



REPUBLIKA HRVATSKA

# MALA POSLOVNA ZONA, Mraclin

## LOKACIJA

Projekt je smješten u rubnom dijelu naselja Mraclin, u središnjem dijelu Hrvatske, 20 km jugoistočno od glavnog grada Zagreba i 5 km od zagrebačke zračne luke. Administrativno u sastavu Grada Velika Gorica, Mraclin se nalazi samo 5 km od brze autoceste za Sisak, gdje se odvajaju cestovni i željeznički pravci prema državnoj granici s Bosnom i Hercegovinom (80 km) ili dalje prema istočnoj Europi.

Područje s ostacima iz kamenog doba bogato je poviješću, u arhitekturi je poznato po posebnim drvenim kućama, kojih je ostalo tek nekoliko. Sa oko 1100 stanovnika, selo ima dječji vrtić, niže razrede škole, crkvu, vatrogasni i dva društvena doma, lovačku streljanu, igrališta, trgovine i ugostiteljske objekte.

Glavne gospodarske grane su prerada plastike i proizvodnja građevinskih elemenata: opeke, betonskih elemenata i drvenih podnih obloga.



## POSTOJEĆE STANJE



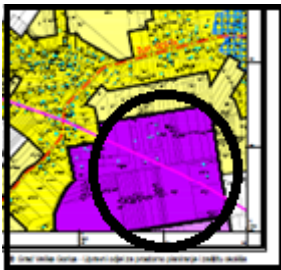
Zemljište je u vlasništvu i posjedu domicilne obitelji, koja je ujedno vlasnik obrta koji posluje na dvije od šest parcela. Ograđeno živom ogradom, zemljište je površine približno 33.000 m<sup>2</sup>, od čega je tek oko 1.000 m<sup>2</sup> pod objektima.

U središtu su kran i betonara kapaciteta 10 m<sup>3</sup> s podzemnim tunelima, a u zatvorenom dijelu linija za proizvodnju betonskih elemenata, tokarski strojevi i predviđeni uredski prostori, kojih građenje nije u cijelosti dovršeno.

Infrastruktura naselja je djelomična: prilaz je zemljištu s javnog dobra, a postoji priključak na javnu mrežu telefona i električne energije. Ugrađen je alarm. Na zemljištu je hidrofor, iako je javni vodovod na glavnoj cesti do zemljišta. Započeta je izvedba javne mreže kanalizacije, no još se koristi septička jama.

U neposrednom susjedstvu zemljišta posluje jedan od najznačajnijih gospodarskih subjekata Zagrebačke županije u proizvodnji građevinskih materijala i elemenata od drveta.

## OPIS PROJEKTA



Prema važećem prostornom planu zemljište se nalazi u industrijskoj zoni i predviđene je proizvodno-poslovne namjene. Cilj projekta je izvedba male poslovne zone, pri čemu vlasnik ulaže opisanu nekretninu, te za provedbu projekta traži partnera, odnosno ortaka.

Mogućnosti su brojne: obzirom na veliku dozvoljenu izgradivost, uz postojeće i nove otvorene, eventualno natkrivene prostore, moguća je izgradnja novih objekata.

Djelatnost može biti metaloprerađivačka ili prerada drveta, proizvodnja građevinskih elemenata, zatim skladištenje, reciklaža i sl. Od partnera/ortaka očekuje investicijsko ulaganje u potrebne projekte i elaborate, nove priključke, građenje i nadzor, te naknade i ostale troškove koji prate gradnju, čime, ovisno o ugovornim uvjetima, stječe pravo na suvlasništvo i/ili dio dobiti, no također je moguća kupnja ili zakup dijela zemljišta.

## PROCIJENJENA VRIJEDNOST PROJEKTA

Sadašnja vrijednost nekretnine procjenjuje se s približnom vrijednošću od 3,5 milijuna EUR, dok će ulaganja ovisiti o odabiru djelatnosti, dakle odlukama investitora, odnosno partnera, u suglasnosti s vlasnikom zemljišta.

## STATUS PROJEKTA

Formalno-pravno, za dio objekata je u tijeku postupak legalizacije, i u skladu s time usklađenje podataka u zemljišnoj knjizi i katastru. Predvidivo vrijeme provedbe projekta do početka rada poslovne zone je jedna do dvije godine.

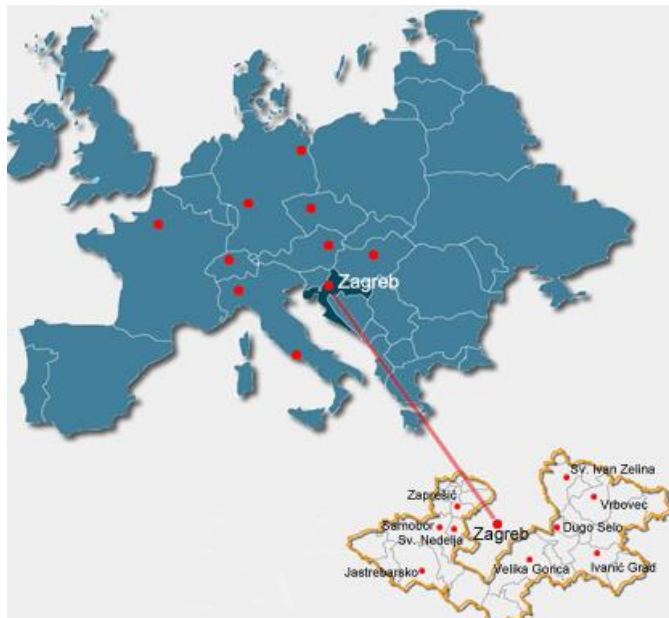
## TRANSAKCIJSKI MODEL

Obzirom da je zemljište u vlasništvu fizičkih osoba, nakon ishoda rješenja u postupku legalizacije, te provedbe usklađenja podataka u zemljišnoj knjizi i katastru, mogući su svi oblici partnerstva, zakupa ili kupoprodaje.

