



Crna Gora
Ministarstvo ekonomije

Program podsticaja razvoja biznisa

.....

BIZNIS ZONE

BERANE i KOLAŠIN

S A D R Ź A J

PLAN RAZVOJA BIZNIS ZONA	9
PREDNOSTI OSNIVANJA PROIZVODNIH KAPACITETA U CRNOJ GORI	10
POSLOVNI AMBIJENT NA DRŽAVNOM NIVOU	10
POVOLJAN AMBIJENT NA NIVOU LOKALNE SAMOUPRAVE	12
PODRŠKA INVESTICIONO RAZVOJNOG FONDA	13
DEFINISANE BIZNIS ZONE U CRNOJ GORI	13

Vlada Crne Gore je usvojila 'Plan razvoja biznis zona', kojim želi podstaći razvoj mikro i malih preduzeća na infrastrukturno opremljenom zemljištu, povećanje zaposlenosti u manje razvijenim opštinama, kao i aktiviranje kapitala domaćih i inostranih investitora koji bi prepoznali interes za sprovođenje i unapređenje ovog projekta. Trenutno se radi na proširenju plana gdje je planirano da biznis zona obuhvati biznis inkubatore, tehnološke parkove i industrijske zone, čime bi se omogućilo povezivanje kompatibilnih djelatnosti i olakšalo poslovanje novoosnovanih mikro i malih preduzeća.

U međuvremenu je Ministarstvo ekonomije u saradnji sa lokalnim samoupravama, definisalo lokacije za razvoj biznis zona i trenutno su u procesu razrade. U saradnji sa Investiciono razvojnim fondom Crne Gore, radi se na analizi svih predloženih biznis zona i odabiru najkonkurentnijih, kao i definisanju kreditne linije koja bi predstavljala podršku razvoju biznis zona na tim područjima.

Korisnici zone biće mikro, mala i srednja preduzeća koja se bave lakom industrijom koja ne zagađuje životnu okolinu, inovativni preduzetnici sa naglaskom na ICT, mikro i mala preduzeća koja se bave naučno-istraživačkom djelatnošću. Osnovni uslovi koje preduzeće treba da ispunjava su da ima predstavništvo u Crnoj Gori i da je u privatnom vlasništvu.

Prednosti osnivanja proizvodnih kapaciteta u Crnoj Gori

Strani investitori u Crnoj Gori imaju nacionalni tretman. Pod stranim investitorima se smatraju: strana pravna ili fizička lica, privredna društva sa učešćem od najmanje 10% stranog kapitala u okviru društva, privredno društvo koje je strano lice osnovalo u Crnoj Gori i crnogorski državljanin sa prebivalištem u inostranstvu. Stranim licem se smatra i lice koje je na osnovu izvršenih ulaganja steklo crnogorsko državljanstvo u skladu sa Zakonom.

Zakon o stranim investicijama

(Ukaz o proglašenju Zakona o stranim investicijama, Sl. list CG br.18/11)

Zakon o stranim investicijama propisuje da strani investitor na teritoriji Crne Gore može osnovati privredno društvo i ulagati u privredno društvo, na način i pod uslovima pod kojim domaća lica mogu osnivati privredna društva, odnosno ulagati sredstva u privredna društva.

Poslovni ambijent na državnom nivou

Država je već definisala povoljan poslovni ambijent za proizvodnju.

1. Postojeći pravni okvir

A. Oslobađanje od poreza na dobit

(Zakon o porezu na dobit pravnih lica, Sl. list RCG br.65/01 i 80/04 i Sl. list CG br. 40/08)

- Novoosnovano pravno lice u privredno nedovoljno razvijenim opštinama, koje obavlja proizvodnu djelatnost, oslobađa se plaćanja poreza na dobit za prve tri godine od početka obavljanja djelatnosti, na dobit ostvarenu obavljanjem djelatnosti u nedovoljno razvijenoj opštini;
- Poreskom obvezniku koji ostvari dobit u novoosnovanoj poslovnoj jedinici, koja obavlja proizvodnu djelatnost u nedovoljno razvijenim

opštinama, umanjuje se porez na dobit u trajanju od tri godine srazmjerno učešću tako ostvarene dobiti u ukupnoj dobiti poreskog obveznika.

- B. Subvencije za zapošljavanje određenih kategorija nezaposlenih lica.
(Uredba o subvencijama za zapošljavanje određenih kategorija nezaposlenih lica, Sl. list CG br. 19/2011)

Subvencije može koristiti poslodavac koji zaposli:

- Lice sa najmanje 40 godina života;
- Nezaposleno lice Romi, Aškalije i Egipćani;
- Lice koje se nalazi na evidenciji Zavoda duže od pet godina;
- Lice koje je zaposleno na izvođenju javnih radova;
- Pripravnika koji nakon obavljenog pripravnčkog staža zasnuje radni odnos na neodređeno vrijeme;
- Lice za čijim je radom prestala potreba (tehno-ekonomski viškovi), a nalazi se na evidenciji Zavoda;
- Lice koje je zaposleno radi obavljanja sezonskih poslova;
- Nezaposleno lice sa preko 25 godina staža osiguranja, koje je korisnik novčane naknade.

