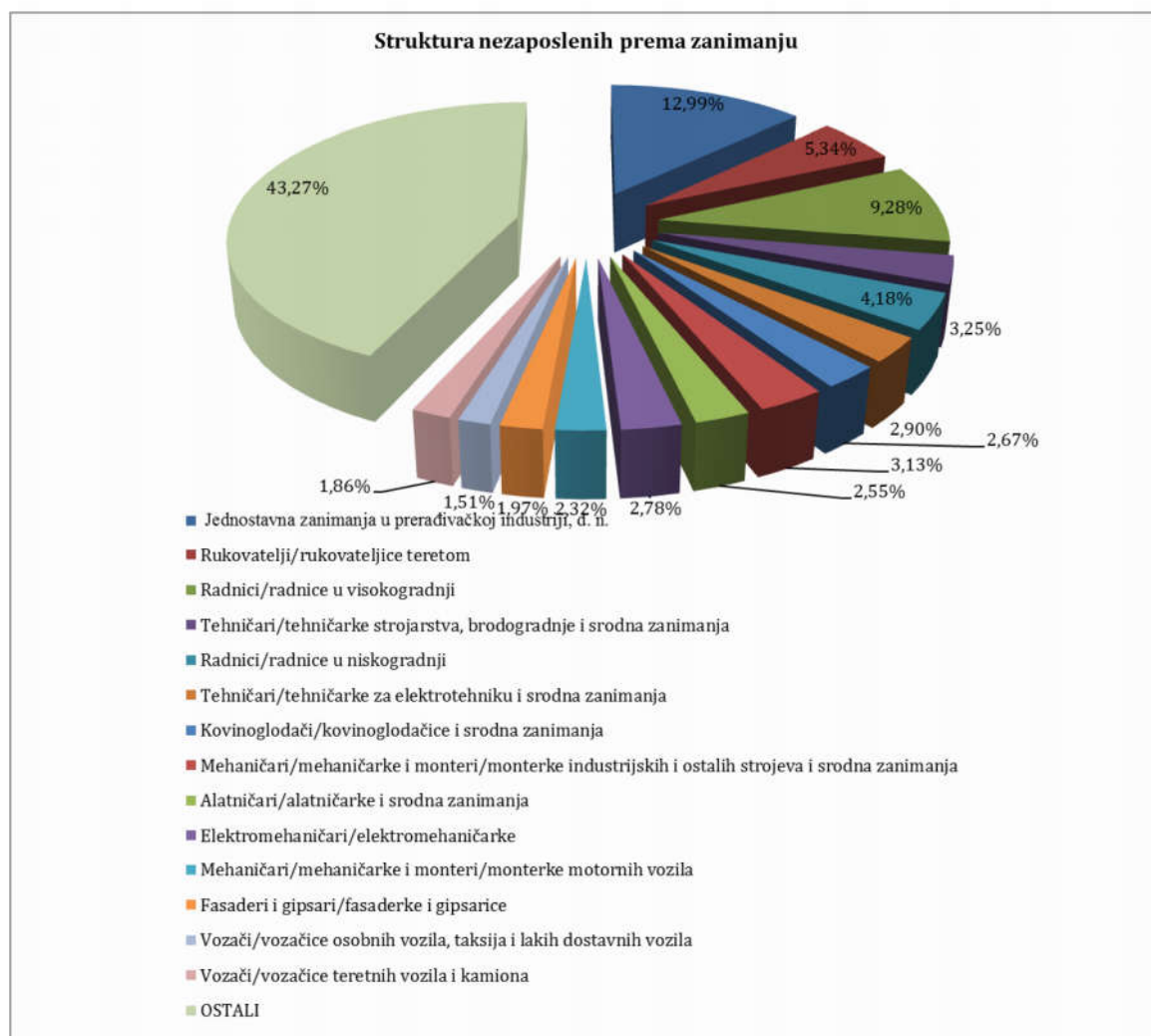


Graf 1: Broj stanovnika Grada Knina po naseljima

Analizom obrazovne strukture stanovništva dobiva se podatak kako je najveći udio stanovnika sa završenim srednjoškolskim i/ili visokoškolskim obrazovanjem, njih čak 50,85% od ukupnog broja. U ukupnom broju stanovništva sa završenom srednjom stručnom spremom u trajanju od 1-3 godine i školom za KV i VKV radnike, čak 54,87% stanovništva obrazovano je za poslove u inženjerstvu, prerađivačkoj industriji i građevinarstvu. Visoko obrazovanje steklo je ukupno 10,5% stanovnika od čega je 14 doktora znanosti.

U strukturi nezaposlenih osoba prema stečenom zanimanju i/ili stručnoj osposobljenosti, zanimanja vezana za proizvodnju, rukovanje strojevima i/ili postrojenjima kao i slična, imaju udio od gotovo 30%. Bitno je naglasiti kako postojeća struktura stanovništva i nezaposlenih prema obrazovanju i stručnoj osposobljenosti, udovoljava namjenama korištenja zemljišta u poduzetničkoj zoni Oćestovo.

Provedene analize dobne i obrazovne strukture stanovništva Grada Knina, pokazala je kako je prijeko potrebno otvaranje novih radnih mjesta na području Grada kako bi se zadržalo obrazovano radno sposobno stanovništvo.



Slika 4: Struktura nezaposlenih osoba prema zanimanju

3. PODUZETNIČKE ZONE GRADA KNINA I RASPOLOŽIVI KAPACITETI

Prostorno – planskom dokumentacijom Grada Knina predviđene su lokacije za ukupno 10 poduzetničkih zona, od čega su dvije osnovane odlukom Gradskog vijeća o osnivanju Poduzetničkih zona, poduzetnička zona Preparandija i poduzetnička zona Bare. Poduzetnici koji posluju u istima, ostvarili niz poticajnih mjera za početak rada i otvaranje novih radnih mjesta. Na području Grada postoje dvije aktivne poduzetničke zone, dok preostale nisu stavljene u funkciju.

JLS	Naziv poduzetničke zone	Prema prostornom planu	U vlasništvu JLS	U vlasništvu RH	U vlasništvu privatnih osoba	Prodano poduzetnicima	Raspoloživo za prodaju
GRAD KNIN	Preparandija	8,93	4,83	0		3,12	1,55
	Bare	23,5	5,27	0		3,62	0
	Polača	7	7	0		0	7
	Očestovo	45,68	11	33,75		0	11
	Strmica	8,3	1,5	0		0	1,5
	Istočno od dizel depoa	3,15	0	0	3,15	0	0
	Vedro polje	22,65	0	0	22,65	0	0
	Stara straža	7	0	7		0	0
	Burum	2,1	0	0	2,1	0	0
	Kamenito brdo	2	0	1,1	0,9	0	0
	Bulina strana	0,4	0	0	0,4	0	0
	ex"Bis" i "Mlin" uz prugu u Strmici	6	0	0	6	0	0

Tablica 2: Struktura površina u poduzetničkim zonama prema vlasništvu i raspoloživosti za prodaju(u ha)

Analizom raspoloživih površina unutar poduzetničkih zona, utvrđeno je kako Grad Knin ne raspolaže s dovoljnim površinama za zadovoljavanje potreba poduzetnika zainteresiranih za ulaganja na području Grada. Prema podacima iz tablice, Grad nema u svom vlasništvu veće površine unutar poduzetničkih zona, osim na području poduzetničke zone Očestovo. Poduzetničke zone Preparandija i Bare, opremljene su potrebnom poduzetničkom infrastrukturom, dok poduzetničke zone Polača, Očestovo i Strmica nisu. Grad Knin u svom vlasništvu posjeduje 1,55 ha opremljenog zemljišta spremnog za prodaju poduzetnicima. Slijedom podataka dobivenih u analizi, uočava se potreba ulaganja u poduzetničku infrastrukturu na području poduzetničke zone Očestovo, kako bi se udovoljilo potrebama zainteresiranih investitora.

