

Kako pružiti kvalitetnu uslugu investitorima –imovinski standard

Mostar, 17.03. 2010.



SADRŽAJ

IMOVINSKI STANDARD

- Uloga imovine u gospodarskom razvoju i privlačenju stranih i domaćih investicija**
- Uloga tržišta imovine na odluku investitora o lokaciji investiranja**
- Regionalna strategija upravljanja imovinom**
- Postizanje imovinskog standarda**
- Javno privatno partnerstvo**
- Poslovna infrastruktura – od industrijskog područja do tehnološkog parka i poslovno-inovacijskog centra**



Uloga imovine u gospodarskom razvoju i privlačenju investicija

Ključna pitanja

- Globalni, nacionalni i regionalni gospodarski trendovi**
- Nacionalni i regionalni prioriteti u gospodarskom razvoju**
- Konkurentnost poslovne, investicijske i zakonodavne klime u regiji i državi**
- Tokovi i trendovi FDI-a u okruženju i u svijetu**
- Domaći faktori nabave i potražnje imovine**
- Uloga/sposobnost javnog sektora u osiguranju kvalitetne imovine**
- Izvori financiranja imovine**
- Vremenski okviri za realizaciju investicijskih projekata**



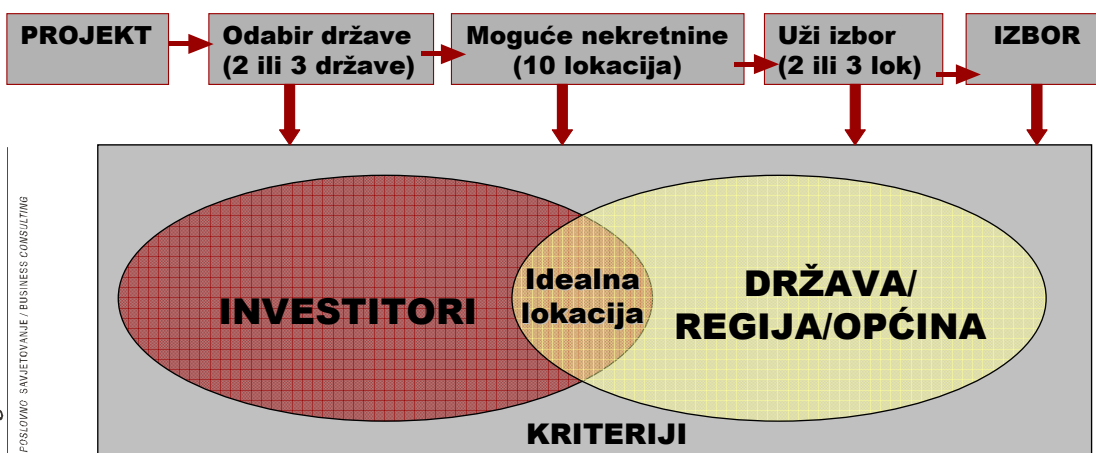
Uloga imovine u gospodarskom razvoju i privlačenju investicija

- ❑ **Regija neće moći privući nove investicije ako ne planira prema potrebama novih investitora za imovinom**
- ❑ **Potrebno je:**
 - **Razumjeti trendove ponude i potražnje na tržištu**
 - **Razumjeti i kontinuirano ispunjavati potrebe različitih vrsta investitora**
 - **Osigurati točne informacije o vlasništvu nad zemljištem/imovinom**
 - **Osigurati transparentne postupke pri kupovini zemljišta, tvornica, zgrada i sl.**
 - **Spremnost javnog sektora da razumije tržišni neuspjeh i da intervenira u tržište imovine**



Uloga tržišta imovine na odluku investitora o lokaciji investiranja

Postupak i kriteriji lokalizacije



Regionalna strategija upravljanja imovinom - svrha

- Osigurati investitorima kvalitetan izbor lokacija (zemljišve, građevinski objekti i sl), komunalne infrastrukture i usluga (edukacijski, istraživački centri, poslovno inovacijski centri i sl)**
- Razviti konkurentsku prednost regije, njezinih gradova i općina**
- Poduprijeti gospodarski razvoj regije**
- Ispuniti različite potrebe lokalnih poduzeća koje se javljaju razvojem gospodarstva (industrija, logistika, komercijalne usluge, maloprodaja, turizam i dr.)**
- Predvidjeti buduće potrebe novih sektora**
- Učinkovito upravljati financijama regije i države**
- Ostvariti što veći povrat na imovinu u vlasništvu države, gradova i općina u regiji**



Regionalna strategija upravljanja imovinom – analiza ponude i potražnje za imovinom