Nositelj Projekta: **HRVATSKA OBRTNIČKA KOMORA**  
Adresa: **Zagreb, Ilica 49**  
Web stranica: **www.okz.hr**

Populacija (2011): **329,000**  
Gustoća stanovništva: **104 stan/km<sup>2</sup>**  
BDP per capita (2011): **7,786 EUR**  
Stopa nezaposlenosti (2014): **21.9%**

## ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



Zagrebačka županija s površinom od 3078 km<sup>2</sup>, smještena je u središnjem dijelu sjeverozapadne Hrvatske oko glavnog grada Zagreba i uz državnu granicu s Republikom Slovenijom. S karakterističnim oblikom potkove površinom je šesta, a naseljenošću četvrta po veličini županija u Hrvatskoj i jedno je od gospodarski najperspektivnijih područja u ovom dijelu Europe.

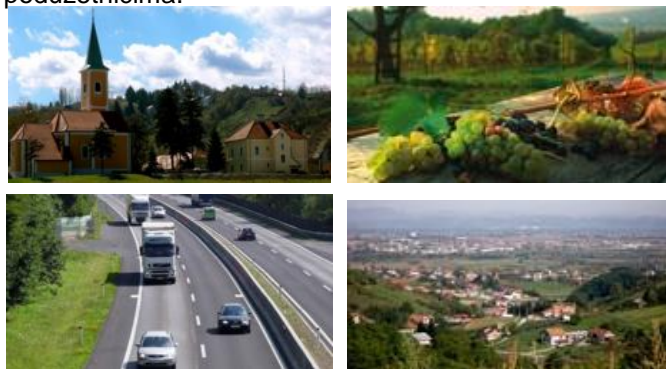
Sa svojih 9 gradova i 25 općina Zagrebačka županija čini prirodnu, prometnu, kulturnu, znanstvenu, financijsku, proizvodnu te populacijsku cjelinu, dok joj specifični geografski položaj uz samu državnu granicu naročito daje značaj kao važnom raskrižju europskih putova. Izvrsno je prometno povezana s glavnim cestovnim pravcima, jer se svi njezini gradovi vežu na brze autoceste od Zagreba prema sjeveru - srednjoj i sjevernoj Europi, istoku - istočnoj Europi i dalje, te jugu Hrvatske. Osim cestovnih, Zagrebačku županiju prolaze također svi važni željeznički, zračni i energetski koridori, pa čini gospodarski prsten oko grada Zagreba. Najveći je grad Velika Gorica s oko 63,500 stanovnika.

Županija ima ugodnu kontinentalnu klimu: topla ljeta i ne prehladne zime, povremeno sa snijegom, bez jako sušnih ili vlažnih razdoblja. Reljefno je različita: dok je zapadni dio županije pretežito brežuljkast i gorski kraj, na jugu i istoku su većinom nizine. Najveća je rijeka Sava, a ima i nekoliko ribnjaka, od kojih je jedan u ornitološkom rezervatu. U blizini područja projekta nalazi se umjetno jezero nastalo šljunčarenjem.



U Zagrebačkoj je županiji do sada smješteno najviše poduzetničkih zona u regiji, a zajedno s onima u pripremi, bit će ih više od 30. Za cjelovit pristup razvitku osmišljena su dva klastera. Industrija i trgovina daju 2/3 prihoda, Slijede poljoprivreda i promet. Ima ležišta nafte i zemnoga plina, a u mnogim naseljima su brojne manje industrijske tvrtke. Ovdje je puštena u rad prva hrvatska komunalna toplana na biomasu.

Potencijale prepoznaje velik broj domaćih i stranih poduzetnika i kompanija. Općenito, dobar geografski položaj, pristupačne cijene, riješena infrastruktura, te partnerski odnos lokalnih i regionalnih vlasti prema postojećim i budućim investitorima neki su od razloga koji Zagrebačku županiju čine vrlo privlačnom poduzetnicima.



Cijela županija također je atraktivna cjelogodišnja izletničko-rekreacijska destinacija. Osim povijesnih objekata i događanja iz bogate prošlosti, nude se biciklističke staze, seoski turizam, vinske ceste i brojne druge zanimljivosti.

HOK...

**Agency for Investments and Competitiveness, Radnička cesta 80, 10 000 Zagreb, Croatia**

DISCLAIMER: Information contained in this document has been provided by Agency for Investments and Competitiveness of the Republic of Croatia. Purpose of this document is to give short information about companies and/or possibilities to potential investors. The profile is for information purposes only. No responsibility or liability is accepted for the information in this document.