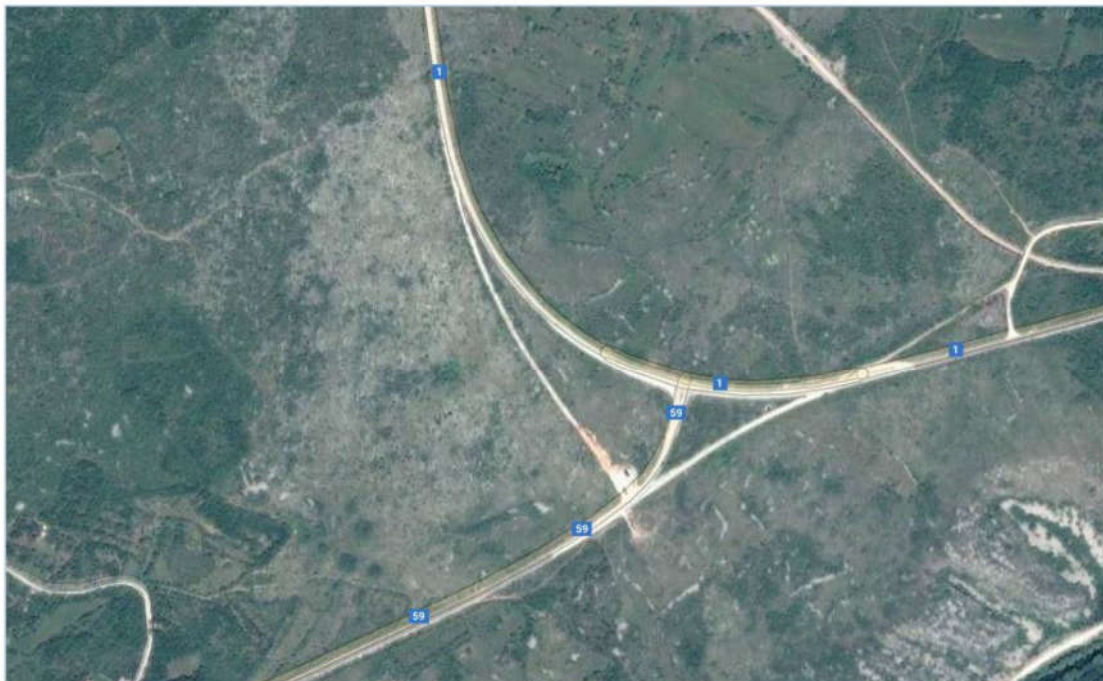
JLS	Naziv poduzetničke zone	Ukupna ulaganja u poduzetničku zonu (u kn)	Ukupna ulaganja JLS (u kn)	Ukupna ulaganja Republika Hrvatska (u kn)	Broj aktivnih poduzetnika	Broj zaposlenih	Ulaganja po zaposleniku (u kn)
GRAD KNIN	Preparandija	4.787.537,00	1.427.537,00	3.360.000,00	6	57	83.991,88
	Bare	0	0	0	4	362	0
	Vedro polje	94.000,00	94.000,00	0,00	3	41	2.292,68
	Burum	0	0	0	2	6	0

Tablica 3: Ulaganja u poduzetničke zone Grada Knina

4. LOKACIJA PODUZETNIČKE ZONE OČESTOVO

Poduzetnička zona Očestovo smještena je u neposrednoj blizini državnih cesta D1 (Zagreb – Knin – Split) i D59 (Knin – Đevrske – Zadar). Od središta Grada Knina, poduzetnička zona Očestovo udaljena je oko 5 km koliko iznosi i udaljenost poduzetničke zone od željezničkog kolodvora opremljenog s potrebnom infrastrukturom za prijevoz tereta vlakovima. Prijevoz tereta željezničkim kompozicijama mogući je i u kolodvoru Pađane udaljenom 1,40 km uz državnu cestu D1.

Neposredna blizina državnih cesta D1 i D59 omogućuje poduzetnicima u poduzetničkoj zoni, prijevoz tereta do pomorskih luka u Splitu, Šibeniku i Zadru. Blizina državnih cesta omogućuje poduzetnicima i pristup autocesti A1 na priključcima u Benkovcu (56,90 km), Lovincu (66,50 km) i Šibenik (65,80 km).



Slika 5: Položaj poduzetničke zone Očestovo u odnosu na državne ceste D1 i D59

Poduzetnička zona Očestovo, ukupne je površine 456.808 m², a obuhvaća katastarske čestice:

R.b.	Kčz.	Površina
1.	1745	112.465 m ²
2.	1736/6	243.346 m ²
3.	1736/5	57.046 m ²
4.	1736/1 (dio)	2.764 m ²
5.	1736/3 (dio)	332 m ²
6.	2719 (dio)	35.105 m ²
7.	2690/1 (dio)	1.404 m ²
8.	1696/2 (dio)	2.748 m ²
9.	1696/1 (dio)	1.598 m ²

U Prostornom planu uređenja grada Knina, poduzetnička zona Očestovo, smještena je uz državnu cestu D1, s obje strane, veličine cca. 44,25 ha (33,75 ha+10,50 ha). Na predmetnom zemljištu planirana je zona gospodarske namjene – proizvodna, I1 (pretežito industrijska), I2 (pretežito zanatska) i I3 (skladišno- servisna). Ukupna površina od 15.0 ha za smještaj solarnih elektrana za obuhvat Prostornog plana uređenja grada Knina, planirana je na području poduzetničke zone Očestovo.

Dio poduzetničke zone smješten sjeverno uz državnu cestu D1, s površinom cca 10,50 ha, u cijelosti je namijenjen za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora energije, tj. za smještaj i realizaciju solarnih elektrana.

Zapadni dio poduzetničke zone Očestovo, smješten južno uz državnu cestu D1, površine cca. 4,50 ha, također je namijenjen za smještaj i realizaciju solarnih elektrana, tj. namijenjen je zoni za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora energije.

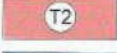
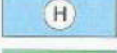
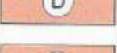
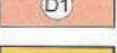
Preostali dio poduzetničke zone Očestovo (kčz. 1736/6, 1736/5), smješten južno uz državnu cestu D1, površine cca. 29,25 ha, namijenjen je gradnji i uređenju radne, proizvodne, skladišno-servisne zone u kojoj se mogu smjestiti i sadržaji veleprodaje i sl.

Poduzetnička zona Očestovo je smještena neposredno uz postojeće državne ceste i u blizini Nacionalnog parka Krka i Ekološke mreže RH, zbog čega planirana izgradnja unutar iste, treba zadovoljiti propisane kriterije zaštite okoliša (tla, zraka i voda). Planirani sustav vodoopskrbe i odvodnje poduzetničke zone Očestovo prati trase državnih cesta D1 i D59. Uređaj za pročišćavanje, potrebno je pozicionirati izvan granica Nacionalnog parka Krka i zone sanitarne zaštite izvorišta. Ozelenjivanje površine zone potrebno je uz obodni rub zone, kako bi se ista vizualno odvojila od okolnih prometnica. Uvjeti gradnje unutar poduzetničke zone, utvrđeni su sukladno odredbama za gradnju građevina gospodarske namjene Prostornog plana uređenja grada Knina, kao i područja za smještaj sunčanih elektrana te lokacijski uvjeti.