- ❑ **Analiza potražnje**
 - **Međunarodni tokovi ulaganja i poslovni trendovi**
 - **Nacionalni i regionalni tokovi poslova**
 - **Nacionalni i regionalni gospodarski trendovi**
 - **Nacionalni i regionalni trendovi poslovnog razvoja**

- ❑ **Analiza ponude (*dio imovinskog standarda*)**
 - **Dostupne lokacije sa svim uslugama***
 - **Potencijalne lokacije (*brownfield* i *greenfield*)* - dostupne npr za 12, a strateške za 60 mjeseci**
 - **Klasifikacija postojećih zgrada po kvaliteti***
 - **Procjene stupnja neiskorištenog prostora**

*(dobro je održavati bazu podataka i redovito ažurirati podatke te ih koristiti kao marketinški alat)



Postizanje imovinskog standarda - svrha

- Zajamčiti da regija u svojoj ponudi ima zemljište i građevinske objekte (hale) koji udovoljavaju potrebama potencijalnih investitora**
- Standardizirati podatke i pojedinosti o imovini i pratećim uslugama u cijeloj regiji prema dogovorenom predlošku**
- Uputiti investitore na lokacije koje najbolje odgovaraju njihovim potrebama**
- Standardizirane podatke o imovini iskoristiti zajedno sa podacima iz informacijskog standarda za razvijanje marketinške strategije za privlačenje investitora u regiju i različitih promotivnih materijala**
- Unaprijediti komunikaciju, suradnju i koordinaciju regionalnih, lokalnih i centralnih institucija uključenih u privlačenje investicija u regiju**



Postizanje imovinskog standarda - dokumentacija

- Opći podaci (lokacija i udaljenosti, veličina, parcele, izgrađenost, odluke nadležnih tijela i sl)**
- Vlasnički podaci (zemljišne knjige, posjedovni list, katastar)**
- Prostorno planska dokumentacija**
- Podaci o infrastrukturi (kapaciteti, mjesta priključka):**
 - ✓ **Prometnice (ceste, pruge, vodni, zračni promet)**
 - ✓ **Vodoopskrba**
 - ✓ **Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda**
 - ✓ **Energetika (elektroopskrba i plin)**
 - ✓ **Telekomunikacije (fiksna mreža, mobilna mreža, internet)**



Poslovni park Karlovac/ Business Park Karlovac
Općina Barilović / Community Barilović

tablica-lokacija / table-location

POVRŠINA ZONE INDUSTRIAL ZONE SIZE	39,4 ha
ZA IZGRADNJU RASPOLOŽIVO AVAILABLE	30 ha
MIN POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE MIN PARCEL SIZE	1.000 m ²
MAX POVRŠINA PARCELE MAX PARCEL SIZE	nema ograničenja no limits
MIN ŠIRINA PARCELE MIN PARCEL WIDTH	20 m
MAX BROJ KATOVA MAX STOREY NUMBER	4 - podrum + prizemlje + 3 + tavan 4 - basement + ground floor + 3 + roof
MAX VISINA GRAĐEVINE MAX STRUCTURES HEIGHT	12 m – ili više ako zahtijeva tehnološki proces 12 m – or more if technological process demand
MIN UDALJENOST OD SUSJEDNE MEĐE MIN DISTANCE FROM NEIGHBOURING BOUNDARY	h/2 ili min. 3 m
UDELJENOST GRAĐEVINE OD RUGULACIONE LINIJE STRUCTURE DISTANCE FROM REGULATION LINE	visina građevine construction height
MAX KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI (kig) MAX BUILDING COEFFICIENT (kig)	0,5
MAX KOEFICIJENT ISKORISTENOSTI (kis) MAX POWER EFFICIENCY COEFFICIENT(kis)	
POTREBAN BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA NECESSARY NUMBER OF PARKING PLACES	nema ograničenja, moraju se izvesti u okviru parcele no limits, parking places should be on the parcel
MIN OZELENJENA POVRŠINA GREEN AREA OF THE PARCEL	20 %
KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA UTILIZATION AND PURPOSE OF AREA	industrija/industry – proizvodnja, pretežno industrijska sa pratećim građevinama / production, primary industrial with depending services trgovina / trade – trgovine, usluge, ugostiteljstvo, poslovne/business
POTREBNA IZRADA PLANA NIŽEG REDA I KOJEG NECESSARY LOWER RANGE PLAN DRAFTING AND WHICH	da, urbanistički plan, nije obavezno, zamjenjuje ga odluka općinskog vijeća yes, urban plan, not obliged, changed with urban project accepted by community council