Za navedene kategorije nezaposlenih lica Zavod plaća:

- Doprinosi za obavezno socijalno osiguranje iz zarade (doprinosi za penzijsko invalidsko osiguranje, doprinosi za zdravstveno osiguranje, doprinosi za osiguranje od nezaposlenosti, doprinosi za Fond rada);
- Porez na dohodak fizičkih lica (80% koji je prihod budžeta Crne Gore).

Iz zarade zaposlenog obračunava se i obustavlja:

- Doprinosi za penzijsko invalidsko osiguranje po stopi od 15,0%
- Doprinosi za zdravstveno osiguranje po stopi od 8,5%
- Doprinosi za osiguranje od nezaposlenosti po stopi od 0,5%
- Porez na dohodak fizičkih lica po stopi od 9%.

Poslodavac uplaćuje navedene doprinose u obračunatom iznosu i 20% obračunatog poreza na dohodak fizičkih lica (koji je prihod budžeta opština). Poslodavac plaća obračunati prirez poreza na dohodak.

Osnovicu za obračunavanje doprinosa čini bruto zarada zaposlenog, a poslodavac uplaćuje poreze i doprinose prilikom isplate zarade zaposlenom.

2. Regulativa u proceduri donošenja

- A. Predlogom Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dobit pravnih lica vrši se usklađivanje poreskih olakšica koje se odnose na nedovoljno razvijene opštine sa pravilima državne pomoći u EU. Predloženo zakonsko rješenje neće imati uticaj na budžetske prihode i omogućiće poreskim obveznicima koji obavljaju proizvodnu djelatnost u nedovoljno razvijenim opštinama, dodatnih pet godina za koje će biti oslobođeni od plaćanja poreza na dobit, u iznosu od 50%, što će stimulisati proizvodnu aktivnost u nedovoljno razvijenim opštinama. Poreski obveznik koji posluje u sektoru

primarne proizvodnje poljoprivrednih proizvoda, transporta ili brodogradilišta, ribarstva, čelika ne može koristiti ovu poresku olakšicu.

(Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dobit pravnih lica)

- B. Predlogom Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dohodak fizičkih lica vrši se uvođenje poreske olakšice za preduzetnike koji otpočnu obavljanje proizvodne djelatnosti u privredno nedovoljno razvijenim opštinama i pravno-tehničko poboljšanje postojećih rješenja u pogledu preciziranja osnovice za oporezivanje nerezidentnih fizičkih lica, definisanja slobodnih zanimanja koja plaćaju porez na prihode od samostalne djelatnosti, bližu proceduru oporezivanja prihoda od kapitalnih dobitaka.

Uvođenjem poreske olakšice za preduzetnike koji otpočnu obavljanje proizvodne djelatnosti u privredno nedovoljno razvijenim opštinama, vrši se izjednačavanje preduzetnika i pravnih lica u pogledu ostvarivanja prava na poreske olakšice, čime će se stimulisati preduzetnička aktivnost u nerazvijenim opštinama. Ovom odredbom se predlaže poreska olakšica za preduzetnike koji otpočnu obavljanje proizvodne djelatnosti u privredno nedovoljno razvijenim opštinama, tako da su za prve tri godine poslovanja oslobođeni od oporezivanja, a narednih pet godina plaćaju porez u iznosu od 50% poreske obaveze. Shodno odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju, kao i pravilima državne pomoći, poreski obveznik koji posluje u sektoru primarne proizvodnje poljoprivrednih proizvoda, transporta ili izgradnje brodova, ribarstva, čelika ne može koristiti ovu poresku olakšicu.

Napomena: Ovom odredbom se predlaže ukidanje poreske olakšice preduzetnicima za zapošljavanje novih radnika. Preduzetnici koji su zaposlili novog radnika imali su pravo na umanjenje poreske osnovice, dok pravna lica nijesu imali ovu povlasticu. Ovim se vrši izjednačavanje preduzetnika i pravnih lica kao poslodavaca.

(Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dohodak fizičkih lica)

Prijedlozi mjera na državnom nivou

- Uredbu o poreskim olakšicama za zapošljavanje određenih kategorija nezaposlenih lica primijeniti na sve zaposlene u biznis zonama u nedovoljno razvijenim opštinama;
- Oslobođanje od plaćanja poreza na nepokretnosti za objekte koji se nalaze u okviru biznis zone na određeni vremenski period (prijedlog - 5 godina);
- Na zemljištu i objektima koji su u državnom vlasništvu, a nalaze se u biznis zoni, omogućiti investitorima povoljan paket olakšica u dijelu zakupa, korišćenja ili kupovine (niska cijena zakupa, na primjer 1€ za 100 m²; pravo na korišćenje zemljišta i objekata bez naknade na period od 10 godina; umanjenje procjenjene vrijednosti objekta do 50%).