Parkiranje je potrebno predvidjeti u okviru svake pojedinačne građevne čestice, ovisno o potrebama poduzetnika, a u skladu s odredbama Prostornog plana uređenja grada Knina koje se odnose na promet u mirovanju. Područje zone planirano za postavljanje solarne elektrane, sjeverno uz državnu cestu D1, površine 10,50 ha, s državne ceste ima pristup stazom, te je potrebno prilikom izgradnje poduzetničke zone, osigurati pristup navedenom zemljištu unutar novoizgrađene cestovne mreže.



[Slika 6:](#) Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Knina, lipanj, 2015.

-----	OBUHVAT PROSTORNOG PLANA
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA I POVRŠINA IZVAN NASELJA	
	IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I1-pretežito industrijska, I2 -pretežito zanatska, I3 -skladišno-servisna
	POSLOVNA NAMJENA K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka, K3 - komunalno servisna
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp
	POVRŠINE UZGAJALIŠTA (AKVAKULTURA)
	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA, R -rezervat za buduće širenje nas., R1 -šport, R2 -rekreacija, R3 -planinarski i lovački dom
	POSEBNA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1 - UPRAVNA (carina), D2 - SOCIJALNA, D3 - ZDRAVSTVENA I PREDŠKOL D4 - ŠKOLSKA, D6 - KULTURA, D7 - VJERSKA
	PODRUČJE SMJEŠTAJA SOLARNIH ELEKTRANA
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Slika 7: Izvod iz PPUG Knina, namjena poduzetničke zone Očestovo

Iz navedenog proizlazi kako je Grad Knin planirao na području poduzetničke zone Očestovo, djelatnosti s visokim udjelom radne snage u njihovom izvršenju, kako bi se stvorili preduvjeti za otvaranje novih radnih mjesta za raspoloživu radnu snagu iz vlastitog kontingenta stanovništva.

4.1. Opremljenost poduzetničke zone komunalnom infrastrukturom

Poduzetnička zona Očestovo nema izgrađenu potrebnu komunalnu infrastrukturu te je za njenu aktivaciju, istu potrebno izgraditi. Neophodna komunalna infrastruktura potrebna za učinkovito obavljanje gospodarske djelatnosti u poduzetničkoj zoni, podrazumijeva prometnu infrastrukturu, vodoopskrbnu i kanalizacijsku infrastrukturu, elektroopskrbu te izgradnju telekomunikacijske mreže.

➤ Prometna infrastruktura

Poduzetnička zona Očestovo nalazi se u neposrednoj blizini državnih cesta D1 i D59 koje je omeđuju. Navedene državne ceste spajaju poduzetničku zonu u smjeru Zagreba, Splita, Šibenika i Zadra, ali i sa graničnim prijelazom Strmica i susjednom Bosnom i Hercegovinom. Izravan pristup zoni s obje navedene državne ceste, moguć je uz

prethodnu izgradnju pristupa s navedenih državnih cesta. Zbog specifičnog položaja poduzetničke zone, pristup je moguće izgraditi za obje navedene katastarske čestice unutar poduzetničke zone.

U neposrednoj blizini poduzetničke zone, prolazi međunarodna priključna željeznička pruga Split – Knin – Ogulin – Zagreb s kolodvorom u Pađanima, udaljenim 1,40 km od same poduzetnice zone. Bitno je naglasiti kako je u neposrednoj blizini poduzetničke zone i međunarodna priključna pruga Zadar – Knin – Ogulin – Zagreb.

Željeznički kolodvor Knin nalazi se u samom središtu Grada Knina i udaljen je od poduzetničke zone 5 km. Blizina željezničkih kolodvora i njihova opremljenost potrebnom infrastrukturom, omogućuje poduzetnicima unutar same zone, transport roba prema pomorskim lukama u Šibeniku, Splitu i Zadru, ali i prema ostalim dijelovima Republike Hrvatske kao i Europe.

➤ Vodoopskrba i kanalizacijska infrastruktura

Poduzetnička zona Očestovo nije opremljena potrebnom vodoopskrbnom kao ni kanalizacijskom infrastrukturom.

Opremanje poduzetničke zone vodoopskrbnom mrežom moguće je iz tri različita izvora:

- Izgradnja vodovoda iz grada Knina - izgradnja vodovoda i spajanje na vodovodnu mrežu Grada Knina bi zbog udaljenosti, kao i zahtjevnog kršnog terena, bila iznimno visoko ulaganje u dugom vremenskom roku.
- Izgradnja vodovoda Mokro polje - Očestovo – na području Općine Ervenik, naselje Radučić, postoji izgrađena vodosprema na koju je spojeno lokalno stanovništvo. Vodosprema je u funkciji, a od poduzetničke zone je udaljena oko 2 km zračne linije. Navedena vodoopskrba zapremine je 500 m³ te bi uz izgradnju vodoopskrbnog sustava, bila dovoljna za opremanje poduzetničke zone vodovodnom infrastrukturom.
- Pronalazak vode unutar područja poduzetničke zone – s obzirom da se poduzetnička zona nalazi na području koje omeđuju rijeke Zrmanja i Krka, postoji velika vjerojatnost kako je na predmetnom području moguće bušenjem pronaći vodu. Za izvođenje ovih zahvata potrebno je ishoditi mišljenja i suglasnosti nadležnih ministarstava i drugih državnih tijela i institucija.

Sve navedene investicije ovisiti će o dinamici izgradnje poduzetničke zone, sukladno zainteresiranosti investitora kao i njihovim potrebama. Isto tako, visina investicije ovisi o odabranom modelu financiranja i/ili sufinanciranja izgradnje poduzetničke zone.

Sustav odvodnje kao ni sustav vodoopskrbe, na području poduzetničke zone nije izgrađen te je isti potrebno izgraditi sukladno važećim zakonskim i podzakonskim aktima Republike Hrvatske. U neposrednoj blizini poduzetničke zone nalazi se Nacionalni park Krka, zbog očuvanja kojeg je potrebno u sustav odvodnje ugraditi uređaj

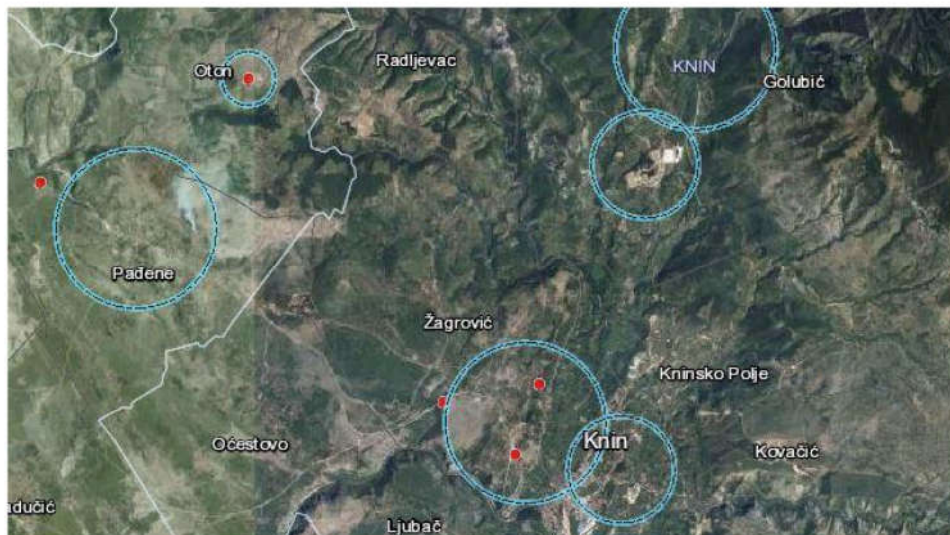
za pročišćavanje kanalizacijskih i oborinskih voda kako je predviđeno u Prostornom planu uređenja grada Knina.

