



SWOT

gtz

Удружење економиста Републике Српске

**Зашто пословне зоне
– искуства локалних заједница**

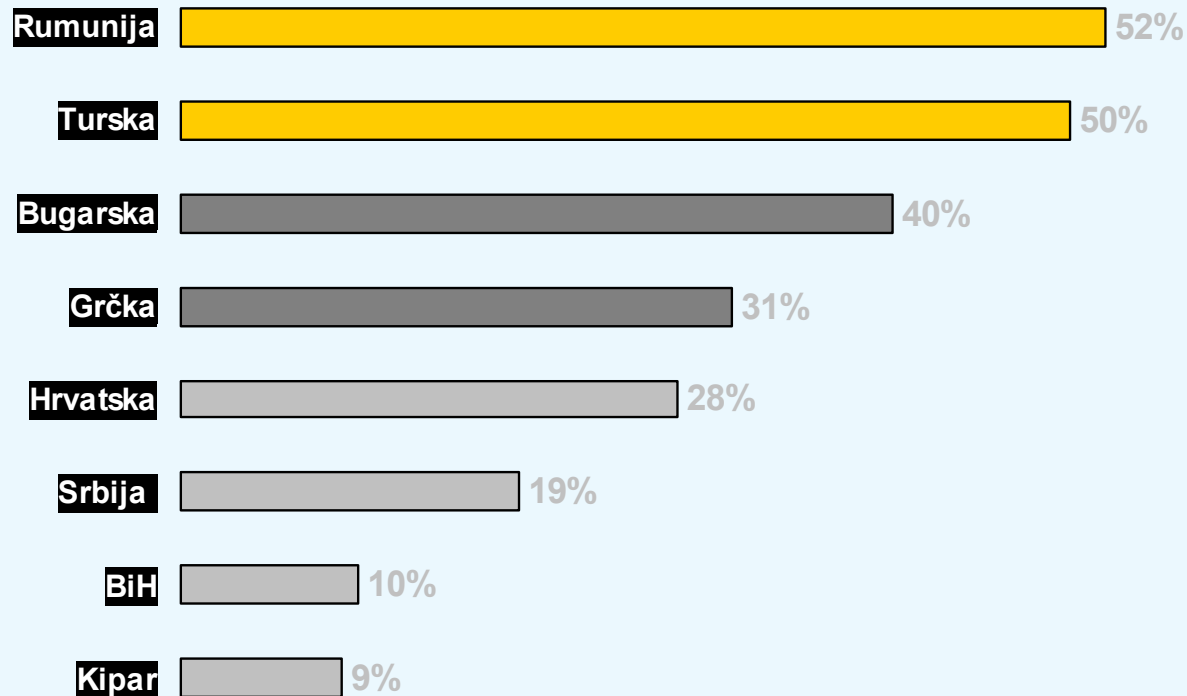
СЕМИНАР

**Корази при оснивању пословних зона у РС - проблеми локалних
заједница**

Бања Лука, 09.06.2009. године

Karakteristike okruženja

Najprivlačnije zemlje za ulaganje u regionu SEE



- Zemlje u okruženju i BiH kao jedan region;
- Sprovođenje istraživanja (FIAS) o investicionoj klimi u regionu (JIE);
- Srbija, Hrvatska, Turska, Makedonija, Rumunija, Bugarska, Grčka, Kipar, kao direktni konkurenti Bosni i Hercegovini;
- Na svjetskoj rang listi zemalja po kriteriju lakoće pokretanja biznisa, BiH zauzima **119 mjesto**;

Aktuelna situacija u RS i regionu

- Politička nestabilnost i neodgovarajuća infrastruktura kao najveći nedostaci;
- Konkurentna cijena radne snage i fleksibilna politika zapošljavanja kao komparativne prednosti;
- Ključne reforme koje se odnose na lakoću pokretanja biznisa odnose se na:

- 1.) Smanjenje vremena pokretanja biznisa (65%↓)
- 2.) Smanjenje troškova pokretanja biznisa (54%↓)
- 3.) Smanjenje procedura (46%↓)
- 4.) Plaćanju minimuma osnivačkog kapitala (28%↓)

- Evidentna velika konkurentnost u regionu;
- Ukupno 63 opštine na području Republike Srpske (RS);
- Ne postoji egzaktna evidencija i definisan “proizvod” u velikoj većini opština (baza IRB RS);
- Slična problematika unutar lokalnih zajednica;
- Nejednaka razvijenost opština i slaba komunikacija;
- Administrativne prepreke;

- smanjenje broja nezaposlenih otvaranjem novih radnih mjesta i
- značajan priliv sredstava u opštinski budžet od poreza na zarade.