Povoljan ambijent na nivou lokalne samouprave

Svaka opština u Crnoj Gori treba da usvoji svoj program olakšica kojima teže da privuku strane investitore da ulažu u razvoj tog područja. Programi će biti obuhvaćeni Planom razvoja opština i biće predstavljeni za svaku opštinu posebno.

Moguće povoljnosti na nivou lokalne samouprave su:

- A. Olakšice u dijelu plaćanja komunalnih ili drugih naknada;
- B. Povoljna cijena zakupa/kupovine prostora za biznis zone;
- C. Mogućnost definisanja povoljnog modela privatno-javnog partnerstva;
- D. Infrastrukturno opremanje na područjima gdje ne postoji.

Preporuke olakšica na lokalnom nivou

- Na zemljištu i objektima koji su u vlasništvu lokalne samouprave, a nalaze se u biznis zoni, omogućiti investitorima povoljan paket olakšica u dijelu zakupa, korišćenja ili kupovine (niska cijena zakupa, na primjer 1€ za 100 m²; pravo na korišćenje zemljišta i objekata bez naknade na period od 10 godina; umanjene procjenjene vrijednosti objekta do 50%);
- Oslobođanje ili umanjene plaćanja komunalnih naknada;
- Oranizovanje u okviru lokalnih samouprava one stop shop tijela radi bržih i efikasnijih procedura;
- Sagledavanje daljeg razvoja biznis zona u prostornim planovima i planovima razvoja.

Podrška Investiciono razvojnog fonda

U toku je komunikacija sa Investiciono razvojnim fondom Crne Gore u dijelu utvrđivanja povoljne kreditne linije za investitore koji su spremni da ulažu u biznis zone, prilagođene za pojedine projekte.

Definisane biznis zone u Crnoj Gori

1. OPŠTINA BERANE

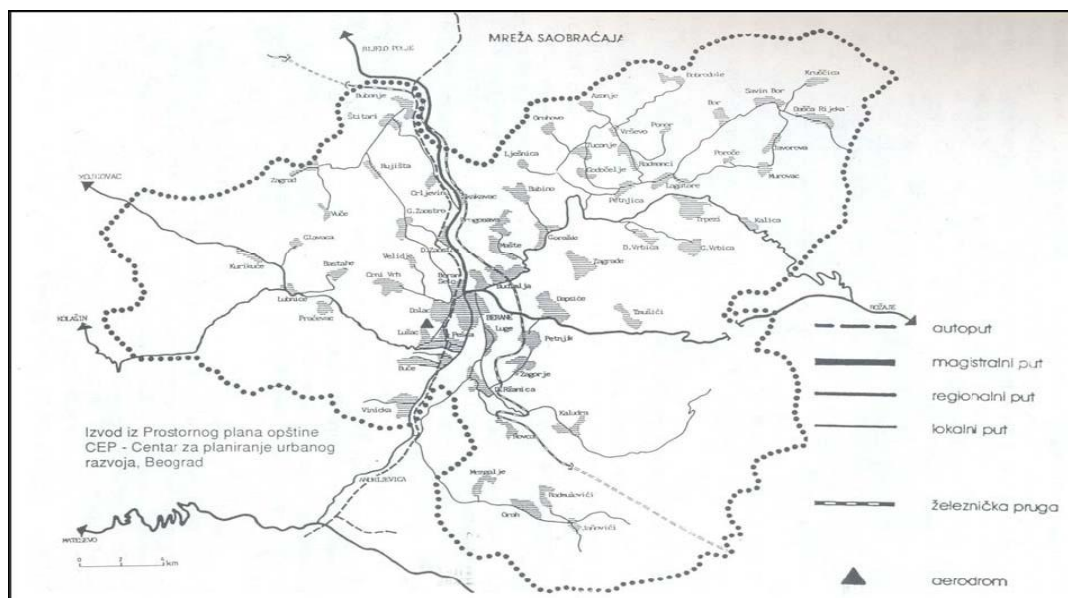
1.1. Opšti podaci

Područje opštine Berane prostire se na površini od 717 km², odnosno 5,2% površine Crne Gore (13.812 km²). Od ukupno 21 opštine u Crnoj Gori, Berane po površini zauzima 8. mjesto. Od ukupne površine na obradivo zemljište otpada 22%, ostalog zemljišta ima 41%, dok šume zahvataju prostor od 37%. Beranska opština u Gornjem Polimlju, leži između vrhova Bjelasice na zapadu, Cmiljevice na istoku, Tivranske klisure na sjeveru i Sutjeske i Previjske na jugu. Ona je dobro prirodno ograničena, osim na sjevero-istoku gdje su Police i Bihor, manja krečnjačka uzvišenja. Sjedište opštine je grad Berane.