➤ Elektroopskrba mreža poduzetničke zone

Poduzetnička zona nije opremljena potrebnom elektroopskrbnom mrežom, već je istu potrebno izgraditi. U neposrednoj blizini poduzetničke zone nalaze se dva zračna voda 400 kV i 220 kV na pravcu Konjsko – Velebit. Opskrba Grada Knina električnom energijom Knina vrši se preko novoizgrađene TS 35/10(20) kV Knin u koju su instalirana dva transformatora snage 2x16 kVA. Napajanje ove trafostanice vrši se preko TS 110/35 kV Knin (smještena na Vrbniku). Kao rezervno napajanje iste moguće je koristiti i 35 kV vod iz TS 35/10 kV Golubić (napojena preko TS 110/35 kV Knin). Izgradnja elektroopskrbne mreže na području poduzetničke zone moguće je izgradnjom trafostanice i spoja na postojeću elektroenergetsku mrežu ovisno o potrebama poduzetnika.

➤ Telekomunikacijska mreža

Poduzetnička zona Očestovo nije opremljena telekomunikacijskom mrežom na području koje obuhvaća. Za potrebe poduzetnika planira se spajanje na postojeće telekomunikacijske mreže u neposrednoj blizini iste. Područje Grada Knina, a time i poduzetnička zona Očestovo, pokriveni su s više pružatelja usluge bežičnog prijenosa podataka. Na navedenom području je planirana izgradnja elektroničke komunikacijske zone. Postojeća elektroničko komunikacijska mreža i planirani razvoj infrastrukture prikazani su na sljedećoj slici.



Slika 8: Prikaz planiranih elektroničko komunikacijskih zona

5. ANALIZA INTERESA PODUZETNIKA

Na području Grada Knina većina gospodarskih subjekata ubraja se u kategoriju mikro, malih i srednjih poduzetnika. Raspoloživi kapaciteti lokalnih poduzetnika za otvaranje većeg broja novih radnih mjesta su nedovoljni, a sukladno njihovim poduzetničkim aktivnostima i nepotrebni. S obzirom da se većina lokalnih poduzetnika odlučuje za obrte kao pravni oblik, te zadržava poslovanje unutar okvira obiteljskog poslovanja, isti nemaju planove za značajnije, dugoročno zapošljavanje većeg broja novozaposlenih osoba.

U pristiglim iskazima interesa za pokretanje poslovanja na području Grada Knina, investitori su naglasili potrebu za većim površinama unutar poduzetničkih zona (cca. 29 ha). Isti su iskazali potrebu za zapošljavanjem približno 300 radnika u proizvodno – prerađivačkoj djelatnostima u dužem vremenskom razdoblju.

Kako bi Grad Knin privukao investitore i stvorio potrebne preduvjete, ulaganja u izgradnju i opremanje poduzetničke zone Očestovo su neophodna. Izgradnja i opremanje navedene poduzetničke zone, neće samo doprinijeti zadovoljenju potreba zainteresiranih poduzetnika, već će djelovati na povećanje broja zaposlenih u Gradu Kninu, povećanju prihoda u gradskom proračunu, a posredno i na zaustavljanje negativnog trenda iseljavanja mlađe obrazovane populacije iz ruralnih područja Republike Hrvatske.

U prethodnim analizama stanovništva prema dobnoj i obrazovnoj strukturi, uočene su potrebe za otvaranjem novih radnih mjesta iz područja inženjerskih, prerađivačko – proizvodnih djelatnosti u kojima Grad Knina raspolaže s najvećim ljudskim resursima.

6. SVRHA I CILJEVI PROJEKTA

6.1. Svrha i ciljevi projekta

Opći cilj ulaganja u izgradnju i opremanje poduzetničke zone Očestovo je stvaranje preduvjeta za održiv gospodarski i društveni razvoj Grada Knina.

Specifični ciljevi projekta izgradnje i opremanja poduzetničke zone Očestovo su:

- izgradnja potrebne poduzetničke infrastrukture za privlačenje investicija velikih gospodarskih subjekata na područje Grada Knina,
- zaustavljanje negativnog trenda iseljavanja mladog obrazovanog kadra
- povećanje gospodarskih aktivnosti na području Grada Knina
- otvaranje novih radnih mjesta

Svrha projekta izgradnje i opremanja poduzetničke zone Očestovo je stvaranje u gospodarsku funkciju neiskorišteno zemljište u vlasništvu Grada Knina i Republike Hrvatske, kako bi se pokrenula gospodarska aktivnost na potpomognutim područjima, povećala zaposlenost lokalnog stanovništva te stvorili preduvjeti za razvoj privlačnih uvjeta života na ruralnim područjima.

Održiv razvoj pojedinog područja, temelji se na sinergiji raspoloživih ljudskih, prirodnih i tehnoloških resursa. Stoga će se kod izgradnje i unaprjeđenje poduzetničke infrastrukture temeljiti na propisanim pravilima i zakonskim odredbama u skladu sa zaštitom okoliša. S obzirom da se poduzetnička zona Očestovo nalazi u neposrednoj blizini Nacionalnog parka Krka, za planirana ulaganja bit će potrebno ishoditi mišljenja i/ili ocjene utjecaja planiranih aktivnosti na zaštitu okoliša.

6.2. Uloga Grada Knina u projektu izgradnje i opremanja poduzetničke zone Očestovo

Grad Knin kao jedinica lokalne samouprave na čijem se administrativnom području nalazi poduzetnička zona Očestovo, zadužen je za planiranje, provedbu, nadzor i održavanje izgrađene poduzetničke zone. U nadležnosti Grada je poticanje osnivanja poduzetničkih zona te stvaranje preduvjeta za rast i razvoj poduzetništva na njegovom području. Grad Knin je donio Odluku o osnivanju poduzetničke zone Očestovo te unio ciljne izmjene i dopune Prostornog plana uređenja grada Knina za potrebe izgradnje poduzetničke zone. Sukladno odredbama Zakona o unaprjeđenju poduzetničke infrastrukture (NN 93/13) prije donošenja Odluke o izgradnji poduzetničke zone, potrebno je izraditi Studiju opravdanosti izgradnje poduzetničke zone.

Uloga Grada Knina je da potakne uspostavu pozitivnog okruženja kroz koje će se poticati razvoj privatnog sektora, povećavati broj raspoloživih radnih mjesta te omogućiti rast i razvoj gospodarske aktivnosti na njegovom području.

Njegova ključna uloga je potaknuti privatni sektor na suradnju kako bi osigurao preduvjete za neometan razvoj poduzetništva na svom području. Aktiviranjem privatnog sektora za razvoj potrebne poduzetničke infrastrukture, doprinio bi ne samo razvoju poduzetništva, već i gradnji uzajamnog povjerenja između javnog i privatnog sektora na dobrobit lokalnog stanovništva.