Prostorno planska dokumentacija (prometnice) - primjer



LEGENDA

[Symbol]	UKUPNI PLAN
PROMET	
[Symbol]	OPŠERNA PROMETNA CEŠTE
[Symbol]	OPŠERNA PROMETNICE
[Symbol]	ETAJLIRIŠKA PROMETNICE
[Symbol]	OPŠERNA PROMETNA STAZA
[Symbol]	ZAKRIVNI KORIDOR PROMETNICE
[Symbol]	OPŠERNA PROMETNA CEŠTE
[Symbol]	ZAKRIVNI KORIDOR PROMETNICE
[Symbol]	PROMETNI OZNAKI
[Symbol]	POSREDOVANJE SA PROMETNICE
[Symbol]	POSREDOVANJE SA PROMETNICE
[Symbol]	POSREDOVANJE SA PROMETNICE



<p>Ime: KARE DRUŠVA Datum: 2024. Vrsta projekta: PROMETNA DOKUMENTACIJA Vrsta dokumentacije: PROMETNA DOKUMENTACIJA Vrsta projekta: PROMETNA DOKUMENTACIJA Vrsta dokumentacije: PROMETNA DOKUMENTACIJA Vrsta projekta: PROMETNA DOKUMENTACIJA Vrsta dokumentacije: PROMETNA DOKUMENTACIJA</p>	
--	--



Postizanje imovinskog standarda – odabir lokacija

- ❑ **Popis lokacija koje su odmah spremne za investitore – čisti vlasnički odnosi i infrastruktura dovedena do zone**
- ❑ **Lokacije koje će biti spremne (vlasništvo, infrastruktura) u roku do godine dana, veličine minimalno 5 - 10 ha, osigurano ukupno minimalno 50 ha u regiji**
- ❑ **Lokacije koje su od strateškog značenja za regiju i bit će spremne u periodu do pet godina, osigurano ukupno minimalno 75 ha u regiji**



Javno privatno partnerstvo

- Partnerstvo između javne uprave (državne, regionalne ili lokalne) i privatnog sektora u cilju ostvarenja projekta ili pružanja usluge koju tradicionalno nosi i financira javni sektor**
- Partneri zajednički snose rizike poslovanja, ali i dijele zaradu koja se ostvaruje poslovanjem, ovisno o udjelu u preuzetom riziku**
- Financiranje projekata koje ne bi bilo moguće ostvariti u uvjetima budžetskih ograničenja**
- Partnerstvom se osigurava efikasnija upotreba resursa kroz bolji pristup izvorima kapitala te profesionalno upravljanje projektom**
- Interesi javnosti zastupljeni su kroz ugovorne odredbe koje predviđaju kontrolu nad planiranjem i provođenjem partnerstva**



Javno privatno partnerstvo – vrste projekata

- Dugoročni projekti - 15 do 30 godina**
- Kompleksni projekti**
- Dugi period izbora privatnog partnera**
- Značajni troškovi javljanja na tender**

- JPP se obično sklapa za pružanje usluga ili izgradnju infrastrukture u sljedećim područjima:**
 - ✓ **Opskrba vodom, kanalizacija**
 - ✓ **Transport, urbani razvoj**
 - ✓ **Športski objekti**
 - ✓ **Zdravstvo, školstvo**
 - ✓ **Kazneno-odgojne ustanove (zatvori)**
 - ✓ **Poslovni i tehnološki parkovi itd...**



Javno privatno partnerstvo – oblici

- ❑ **Razlikovanje u odnosu na 4 glavna elementa partnerstva: građenje, upravljanje, financiranje i vlasništvo**
- ❑ **Glavne vrste:**
 - **Privatne financijske inicijative (PFI) - privatna tvrtka osmišljava, financira i gradi određeni investicijski projekt, te ugovorom utvrđuje povrat investicije temeljem dugoročnog pružanja ugovorenih usluga i njihovim naplaćivanjem. Imovina ostaje u vlasništvu javnog partnera. Zastupljen u Velikoj Britaniji.**
 - **Koncesije - javni sektor dodjeljuje privatnoj tvrtki koja investira vlastiti kapital pravo iskorištavanja određene usluge naplaćivanjem naknada (često monopol)**
 - **Davanje u zakup (Lease) - privatni partner ne investira vlastiti kapital, već upravlja i održava sustav te naplaćuje usluge od korisnika. Zastupljen u Francuskoj.**
 - **BOT sheme (Build, operate, transfer)- investicijsku imovinu gradi privatna tvrtka i drži je u vlasništvu za vrijeme dok njome upravlja, a nakon toga prenosi je na javni sektor**