Prema popisu iz 2011. godine broj stanovnika u opštini iznosi 33.970, od čega njih 11.073 živi u urbanoj cjelini. Aktivnog stanovništva je 13.447, dok je broj nezaposlenih 1.759, pri čemu stopa nezaposlenosti iznosi 13,08%. Strukturu nezaposlenog stanovništva uglavnom čine lica starija od 50 godina i to njih 46,7%, od 40 do 50 godina je 16%, dok je nezaposlenih mladih od 40 godina 37,3%. Dugoročno nezaposlena lica čine 57,7%. Ukupan broj zaposlenih stanovnika je 6.077.

Najzastupljenije djelatnosti po sektorima su: trgovina, prerađivačka industrija, poljoprivreda i šumarstvo i građevinarstvo.

BDP opštine Berane iznosi 33,53 miliona €, dok je BDP per capita 961,20 €.



1.2. Lokacija

U skladu sa planiranim strateškim ciljem opština je urbanističko-prostornim planom definisala biznis zonu 'Rudeš', što uključuje osim industrijske zone i zelene površine i saobraćajnice. Taj prostor je nekada koristila 'Fabrika celuloze i papira.' Biznis zona je smještena u zahvatu Generalnog urbanističkog plana i obuhvata površinu od 548.355,398 m² od kojih je jedan dio u privatnoj svojini. Definisani prostor za konkretnu biznis zonu je u vlasništvu opštine Berane ukupne površine 225.011,00 m², a slobodna površina definisana za nove kapacitete u okviru tog prostora iznosi 167.579,34 m² i podijeljena je u tri katarstarski definisane parcele. U okviru definisanog prostora za dalji razvoj predviđen je biznis inkubator bruto površine 577.9 m² i još potkrovlje površine 396.1 m², što je ukupno 974 m² bruto razvijene površine. Ostatak prostora je namjenjen za ostale proizvodne kapacitete.

Podaci o parcelama izvedeni su na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ('Sl.list RCG' br. 29/07), List nepokretnosti – prepis br. 304. Osnov prava za navedene parcele je svojina 1/1.

Br. parcele 988/3 (4,5,7,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,33,34,35,36,38,44,50,54,57)

Br. parcele 989/1

Br. parcele 1002/1

Zona ima neophodnu infrastrukturu (voda, struja, pristupni putevi, fekalna kanalizacija). Zonom upravlja Opština.

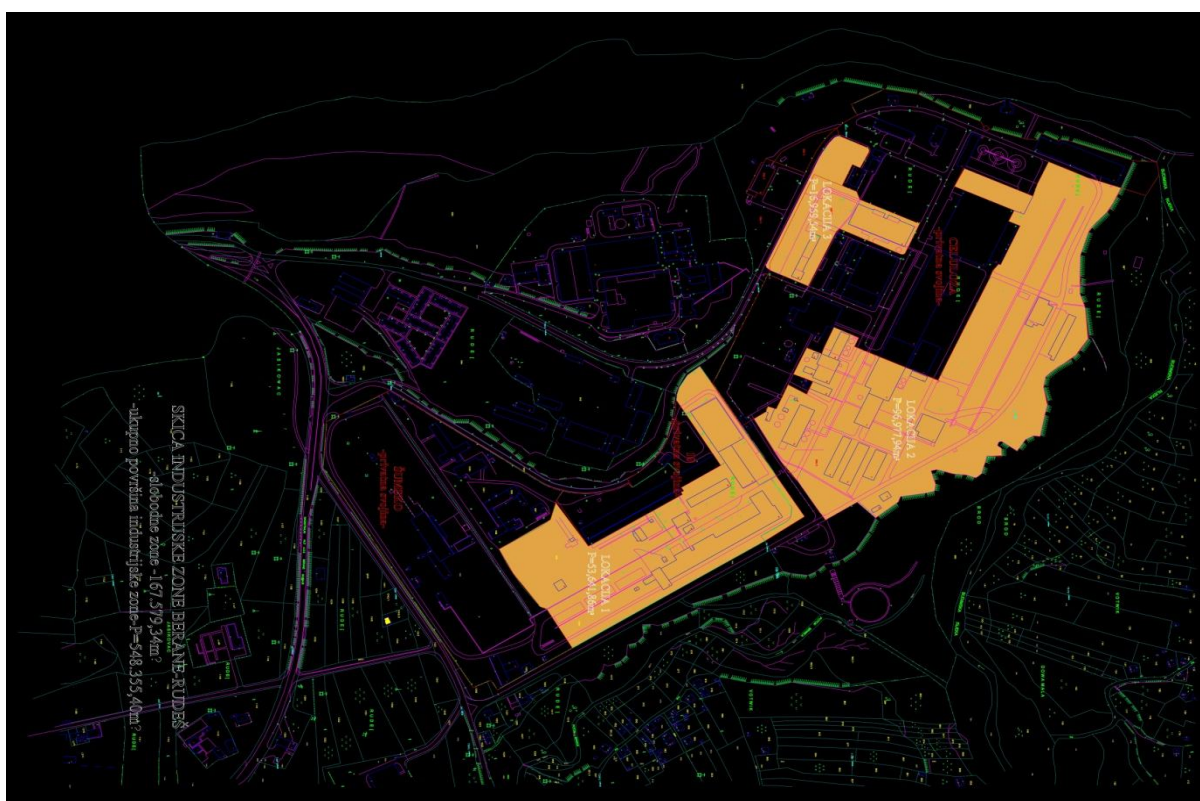
1.3. Trenutno stanje

Na predviđenim površinama za razvoj (167.579,34 m²) se nalaze postojeći objekti koji su u ranijem periodu funkcionisali kao industrijski objekti, a koji se nakon detaljnije analize u građevinskom smislu mogu rekonstruisati i na taj način se može izvršiti prenamjena kako bi se oživjela industrijska zona.