**DVA NAJZNAČAJNIJA RAZLOGA ZA
FORMIRANJE POSLOVNIH ZONA**

Neke lokalne zajednice u RS nemaju jasno opredjeljenje ka formiranju poslovnih zona, niti usvojene strategijske dokumente.

Evidentni su i nedostaci u sledećim oblastima:

- 1.) Vlasništvo nad zemljištem;
- 2.) Veličina, oblik i karakteristike zemljišta;
- 3.) Raspoloživa planska dokumentacija;
- 4.) Postojeća infrastruktura;
- 5.) Upravljanje zonom i promocija teritorije.

1.) Vlasništvo nad zemljištem

Identifikovani problemi:

- Nema dovoljno raspoloživog zemljišta u vlasništvu opština (pravo svojine);
- Neriješeni vlasnički odnosi;
- Veliki broj različitih vlasnika;
- Nepostojanje definisane metodologije za otkup zemljišta od privatnih vlasnika;
- Lokalne samouprave ne posjeduju sredstva za kupovinu zemljišta.

2.) Veličina, oblik i karakteristike zemljišta

Identifikovani problemi:

- Neke identifikovane lokacije su nedovoljne površine, što znači manje od 10 ha;
- Na određenom broju identifikovanih lokacija već postoje izgrađeni objekti ili posluju preduzeća;
- Neadekvatna prodaja lokacija unutar zona – loše prostorno planiranje, parcelacija;
- Određene lokacije su nepravilnog oblika ili na degradiranom zemljištu.

3.) Planska dokumentacija

Identifikovani problemi:

- Neke opštine nemaju izrađene ortofoto snimke;
- U većini opština je u toku izrada prostornih planova;
- Samo neke lokacije imaju izrađene planove detaljne regulacije;
- Nedovoljna izrađenost tehničke dokumentacije;
- Slaba tehnička opremljenost „malih opština“ za planiranje na lokalnom nivou.

4.) Infrastruktura

Identifikovani problemi:

- Na većini lokacija putna i tehnička infrastruktura je djelimično izgrađena ili potpuno neizgrađena;
- Za veliki broj lokacija ne postoji analiza troškova za infrastrukturno opremanje lokacija;
- Lokalne samouprave imaju nedostatak novca za izvođenje radova;
- Nema operativnih (podsticajnih) sredstava sa viših nivoa za izgradnju osnovne infrastrukture;
- Nedovoljno instalirani energetske kapaciteti (elektroenergetska mreža i gasovod).