AKTIVNOSTI	POTREBNI RESURSI
Izrada projektne dokumentacije i dinamike ulaganja	Grad Knin, nadležna Ministarstva, fondovi
Promocija poduzetničke zone	Grad Knin
Definiranje adekvatne infrastrukture	Grad Knin, investitori
Izrada ekonomsko-financijske analize	Grad Knin, Ministarstva, fondovi, poduzetnici, potencijalni investitori
Izgradnja i opremanje poduzetničke zone	Grad Knin, Ministarstva, fondovi, poduzetnici, potencijalni investitori

Tablica 4: Plan aktivnosti i potrebni resursi u provedbi projekta Izgradnja i opremanje poduzetničke zone Očestovo

Grad Knin će za potrebe provedbe projekta izgradnje i opremanja poduzetničke zone, planirati sredstva u vlastitom godišnjem proračunu kroz razdoblje ulaganja, sukladno potrebama i mogućnostima Grada. Isto tako će se angažirati i na prikupljanju potrebnih sredstava iz drugih izvora financiranja, kao što su nadležna Ministarstva, nacionalni i europski fondovi. Jedna od mogućnosti za sufinanciranje provedbe planiranog projekta je javno – privatno partnerstvo s investitorima u poduzetničku zonu.

Jedan od najvećih rizika za uspješnu provedbu planiranog projekta predstavljaju nedostatna financijska sredstva za realizaciju planiranih aktivnosti, kao i ne predviđiv intenzitet i dinamika priljeva sredstava iz drugih izvora financiranja. Sam Grad Knin na smanjenje ovog rizika ne može znatnije utjecati, a zbog navedenog rizika, provedba planiranih aktivnosti mogla bi kasniti što će utjecati i na početak poslovnih aktivnosti unutar poduzetničke zone Očestovo.

S obzirom na nedostatna financijska sredstva kojima Grad Knin raspolaže za izgradnju i opremanje poduzetničke zone Očestovo, moguće je ugovoriti s privatnim investitorom u predmetnu poduzetničku zonu, oslobađanje istog od plaćanja propisanih doprinosa i drugih davanja u visini investicije u komunalnu infrastrukturu (prilazne ceste, sustav vodoopskrbe i odvodnje, elektroenergetske i telekomunikacijske mreže).

7. PLAN IZGRADNJE I ULAGANJA U PODUZETNIČKOJ ZONI OČESTOVO

7.1. Opis planiranih ulaganja

Planom izgradnje definiraju se aktivnosti koje će se provesti u projektu izgradnje i opremanje poduzetničke zone Očestovo. Planirane aktivnosti i izdaci za ulaganja koja će se provesti, planirana su sukladno važećim zakonskim propisima, a prikazane u procijenjenoj vrijednosti ulaganja.

Planirana ulaganja u provedbi projekta odnose se na ishodovanje i izradu propisane projektne dokumentacije. Investicije u izgradnju komunalne infrastrukture planirana su sukladno nalazima analize postojećeg stanja na području poduzetničke zone, a odnose se na izgradnju osnovne komunalne infrastrukture. U tablici koja slijedi prikazana su ulaganja u izgradnju sustava vodoopskrbe i odvodnje, izgradnja elektroenergetske i telekomunikacijske mreže. Izdaci koji su planirani za izgradnju prilaza na državne ceste D1 i D59 kao i izgradnju ceste unutar same zone.

Naziv i opis ulaganja	Procijenjena vrijednost ulaganja
1. Ulaganja u projektnu dokumentaciju (studija gospodarske opravdanosti, glavni i izvedbeni projekt infrastrukture)	900.000,00
3. Izgradnja prilazne ceste i prometnice u zoni (pripremni radovi, zemljani radovi, kolnička konstrukcija, oborinska kanalizacija, prometna oprema i signalizacija)	8.000.000,00
4. Izgradnja sustava odvodnje	1.500.000,00
5. Izgradnja elektroenergetske mreže	2.200.000,00
6. Izgradnja sustava vodoopskrbe i objekata vodovoda	7.700.000,00
7. Izgradnja telekomunikacijske mreže	450.000,00
UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST ULAGANJA	20.750.000,00
Iznos PDV-a	5.187.500,00
Ukupna procijenjena vrijednost ulaganja s PDV-om	25.937.500,00

Tablica 5: Projekcija procijenjenih ulaganja u poduzetničku zonu Očestovo

Projekt izgradnje i opremanja poduzetničke zone Očestovo odvijati će se kroz tri faze čije trajanje se predviđa u roku od tri godine.

U prvoj fazi provedbe potrebno je izraditi svu planiranu projektnu dokumentaciju te ishoditi sve potrebne dozvole kako je propisano zakonodavnim okvirom.

U drugoj fazi provedbe projekta potrebno je pristupiti izvođenju glavnih građevinskih radova na izgradnji planirane komunalne infrastrukture. U ovoj fazi potrebno je izgraditi prilaze cestama D1 i D59 za sve dijelove poduzetničke zone, izgraditi sustave vodoopskrbe i odvodnje s pročišćivačem, elektroenergetska i telekomunikacijska mreža.

Izgrađena komunalna infrastruktura priključiti će se na postojeće sustave gdje je to moguće, dok će neki sustavi biti samostalno izgrađeni samo za potrebe poduzetničke zone.

U završnoj fazi izgradnje i opremanja poduzetničke zone, zona će se opremiti energetsom infrastrukturom (javna rasvjeta unutar zone, električni priključci poduzetnika), komunalnom i prometnom infrastrukturom te telekomunikacijskim priključcima. Po završetku planiranih aktivnosti i uspješne provedbe svih faza projekta, poduzetnička zona Oćestovo biti će opremljena svom potrebnom infrastrukturom prilagođenoj potrebama zainteresiranih poduzetnika.

7.2. Dinamika ulaganja u poduzetničku zonu Oćestovo

Realizacija projekta izgradnje i opremanja poduzetničke zone Oćestovo ovisiti će o nekoliko promjenjivih parametara, a najvažniji od njih su dinamika priljeva potrebnih financijskih sredstava kako iz proračuna Grada Knina, tako i iz drugih izvora financiranja. S obzirom da planirani priljev financijski sredstava ovisi o promjenjivim gospodarskim i financijskim prilikama u određenom trenutku, provedba projekta kao i intenzitet ulaganja, prilagođavati će se navedenim promjenama. Planom ulaganja planirana je kompletna izgradnja i opremanje poduzetničke zone Oćestovo kroz tri godine, s krajnjim rokom u 2020. godini.

Opis ulaganja	1.	2.	3.
1. Ulaganja u projektnu dokumentaciju (studija gospodarske opravdanosti, glavni i izvedbeni projekt infrastrukture)	700.000,00	200.000,00	
3. Izgradnja prilazne ceste i prometnice u zoni (pripremni radovi, zemljani radovi, kolnička konstrukcija, oborinska kanalizacija, prometna oprema i signalizacija)	6.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
4. Izgradnja sustava odvodnje	1.500.000,00	750.000,00	100.000,00
6. Izgradnja sustava vodoopskrbe i objekata vodovoda	5.700.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
5. Izgradnja elektroenergetske mreže	2.200.000,00		
7. Izgradnja telekomunikacijske mreže	450.000,00		
UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST ULAGANJA	16.550.000,00	2.950.000,00	2.100.000,00
Iznos PDV-a	4.137.500,00	737.500,00	525.000,00
Ukupna procijenjena vrijednost ulaganja s PDV-om	20.687.500,00	3.687.500,00	2.625.000,00

Tablica 6: Projekcija dinamike ulaganja u izgradnju i opremanje poduzetničke zone Oćestovo(u kn)

Ukupni iznos planiranih investicija iznosi 25.937.500,00 kn, dok vrijednost pojedinačnih ulaganja prema planiranim aktivnostima prelaze vrijednosti od 400.000,00 kn. Sukladno navedenom, za provedbu planiranih aktivnosti biti će potrebno provesti javni natječaj za sva planirana ulaganja. Provedba javnog natječaja i odabir izvođača planiranih radova

putem javne nabave, može usporiti realizaciju planiranih aktivnosti, ali može doprinijeti smanjenju planiranih izdataka po aktivnostima od 5% do 10%.