U zahvatu tri katastarske cjeline koje su evidentirane u grafičkom prilogu postoje prilazni putevi, definisana kanalizacija i vodovod.

Potencijalni problem ovog dijela zone su elektroinstalacije, ali se može prevazići u saradnji sa Elektroprivredom Crne Gore. Potrebno je odraditi posebne priključke na slobodne zone kako bi potencijalni investitori imali spremnu lokaciju za ulaganje, jer su trenutno svi priključci sa jedne trafostanice.

U pogledu otklanjanja biznis barijera vezano za postojeće objekte, bitno je naglasiti da u planskoj dokumentaciji postoji zona u kojoj se brže može završiti tehnička dokumentacija jer postoje smjernice za razvoj ove zone. U slučaju da se za neke od objekata (u zavisnosti od potrebe investitora) ustanovi da su previše dotrajali moguće je porušiti postojeći objekat i izgraditi novi. Takođe, na prostoru ove zone moguća je i parcelacija kako bi se površinom mogla prilagoditi potencijalnim investitorima.



Skica 1. Industrijska zona 'Rudeš' - Berane

1.4. Povoljnosti koje pruža opština

Opština Berane je pristupila izradi Prostornog urbanističkog plana koji je u fazi Nacrta I, u toku javne rasprave, koja je otpočela. Moguće je izvršiti detaljniju razradu ili eventualno parcelizaciju da bi se stekli uslovi za direktno izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za predmetnu zonu.

Opština Berane je donošenjem Strateškog plana razvoja opštine za period 2009-2014 opredijelila razvojne projekte čijom se realizacijom unapređuje regionalni razvoj. U Strateškom planu razvoja opštine Berane za period 2009-2014 definisani su strateški prioriteti razvoja opštine.

Strateški prioritet 3: Jačanje administrativnih kapaciteta i stvaranje stimulativnog ambijenta za razvoj preduzetništva i malih i srednjih preduzeća, posebno za razvoj industrije, turizma i poljoprivrede.

Strateški cilj: Do kraja 2013. godine opština Berane će kroz uklanjanje administrativnih barijera, jačanje institucijalne i finansijske podrške razvoju malih i srednjih preduzeća i kroz promociju preduzetništva kreirati povoljnije okruženje za osnivanje, rast i razvoj preduzetništva i malih i srednjih preduzeća. Do kraja 2013. godine uslovi poslovanja za razvoj industrije, saobraćaja, turizma i poljoprivrede biće značajno bolji.

Cilj 4: Finansijska i nefinansijska podrška razvoju biznisa .

- *Cilj obuhvata obezbjeđivanje subvencija i poreskih olakšica, kao i subvencioniranih kamatnih stopa za pojedine privredne grane (poljoprivredu) kroz određene razvojne programe, kao i povlašćeno izdavanje poslovnih prostora i organizovanje biznis inkubatora gdje bi se novonastala preduzeća besplatno razvijala u određenom vremenskom periodu prije nego što izađu na tržište. Ovaj cilj takođe obuhvata pospješivanje razvoja tradicionalnih djelatnosti (domaća radinost i sl.) kroz razvojne programe pomoći.*

Cilj 5: Podsticanje razvoja poljoprivrede.

- *Cilj će se realizovati kroz programe ruralnog razvoja, unapređenja stočarstva, voćarstva, ratarstva i povrtarstva, kao i kroz stvaranje plodnog zemljišta.*

Cilj 6: Podsticanje razvoja turizma.

- *Cilj će se realizovati kroz programe razvoja planinskog, seoskog i sportsko-rekreativnog turizma, kao i svih propratnih elemenata.*

Cilj 7: Podsticanje razvoja industrije.

- *Cilj obuhvata projekte razvoja proizvodnih kapaciteta do viših faza prerade u oblasti drvoprerade; projekte razvoja energetike u pogledu izgradnje mini hidroelektrana na pritokama Lima, energana na bio-masu i kroz toplifikaciju grada; projekte razvoja prehrambene industrije kroz proizvodnju finalnih prerađevina poljoprivrednih proizvoda.*

Kako bi obezbijedila nefinansijsku podršku razvoju preduzetništva, Skupština opštine Berane je donijela nekoliko Odluka o prenosu prava na korištenje poslovnog prostora i ustupanje poslovnog prostora pod povoljnijim uslovima za konkretne investitore.