Javno privatno partnerstvo – iskustva drugih

- Velika Britanija – 10 godina iskustva**
- Više od 440 PPP projekata u tijeku**
- Više od 200 PPP projekata realizirano**
- 88% projekata završeno na vrijeme bez dodatnih troškova**

- Europa: više od 85% PPP-a**
Irska, Nizozemska, Njemačka, Portugal,
Španjolska, Francuska

- Izvan Europe:**
SAD, Kanada, Japan, Australija,
Čile, Južna Afrika

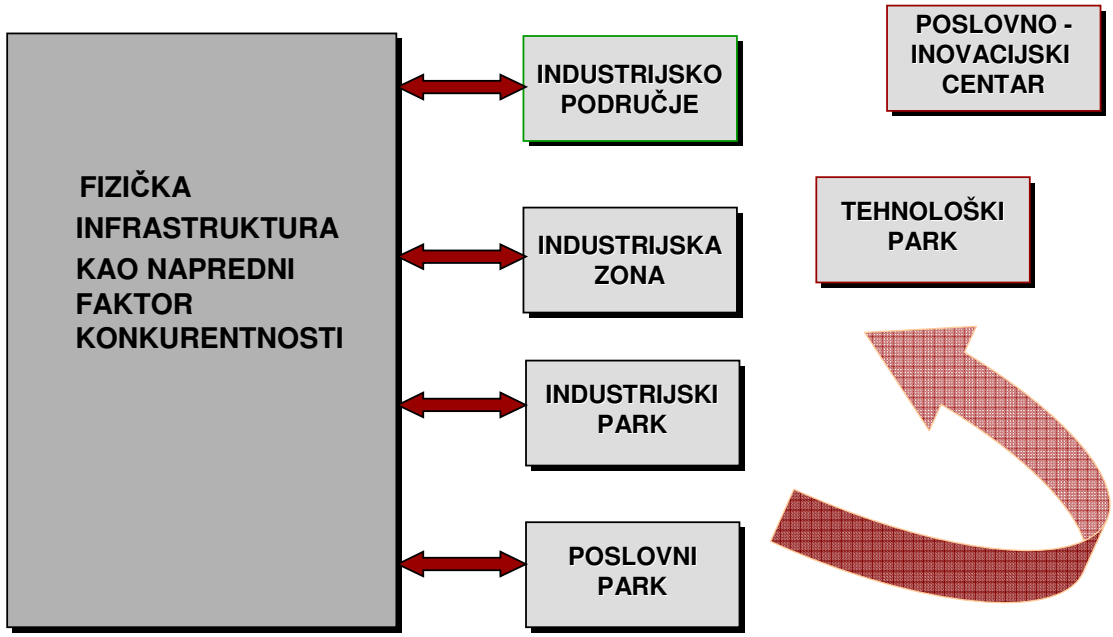


Javno privatno partnerstvo – iskustvo Republike Češke

- Suradnja između CzechInvest-a, lokalne uprave, privatnih firmi, sveučilišta, itd...
- Neki PPP projekti podržani od strane strukturnih fondova EU
- Joint-venture (legitiman oblik za EU SF financiranje)
- Poslovni inkubatori, znanstveni i tehnološki parkovi
- Priprema poduzetničkih zona “greenfield”
- Regeneracija postojećih objekata “brownfield”
- Izgradnja proizvodnih hala za iznajmljivanje
- Izgradnja znanstveno-istraživačkih centara
- Izgradnja trening centara



Faktor napredne fizičke infrastrukture



Industrijsko područje

- ❑ **Područje «sirovog» zemljišta određene veličine, koje je urbanističkim ili regionalnim/lokalnim razvojnim planom određeno kao pogodno za industrijski razvoj**
- ❑ **Obično se definira odlukom lokalne uprave i dio je urbanističkog plana i razvojnog programa**
- ❑ **Bitno je imati rješene vlasničke odnose unutar industrijskog područja**
- ❑ **Suradnja svih institucija uključenih u proces raščišćavanja vlasničkih odnosa presudna (gradska/općinska uprava, privatni vlasnici zemljišta u industrijskom području, urbanistički odjel, katastar, zemljišna knjiga...)**



Industrijska zona

- Područje koje je razvojnom planom predviđeno za industrijski razvoj i na koje je dovedena sva potrebna infrastruktura (cestovni pristup području te mreža puteva unutar područja, voda, struja, plin, kanalizacija, telekomunikacije)
- Industrijska zona podjeljena je na parcele koje se nude na prodaju ili u najam potencijalnim investitorima
- Standard dovedene infrastrukture do zone i parcela ovisi o zahtjevima investitora
- Ne postoji stalno upravljanje zonom od strane poduzeća specijaliziranog za upravljanje (kao što je slučaj kod industrijskog parka)