7.3. Izvori financiranja i modeli financiranja izgradnje i opremanja poduzetničke zone Očestovo

Provedba planiranog projekta izgradnje i opremanja poduzetničke zone i osiguravanje potrebnih financijskih sredstava, moguće je odabirom jednog od tri modela, objedinjavanjem javnih sredstava iz različitih izvora (sredstva Grada Knina, nadležnih Ministarstava, institucija i fondova), sklapanjem ugovora o javno – privatnom partnerstvu i

7.3.1. Objedinjavanje financijskih sredstava iz javnih izvora

- Grad Knin – financijske mogućnosti Grada Knina, ovise o raspoloživim sredstvima iz proračuna Grada. Isti ovisi o dinamici punjenja, planiranim i nepredviđenim izdacima za obavljanje redovitih djelatnosti unutar djelokruga Grada, ali i o prioritetima pojedinih izdataka. U proračunu Grada planirati će se sredstva za ulaganja u izgradnju poduzetničke zone, sukladno mogućnostima Grada
- Ministarstvo poduzetništva i obrta – nadležno Ministarstvo planiralo je u svom proračunu potpore za izgradnju i opremanje poduzetničkih zona s mogućnošću dobivanja financijske potpore u iznosu od maksimalno 20.000.000,00 kn. Iznos i intenzitet potpore računa se metodom financijskog jaza.
- Šibensko – kninska županija – razvoj poduzetničke infrastrukture je jedan od strateških ciljeva Županije. Stoga je ista u svom proračunu planirala financijska sredstva za kapitalne donacije. Iznos i intenzitet donacije ovisiti će o provedbi planiranih aktivnosti metodom nadoknade sredstava.
- Ostali izvori – pod ostalim izvorima financijskih sredstava podrazumijevaju se sredstva iz različitih EU fondova, prvenstveno Fonda za regionalni razvoj.

Izvori financiranja	Ukupna vrijednost	Udio u ukupnom ulaganju
Grad Knin	12.450.000,00	60%
Ministarstvo poduzetništva i obrta	4.150.000,00	20%
Šibensko - kninska županija	1.037.500,00	5%
Ostali izvori	3.112.500,00	15%
UKUPNO	20.750.000,00	100%

Tablica 7:Projekcija raspodjele ukupnih ulaganja prema javnim izvorima financiranja

7.3.2. Javno – privatno partnerstvo – JPP

Javno – privatno partnerstvo (JPP) je sukladno odredbama Zakona o javno – privatnom partnerstvu „Dugoročan ugovorni odnos između javnog i privatnog partnera predmet kojeg je izgradnja i/ili rekonstrukcija i održavanje javne građevine, u svrhu pružanja javnih usluga iz okvira nadležnosti javnog partnera. Privatni partner od javnog partnera preuzima obvezu i rizike vezane uz financiranje i proces gradnje, te najmanje jedan od sljedeća dva rizika: rizik raspoloživosti javne građevine i rizik potražnje¹.“

Lokalne jedinice i privatni partner osnivaju zajedničko trgovačko društvo kojem je svrha provedba projekta, a javni partner prenosi na privatnog partnera pravo građenja ili koncesiju. Osnovna karakteristika ovog načina financiranja javnih usluga je činjenica da privatni poduzetnik ima mogućnost iskoristiti svoj kapital i svoju efikasnost na način da uz to dobije i mogućnost utjecaja na lokalnoj razini. Prednosti za lokalne jedinice su osiguravanje nužne infrastrukture bez angažiranja proračunskih sredstava i bez rizika povrata uložених sredstava koji uglavnom snosi privatni partner.

Najznačajnija karakteristika ugovora o javno-privatnom partnerstvu je podjela rizika. S obzirom da se radi o dugogodišnjoj suradnji javnog i privatnog sektora, u obzir se isključivo uzimaju ukupni životni troškovi projekta (troškovi građenja i održavanja građevine u raspoloživom stanju). Kako se projektom javno-privatnog partnerstva obavljanje određenih poslova, povjerava privatnom partneru tako projekte JPP-a karakterizira transfer većine rizika od strane javnog na privatnog partnera.

Opće je pravilo da određene rizike preuzima ona strana koja sa tim rizicima efikasnije upravlja. U projektima JPP-a tako se na privatnog partnera prenosi većina rizika vezanih uz izgradnju i eksploataciju građevine (održavanja ali ovisno o vrsti projekta i pružanja javne usluge) jer privatni partner ima bolja znanja i vještine (know-how), te inovativniji pristup rješavanju tehničko-tehnoloških problema što, u konačnici, znači efikasnije i učinkovitije upravljanje ukupnim životnim troškovima projekta. Takav pristup je jedan od „uzroka“ da projekti JPP-a za javno tijelo ostvaruju veću vrijednost za novac u odnosu na slučajevе gdje sve ili većinu rizika preuzima javno tijelo.

Sukladno odredbama Zakona o javno – privatnom partnerstvu uređena su područja javno-privatnog partnerstva u Republici Hrvatskoj. Prema navedenim odredbama, projekti JPP-a mogu se realizirati temeljem osnivanja (ili prijenosa) prava građenja u korist privatnog partnera ili davanjem koncesije koncesionaru od strane ovlaštenog davatelja koncesije (koncedenta). Modeli JPP-a mogu se kategorizirati u dva glavna tipa:

- *Projekti u kojima javni partner plaća novčanu naknadu privatnom partneru u obliku plaćanja iznosa za raspoloživost, za koje se uobičajeno osniva pravo građenja u korist privatnog partnera (tzv. model temeljen na raspoloživosti) - je model koji podrazumijeva da javni partner osniva pravo građenja u korist privatnog partnera, a nakon toga*

¹ Narodne novine, Službeni list RH; „Zakon o javno – privatnom partnerstvu“; NN 78/12, 152/14; dostupno na: http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2012_07_78_1833.html

privatni partner, kao nositelj prava građenja, na zemljištu na kojem je dobio pravo građenja, vlastitim financijskim sredstvima gradi javni objekt (javnu građevinu), drži ga u svom vlasništvu te ga održava kroz cjelokupno trajanje ugovora o JPP-u, prema specifikacijama javnog partnera i uvjetima iz ugovora. Nakon što izgradi objekt, privatni partner ga iznajmljuje javnom partneru koji taj objekt koristi za svoje potrebe (pružanje javne usluge), te privatnom partneru u zamjenu za obveze koje je isti preuzeo, kroz cijelo ugovorno razdoblje periodično iz proračuna plaća naknadu u novcu.