U Tabeli 1. su predstavljeni primjeri konkretnih odluka o prenosu prava na korišćenje i ustupanje poslovnog prostora od strane opštine.

Tabela 1.

PRIMJERI KONKRETNIH ODLUKA O PRENOSU PRAVA NA KORIŠĆENJE I USTUPANJE POSLOVNOG PROSTORA		
Odluke	Primjeri olakšica investitorima	Usluge opštini
Odluka o prenosu prava korišćenja poslovne zgrade i gradskog-građevinskog zemljišta	Društvu za proizvodnju, promet i usluge EXPORT-IMPORT DOO 'V&V Group' opština prenosi pravo na korišćenje zemljišta i dvije poslovne zgrade, bez naknade za period od 5 godina	Društvo će izvršiti rekonstrukciju objekta o svom trošku bez prava naknada za izvršena ulaganja i nakon ugovorenog roka predati Opštini tako rekonstruisan objekat
Odluka o prenosu prava korišćenja zemljišta	DOO K.R.O.F.T. sport Berane oslobađa se plaćanja mjesečne naknade u iznosu od 560,00 € počev od dana potpisivanja ugovora	Pružaće usluge opštini Berane za sportske aktivnosti.
Odluka o ustupanju poslovnog prostora	Opština kompanijama DOO 'Expres bau', DOO '19. Decembar' ustupa poslovni prostor na korišćenje za period od 10 godina	Obavezuju se kompanije da uposle određeni broj radnika što će se regulisati posebnim ugovornim odnosom

Pored ovih pomenutih olakšica, Opština Berane je spremna na davanje olakšica u dijelu plaćanja komunalnih i drugih naknada, koje bi se preciznije definisale donesenim Odlukama. Lokalna samouprava je otvorena za definisanje povoljnih modela privatno-javnih partnerstava, gde je to moguće.

1.1. Uslovi ulaganja

Opština Berane je zainteresovana za davanje prostora u zakup, za privatno-javno partnerstvo kao i za prodaju zemljišta. Opština je izrazila spremnost da potencijalnim investitorima omogući povoljnije uslove ulaganja, sadržane u pismu podrške koje je dostavljeno u prilogu ovog dokumenta. U pripremi su Odluke koje će se odnositi na unapređenje poslovnog ambijenta i podsticanje preduzetništva. Planirane odluke se odnose na: smanjenje/oslobađanje komunalnih naknada za proizvodne djelatnosti, smanjenje/oslobađanje poreskih opterećenja koja su u nadležnosti lokalne samouprave, smanjenje/oslobađanje naknada za korišćenje zemljišta i objekata u zavisnosti od broja zaposlenih (na pr. od 1 do 5 zaposlenih – oslobođni 3 godine; od 5 do 20 zaposlenih – oslobođeni 5 godina i slično), mogućnosti davanja subvencija za pogone u oblasti poljoprivredne proizvodnje, besplatnu pomoć u izradi biznis planova (usluge pruža biznis centar koji je u sastavu Sekretarijata za finansije).

1.2. Biznis inkubator Berane

U opštini Berane postoji niz mikro proizvodnih pogona iz različitih djelova proizvodnje posebno drvoprerade, proizvodnje Al i PVC stolarije, proizvodnje betonske galanterije, prehrambene proizvodnje i drugih. Oni su prepušteni sami sebi i sa malom šansom da prežive na tržištu, jer se suočavaju sa mnogo problema u svom poslovanju kao što su: stabilno nabavno i prodajno tržište, nedovoljna znanja iz oblasti ekonomije, menadžmenta, marketinga, zadovoljavanja standarda kvaliteta itd.

U okviru ove biznis zone opredijeljena je lokacija za organizovanje Biznis inkubatora. Biznis inkubator se sagledava u širem kontekstu ekonomskog razvoja Opštine Berane i sjevera Crne

Gore, te je kao takav u saglasnosti sa Strategijom razvoja malih i srednjih preduzeća 2007-2010 godine koju je sačinila Direkcija za razvoj MSP i sa Strateškim planom razvoja opštine Berane za period od 2009-2014 godine.

Projekat će omogućiti otvaranje novih radnih mjesta i obezbijediti poslovni prostor po subvencionisanim cijenama, stručnu pomoć, usluge savjetovanja i mentorstva. Cilj otvaranja biznis inkubatora je "proizvesti" uspješna preduzeća koja će po izlasku iz inkubatora biti samoodrživa i finansijski nezavisna.

Inkubator u Beranama će biti proizvodno-uslužnog tipa, gdje će početnici u biznisu tj. "stanari" pod povoljnim uslovima dobiti pravo stanovanja u biznis inkubatoru na period od 3-5 godina, a za to vrijeme bi bila obezbijedena tehnička, stručna pomoć i organizovanje specijalističkih treninga u cilju unaprjeđenja znanja stanara.