Industrijski park

- Područje koje je razvojnim planom predviđeno za industrijski razvoj i na koje je dovedena sva potrebna infrastruktura
- Podijeljen je na parcele u skladu s detaljnim planom uređenja
- Na parcelama se mogu (ne moraju) izgraditi proizvodne hale ili uredski prostori koji se nude na prodaju ili u najam potencijalnim investitorima
- Industrijskim parkom upravlja na kontinuiranoj osnovi poduzeće specijalizirano za upravljanje industrijskim parkom
- Korisnici industrijskog parka su obično industrijski pogoni lake industrije te tvrtke koje se bave logističkom podrškom proizvodnji (špediteri, tvrtke koje se bave pružanjem usluga skladištenja, carinjenja...)
- Poduzeće za upravljanje industrijskim parkom kontrolira ponašanje svih korisnika parka



Poslovni park

- ❑ **Industrijski park visoke klase koji je u stanju pružiti vrlo atraktivno radno okruženje onim korisnicima koji žele privući visoko kvalificiranu radnu snagu**
- ❑ **Najčešće se nalazi u ugodnom prirodnom okruženju**
- ❑ **Poduzeće specijalizirano za kontinuirano upravljanje poslovnim parkom brine se o sigurnosti parka 24 sata dnevno/ 7 dana u tjednu**
- ❑ **Većina poslovnih parkova ima shopping centar te prostorije za zabavu i šport u kojima se zaposlenici mogu opustiti u slobodno vrijeme**
- ❑ **Najčešće su smješteni u blizini važnih prometnica te međunarodnih aerodroma**



Tehnološki park

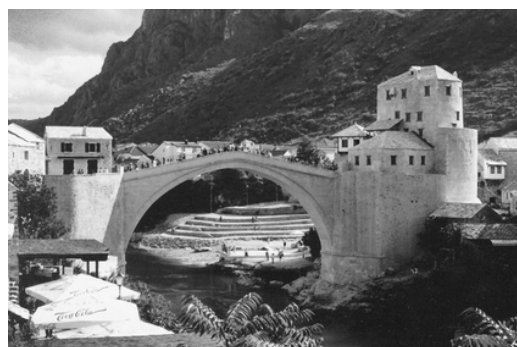
- ❑ **Industrijski park sa jakim vezama sa sveučilištem (osobito tehnološkim fakultetima), koji u svom sastavu ima poduzetnički inkubator te osigurava pristup poduzetničkom kapitalu**
- ❑ **Čine ga četiri elementa:**
 - **Industrijski ili poslovni prostor unutar kojeg je moguće smjestiti široki raspon investitora koji zasnivaju svoje investicijske projekte na razvoju tehnologije**
 - **Blizina sveučilišta s jakim elementom tehnologije**
 - **Inkubator za podršku projektima zasnovanim na razvoju novih tehnologija**
 - **Fond rizičnog kapitala (Venture capital fund), koji je u stanju osigurati potrebni kapital za financiranje projekata razvoja novih tehnologija**



Poslovno-inovacijski centar

- ❑ Promovira ga Europska unija kao instrument regionalnog razvoja
- ❑ Cilj je generiranje novih inovativnih poduzeća koja su angažirana na djelatnostima stvaranja visoke dodane vrijednosti, ali koja nisu obavezno tehnološka i ne moraju biti usmjereni na visoke tehnologije
- ❑ Centar pruža poduzećima savjete i podršku u razvoju novih proizvoda i procesa, kao pomoć pri razvoju prototipa za nova poduzeća ili pomoć postojećim, malim poduzećima u poboljšanju proizvodnih procesa
- ❑ Za razliku od tehnoloških centara i inkubatora, centar svojim klijentima obično ne osigurava prostor nego financijsku, tehničku i administrativnu pomoć kao i pomoć u promociji naprednih tehnologija





zajedno do veće vrijednosti
let us grow together





Hvala na pažnji

Ilyricum saopjevanje d.o.o.
POSLOVNO SAVJETOVANJE / BUSINESS CONSULTING

Zrinski Pelajić
direktor

Tel: +385 (0) 98 9842 780
e-mail: zrinski.pelajic@gmail.com

Školska 9, Molvice, 10 430 Samobor
Hrvatska

zajedno do veće vrijednosti
let us grow together