- Projekti u sklopu kojih krajnji korisnici privatnom partneru izravno plaćaju naknadu – je model temeljenim na koncesiji privatni partner, uz rizike građenja, financiranja i održavanja, preuzima i rizik potražnje za uslugom. U takvim projektima se inicijalna investicija privatnog partnera vraća kroz naknade koje krajnji korisnici plaćaju direktno privatnom partneru za korištenje infrastrukture ili za pružene usluge. Iznos tih naknada, uvjeti i mehanizam naplate naknade jasno su definirani u ugovoru o JPP. U slučaju da naknade koje plaćaju krajnji korisnici nisu dovoljne za pokriće cjelokupnog troška projekta, dio ukupnih prihoda može se osigurati plaćanjem javnog partnera.

Odabirom modela javno – privatnog partnerstva, Grad Knin bi financirao izradu potrebne dokumentacije, dok bi privatni investitor iz financijskih sredstava, izgradio planiranu infrastrukturu za obavljanje gospodarske djelatnosti. U ovom modelu, udio Grada Knina u sufinanciranju izgradnje poduzetničke zone iznosi 40,85% i omogućuje mu investiranje proračunskih sredstava u druge prioritetne projekte i aktivnosti.

7.3.3. Model oslobađanja privatnog investitora od plaćanja propisanih doprinosa i drugih plaćanja u visini vrijednosti izgrađene infrastrukture

Kod modela prema kojem se privatni investitor, zainteresiran za obavljanje gospodarske djelatnosti unutra poduzetničke zone, oslobađa od dijela propisanih davanja u visini vrijednosti izgrađene infrastrukture, je jedan od najjednostavnijih i najefikasnijih modela. U ovom modelu, zainteresirani poduzetnik financira i izgrađuje primarnu komunalnu infrastrukturu u okviru planova i propisa koje je donijela jedinica lokalne samouprave te ostala tijela i institucije državne i regionalne vlasti. U visini vrijednosti izgrađene primarne infrastrukture, poduzetnik se oslobađa davanja za propisane doprinose, naknade i/ili druga davanja. Izgrađenu primarnu infrastrukturu, unutar zone, poduzetnici dalje izgrađuju i razvođe sukladno vlastitim potrebama.

Kod ovog modela izgradnje poduzetničke zone, jedinica lokalne samouprave nema značajnija financijska izdavanja za izgradnju i opremanje iste, ali je dužna donijeti sve potrebne planove i dokumente. Isto tako, jedinica lokalne samouprave se kod korištenja ovog modela izgradnje poduzetničke zone, odriče prihoda koji joj zakonski pripadaju.

8. PREDNOSTI ZA PODUZETNIKE U PODUZETNIČKOJ ZONI OČESTOVO

Grad Knin je za poduzetnike koji svoju gospodarsku djelatnost obavljaju u poduzetničkim zonama donio nekoliko odluka o oslobađanjima/olakšicama istih.

- Komunalni doprinos – ako investitor gradi objekt namijenjen isključivo obavljanju proizvodne djelatnosti (i drugim slučajevima navedenim u članku 14. Odluke o komunalnom doprinosu Grada Knina²), Gradonačelnik/ica Grada Knina ili Gradsko Vijeće može na traženje obveznika donijeti odluku o djelomičnom ili potpunom oslobađanju plaćanja komunalnog doprinosa.
- Komunalna naknada – poduzetnici koji obavljaju proizvodne djelatnosti u poduzetničkim zonama određenim prostorno-planskom dokumentacijom, djelomično s oslobađaju plaćanja komunalne naknade Gradu Kninu prema sljedećim omjerima:
 - a) Za 75% u prvoj godini poslovanja,
 - b) Za 50% u drugoj godini poslovanja
 - c) Za 25% u trećoj godini poslovanja³
- Cijena zemljišta u poduzetničkoj zoni – sukladno zakonskim i podzakonskim odredbama, cijena kvadratnog metra zemljišta u poduzetničkoj zoni Očestovo iznosi minimalno 20,00 kn do maksimalno 40,00 kn.

Grad Knin se prema Zakonu o područjima od posebne državne skrbi, ubraja u II. skupinu potpomognutih područja, što poduzetnicima koji posluju i investitorima na ovom području, otvara mogućnosti jednostavnijeg i bržeg pristupa financijskim sredstvima uz znatno povoljnije uvjete, mogućnosti korištenja državnih i regionalnih potpora.

Sve navedene olakšice i prednosti ulaganja u Grad Knin, osmišljene su kako bi se privukli investitori na ovo područje te potaknuo razvoj poduzetništva i rast gospodarskih aktivnosti na ovom području.

² Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije; Odluka o komunalnom doprinosu Grada Knina; broj 5/11., str. 25; travanj, 2011.

³ Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije; Odluka o dopuni Oduke o komunalnoj naknadi u Gradu Kninu; broj2/08.,str. 17; travanj, 2008.

9. EKONOMSKO – FINANCIJSKA OPRAVDANOST PROJEKTA

9.1. Projekcija prihoda i rashoda projekta

Analizom iskazanih interesa za ulaganja u poduzetničkoj zoni Očestovo, utvrđena je potreba i plan poduzetnika za zapošljavanjem približno 300 radnika s područja Knina, s prosječnom bruto plaćom 5.500,00 kn, u razdoblju od minimalno 7 godina. U projekciji prihoda projekta, u obzir su uzeti prihodi koje bi Grad Knin ostvario iz plaća novozaposlenih osoba, kao što su prihodi od poreza na dohodak u iznosu od 90%, prihodi od prireza porezu na dohodak, komunalni doprinos i prihod od prodaje zemljišta. U projekciji je korišten model po kojem se izgradnja i opremanje poduzetničke zone u potpunosti financiraju javnim sredstvima.

Suočavanjem planiranih prihoda i rashoda kroz razdoblje od sedam godina, zaključuje se kako će projekt u godinama intenzivnog ulaganja u materijalnu i nematerijalnu imovinu, ostvarivati negativan poslovni rezultat, dok će završetkom projektnih aktivnosti, početi ostvarivati pozitivan poslovni rezultat.

Uzimajući u obzir kako je u projekciji prihoda i rashoda projekta, korišten model objedinjavanja javnih sredstava iz različitih izvora, može se zaključiti kako projekt izgradnje i opremanja poduzetničke zone Očestovo, ima opravdanost.

Kako bi realizirao planirane aktivnosti u projektu izgradnje i opremanja poduzetničke zone Očestovo, Grad Knin mora osigurati planirana sredstva iz drugih izvora financiranja o dinamici kojih će ovisiti uspješna provedba projekta.

	0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
UKUPNI PRIHODI	8.300.000,00	15.139.600,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00
Naknade i doprinosi		5.846.200,00						
Porezi i prirezi		518.400,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00
Prodaja dugoročne materijalne imovine		8.775.000,00						
Sredstva Ministarstva, Županije i Fondova	8.300.000,00							
UKUPNI RASHODI	16.550.000,00	3.150.000,00	2.597.750,00	497.750,00	497.750,00	497.750,00	497.750,00	497.750,00
Ulaganja u nematerijalnu imovinu	700.000,00	200.000,00						
Ulaganja u materijalnu imovinu	15.850.000,00	2.750.000,00	2.100.000,00					
Nepredviđeni troškovi		200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
Amortizacija			297.750,00	297.750,00	297.750,00	297.750,00	297.750,00	297.750,00
RASPOLOŽIVA SREDSTVA	-8.250.000,00	11.989.600,00	-2.079.350,00	20.650,00	20.650,00	20.650,00	20.650,00	20.650,00

Tablica 8: Projekcija prihoda i rashoda u periodu provedbe projekta

9.2. Ekonomski tijek projekta

U ekonomskom tijeku projekta, prikazani su očekivani ukupni primici i ukupni izdaci projekta u razdoblju sedam godina. Većina ulaganja realizirati će se u prve tri godine aktivacije projekta, dok će se planirani porezni prihodi početi ostvarivati u drugoj godini. Kumulativ čistih primitaka, negativan je u prve dvije godine provedbe projekta, što ukazuje na povrat investicije u trećoj godini. S obzirom na druge slične projekte u Republici Hrvatskoj, povrat investicije je relativno kratak.