Dugoročno posmatrano, biznis inkubator će biti najadekvatniji instrument za kontinuiranu promociju biznis zone, razvoj malih preduzeća kao i kreiranje novih radnih mjesta. Skupština opštine Berane je avgusta 2009. godine donijela odluku o pristupanju Opštine Berane osnivanju "Biznis Inkubator" DOO Berane. Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 12. novembra 2009. godine donijela odluku o Učešću u osnivanju privrednog društva „Biznis inkubator“ DOO Berane. Direkcija za razvoj malih i srednjih preduzeća je obezbijedila iz IPA sredstava ekspertsku pomoć za formiranje biznis inkubatora na sjeveru Crne Gore iz koje je finansirana izrada Biznis plana za izgradnju biznis inkubatora u Beranama.

U toku 2011. godine Fondacija "Caritas" Luksemburg je raspisala tender za izradu projektne dokumentacije za izgradnju Biznis inkubatora u Beranama. Projektantska kuća "Urban Design" je uradila projekat izgradnje zgrade za Biznis inkubator gdje vrijednost radova iznosi oko 300.000,00 €. Za izgradnju Biznis inkubatora Opština je opredijelila učešće u zemljištu i saglasnostima.

Rezime koncepta biznis zone Berane			
Površina	Infrastruktura	Oblasti ulaganja	Olakšice na lokalnom nivou
167.5579,34 m ²	Vodovod, struja, pristupni putevi, fekalna kanalizacija	Industrija Turizam Poljoprivreda	- Uklanjanje administrativnih barijera - Jačanje institucionalne i finansijske podrške razvoju malih i srednjih preduzeća - Mogućnost privatno-javnog partnerstva - Mogućnost oslobađanja zakupa zemljišta - Mogućnost ustupanja poslovnog prostora - Parcelacija – prilagođavanje površine potencijalnim investitorima

2. OPŠTINA KOLAŠIN

2.1. Opšti podaci

Opština Kolašin, sa površinom od 897 km², pripada sjevernom i središnjem dijelu Crne Gore i obuhvata gornje i srednje tokove rijeka Tare i Morače (isti pravac, suprotan smjer). Kolašin je lociran na nadmorskoj visini od 960 m, i okružuju ga Komovi, Bjelasica, Sinjajevina i Moračke planine.



Zbog povoljnog turističko-geografskog položaja, Kolašin predstavlja značajan tranzitni i turistički centar.

U opštini ima 287,7km lokalnih i oko 240km nekategorisanih puteva. Ukupno je asfaltirano 68,7km. Postoji 11 mostova. Opštinu Kolašin presijecaju dvije značajne saobraćajnice-Jadranska magistrala i željeznička pruga Beograd-Bar, zbog čega Kolašin ima veoma povoljne veze sa susjednim opštinama, kao i sa primorjem i Srbijom. Izrađen je detaljni prostorni plan za autoput Bar-Boljare, čija bi izgradnja predstavljala glavni zamajac za razvoj opštine Kolašin.

Prema Popisu iz 2011. godine, na teritoriji opštine Kolašin živi 8.379 stanovnika (50,47% muškaraca i 49,53% žena), sa gustinom naseljenosti od 9,3 stanovnika na km². Gotovo dvije trećine stanovništva živi u razućenim selima što Kolašin svrstava u ruralne opštine. Što se tiče starosne strukture najviše je zastupljeno stanovništvo srednje dobi (od 20 do 60 godina).

Prema podacima Zavoda za zapošljavanje, u 2010. godini stopa nezaposlenosti u Kolašinu je iznosila 14,8%. Stopa nezaposlenosti bilježi konstantan pad u periodu od 2003. godine (23,8%) sve do 2009. godine (14,%). Na pad nezaposlenosti od 2003. do 2009. godine uticala su pozitivna ekonomska kretanja i aktivne mjere zapošljavanja sve do 2010. godine. Zabilježen je pad broja zaposlenih lica sa 1.846 u 2009. na 1.370 u 2011. godini.

2.2. Lokacija

Opština Kolašin je prema Generalnom urbanističkom planu predvidjela biznis zonu na lokalitetu 'Baković'. Na površini od 30ha, sa lijeve i desne strane magistralnog puta Kolašin-Mojkovac, na svega 3km od centra grada moguće je formirati biznis zonu. Na navedenoj lokaciji se nalaze dvije parcele, broj 248/1 i 244/1 čija je ukupna površina 131.648 m², što ih čini podobnim za razvoj biznisa.

Podaci o parcelama izvedeni su na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ('Sl.list RCG' br. 29/07 i 'Sl.list CG' br. 32/11), List nepokretnosti – prepis br. 15. Osnov prava za navedene parcele je svojina 1/1.

2.3. Trenutno stanje

Lokacija ima neophodnu infrastrukturu (voda, struja) i trenutno je 70% komunalno opremljena, ali prijedlog opštine je da se 100% komunalno opremi kako bi veći broj preduzeća i preduzetnika imali povoljne uslove za rad sa aspekta smanjenih troškova i riješenih infrastrukturnih problema u okviru biznis zone.

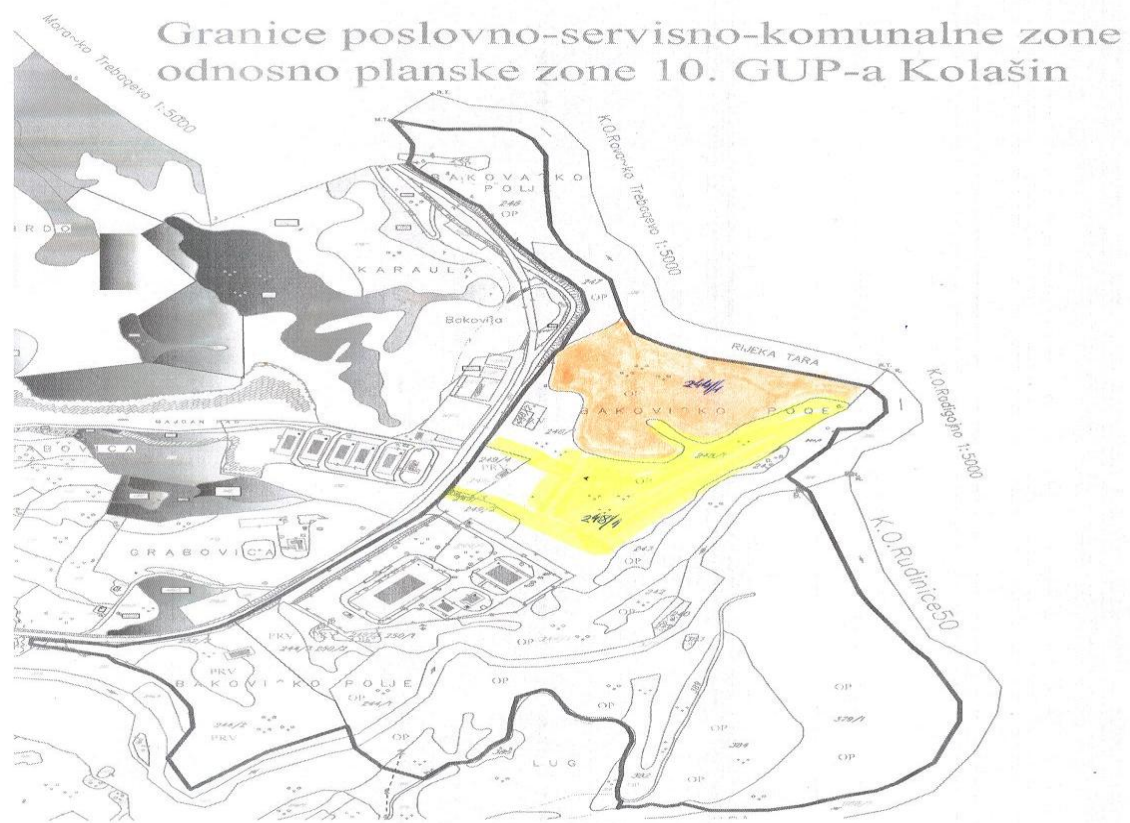
Lokacija je u vlasništvu Opštine Kolašin i u neposrednoj je blizini rijeke Tare, fabrike alu-čeličnih užadi i benzinske pumpe 'Luk oil'.

2.4. Povoljnosti koje pruža opština

Potencijalni investitori u prerađivačke kapacitete lake industrije oslobođeni su plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta shodno članu 25, Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (Sl. List CG – opštinski propisi 04/11). Takođe postoji i spremnost i odlučnost lokalne vlasti da se investitorima ustupi zemljište na dugoročni zakup za izgradnju kapaciteta iz oblasti koje su prepoznate kao dobra prilika za pokretanje razvojnih mogućnosti.

Opština je izrazila spremnost da potencijalnim investitorima omogući povoljnije uslove ulaganja, sadržane u pismu podrške koje je dostavljeno u prilogu ovog dokumenta. U pripremi su Odluke koje će se odnositi na smanjenje stope poreza na nepokretnosti, kao i razmatranje mogućnosti umanjenja poreza na dohodak fizičkih lica u dijelu koji pripada opštini, kao i stope prireza. Zemljište će se davati u zakup po povoljnim uslovima, korišćenje na duži vremenski period, kao i kroz model privatno javnog partnerstva. Odluka će se odnositi u svakom pojedinačnom slučaju zavisno od karaktera investicije, želje investitora, broja radnika koji će se zaposliti, veličine zemljišta i drugo.

Rezime koncepta biznis zone Kolašin			
Površina	Infrastruktura	Oblasti ulaganja	Olakšice na lokalnom nivou
131.648,00 m ²	Vodovod Struja Pristupni put 70 % komunalno opremljena	Industrija Turizam Poljoprivreda	- Potencijalni investitori u prerađivačke kapacitete lake industrije oslobođeni su plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta - Mogućnost oslobađanja zakupa zemljišta



Skica 2. Granice poslovno-servisne zone 10. Kolašin