Br.	Stavke primitaka i izdataka	Nulta i planirane godine provedbe projekta							
		0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
I.	Ukupni primici		15.139.600,00	20.070.650,00	19.772.900,00	19.475.150,00	19.177.400,00	18.879.650,00	18.581.900,00
1.	Ukupni prihodi		15.139.600,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00
2.	Ostatak vrijednosti materijalne imovine	0		19.552.250,00	19.254.500,00	18.956.750,00	18.659.000,00	18.361.250,00	18.063.500,00
3.	Ostatak vrijednosti nematerijalne imovine	0							
II.	Ukupni izdaci		16.550.000,00	3.150.000,00	2.597.750,00	497.750,00	497.750,00	497.750,00	497.750,00
4.	Ulaganja u nematerijalnu imovinu	700.000,00	200.000,00						
5.	Ulaganja u materijalnu imovinu	15.850.000,00	2.750.000,00	2.100.000,00					
6.	Ulaganja u tekuće održavanje		200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
7.	Rashodi – (amortizacija i kamate)	0		297.750,00	297.750,00	297.750,00	297.750,00	297.750,00	297.750,00
III.	Čisti primici (I.-II.)		-16.550.000,00	11.989.600,00	17.472.900,00	19.275.150,00	18.977.400,00	18.679.650,00	18.381.900,00
IV.	Kumul. čistih primitaka		-16.550.000,00	-4.560.400,00	12.912.500,00	32.187.650,00	51.165.050,00	69.844.700,00	88.226.600,00
									106.310.750,00

Tablica 9: Projekcija ekonomskog tijeka projekta

9.3. Financijski tijek projekta

Projekcija financijskih tokova provedbe projekta prikazuje planiranu dinamiku ulaganja i izvore financijskih sredstava potrebnih za provedbu projektnih aktivnosti. Kumulativ ukupnih financijskih primitaka, negativan je u prvoj godini provedbe projekta.

Kumulativ ukupnih primitaka na kraju provedbe projekta, iznosi 24.558.500,00 kn te dokazuje opravdanost ulaganja u izgradnju i opremanje poduzetničke zone Očestovo.

Br.	Stavke primitaka i izdataka	Nulta i planirane godine provedbe projekta							
		0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
I.	Ukupni primici	8.300.000,00	15.139.600,00	20.070.650,00	19.772.900,00	19.475.150,00	19.177.400,00	18.879.650,00	18.581.900,00
1.	Ukupni prihodi		15.139.600,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00	518.400,00
2.	Vlastiti izvori financiranja								
3.	Ostali izvori financiranja	8.300.000,00							
4.	Ostatak vrijednosti materijalne imovine			19.552.250,00	19.254.500,00	18.956.750,00	18.659.000,00	18.361.250,00	18.063.500,00
II.	Ukupni izdaci	16.550.000,00	3.150.000,00	2.597.750,00	497.750,00	497.750,00	497.750,00	497.750,00	497.750,00
1.	Ulaganja u nematerijalnu imovinu	700.000,00	200.000,00						
2.	Ulaganja u materijalnu imovinu	15.850.000,00	2.750.000,00	2.100.000,00					
3.	Ulaganja u tekuće održavanje		200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
4.	Rashodi – (amortizacija i kamate)			297.750,00	297.750,00	297.750,00	297.750,00	297.750,00	297.750,00
III.	Čisti primici (I.–II.)	-8.250.000,00	11.989.600,00	17.472.900,00	19.275.150,00	18.977.400,00	18.679.650,00	18.381.900,00	18.084.150,00
IV.	Kumulativ čistih primitaka	-8.250.000,00	3.739.600,00	21.212.500,00	40.487.650,00	59.465.050,00	78.144.700,00	96.526.600,00	114.610.750,00
V.	Neto novčani tijek	-8.250.000,00	12.389.600,00	-1.381.600,00	318.400,00	318.400,00	318.400,00	318.400,00	318.400,00
VI.	Kumulativ neto novčanog tje	-8.250.000,00	4.139.600,00	2.758.000,00	3.076.400,00	3.394.800,00	3.713.200,00	4.031.600,00	4.350.000,00

Tablica 10: Projekcija financijskog tijeka projekta

9.4. Analiza rentabilnosti i osjetljivosti projekta

➤ Neto sadašnja vrijednost projekta

Neto sadašnja vrijednost (NPV) definira se kao razlika između sadašnje vrijednosti novčanih primitaka i sadašnje vrijednosti novčanih izdataka, pri tome se sadašnja vrijednost novčanih primitaka i novčanih izdataka računa diskontiranjem procijenjenih tokova. Diskontna stopa predstavlja zahtijevanu stopu povrata, odnosno cijenu kapitala. Pri ocjeni investicijskih projekata odabire se ona investicija s $NPV > 0$. Stoga je $NPV = 1,44$ kod ove investicije pri zahtijevanoj stopi povrata od 4% ukazuje na opravdanost investicije. Neto sadašnja vrijednost ukupnih ulaganja u izgradnju potrebne infrastrukture, pri diskontnoj stopi od 4% iznosi 20.507.794,72 kn.

Neto sadašnja vrijednost planiranih prihoda, pri diskontnoj stopi 4%, iznosi 17.170.311,29 kn, a NPV novčanih tokova iznosi 3.350.000,00 kn uz primjenu iste diskontne stope.

Svi pokazatelji neto sadašnje vrijednosti projekta ukazuju na njegovu opravdanost.

➤ Interna stopa rentabilnosti povrata investicije

IRR		54,92%
MIRR	- stopa reinvestiranja: 5,00%	53,77%
MIRR	- stopa reinvestiranja: 10,00%	55,27%

Interna stopa povrata (IRR) je diskontna stopa koja izjednačava sadašnju vrijednost očekivanih novčanih izdataka (troškova investicije) sa sadašnjom vrijednosti očekivanih novčanih primitaka od investicije. Odluka o prihvatanju projekta na temelju IRR donosi se ukoliko je $IRR >$ od zahtijevane stope povrata. Vrijednost Interne stope povrata u planiranom projektu iznosi 54,92% i ukazuje na opravdanost projekta.

Modificirana interna stopa povrata (MIRR) je diskontna stopa povrata investicije uz propisanu stopu reinvestiranja ostvarene dobiti. Vrijednost MIRR-a kod donošenja odluke o investiranju bi trebala biti veća od stope reinvestiranja kako bi se projekt prihvatio. Vrijednost MIRR-a analiziranog projekta po stopama reinvestiranja od 5% i 10% je veća od predloženih empirijskih vrijednosti iste te ukazuje na opravdanost investicije.

➤ Period povrata investicije

Period povrata investicije ukazuje na razdoblje potrebno za povrat ukupne investicije u nekom investicijskom projektu. Projekt kojem je razdoblje povrata investicije duže od trajanja samog projekta, nije prihvatljiv za ulaganja.