5.) Upravljanje i promocija

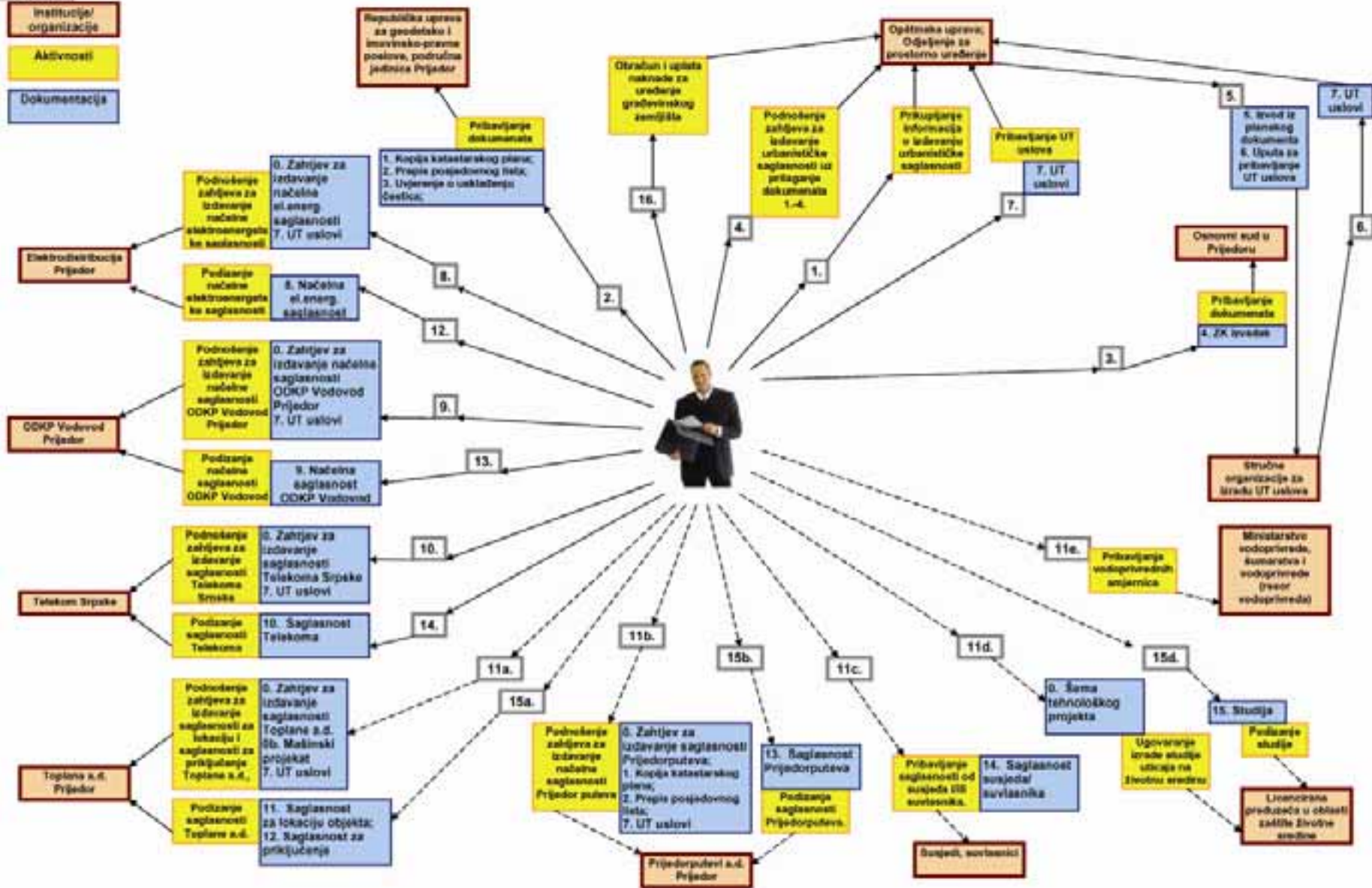
Identifikovani problemi:

- Nepostojanje studija izvodljivosti;
- Nedovoljna znanja i nerazvijenost ideje o primjeni modernog koncepta upravljanja;
- Neadekvatna struktura za primjenu modernog koncepta upravljanja – industrijski i teh. parkovi;
- Veliki broj opština ima marketing strategiju, ali nema zonu kao „proizvod“;
- Postoji *ad-hoc* pristup privlačenju investicija;
- Velika raznolikost među opštinama u brzini izdavanja dozvola, saglasnosti i odobrenja.

IZDAVANJE URBANISTIČKE SAGLASNOSTI

LEGENDA:

- Institucije/ organizacije
- Aktivnosti
- Dokumentacija



- **Najčešća pitanja i zahtjevi investitora:**

- Raspoloživa radna snaga (kvalifikaciona i starosna struktura);
- Radne navike stanovništva (tradicija industrije – proizvodne djelatnosti);
- Prosječne i stvarne plate zaposlenih u raznim područjima;
- Cijena rada i prava radnika (trošak radnika, propisani minimum);
- Aktuelna ponuda i cijene zemljišta za *greenfield* i zakupa za *brownfield* investicije;
- Koncesiona prava i procedure, pravo sticanja zemljišta;
- Lakoća pokretanje biznisa i procedure;
- Postojeća infrastruktura i prateći sadržaji;
- Podsticajna sredstva i olakšice;
- Troškovi poslovanja i kvaliteta života;
- Carina, porezi i doprinosi, ostale obaveze...

Problematika lokalnih zajednica u RS

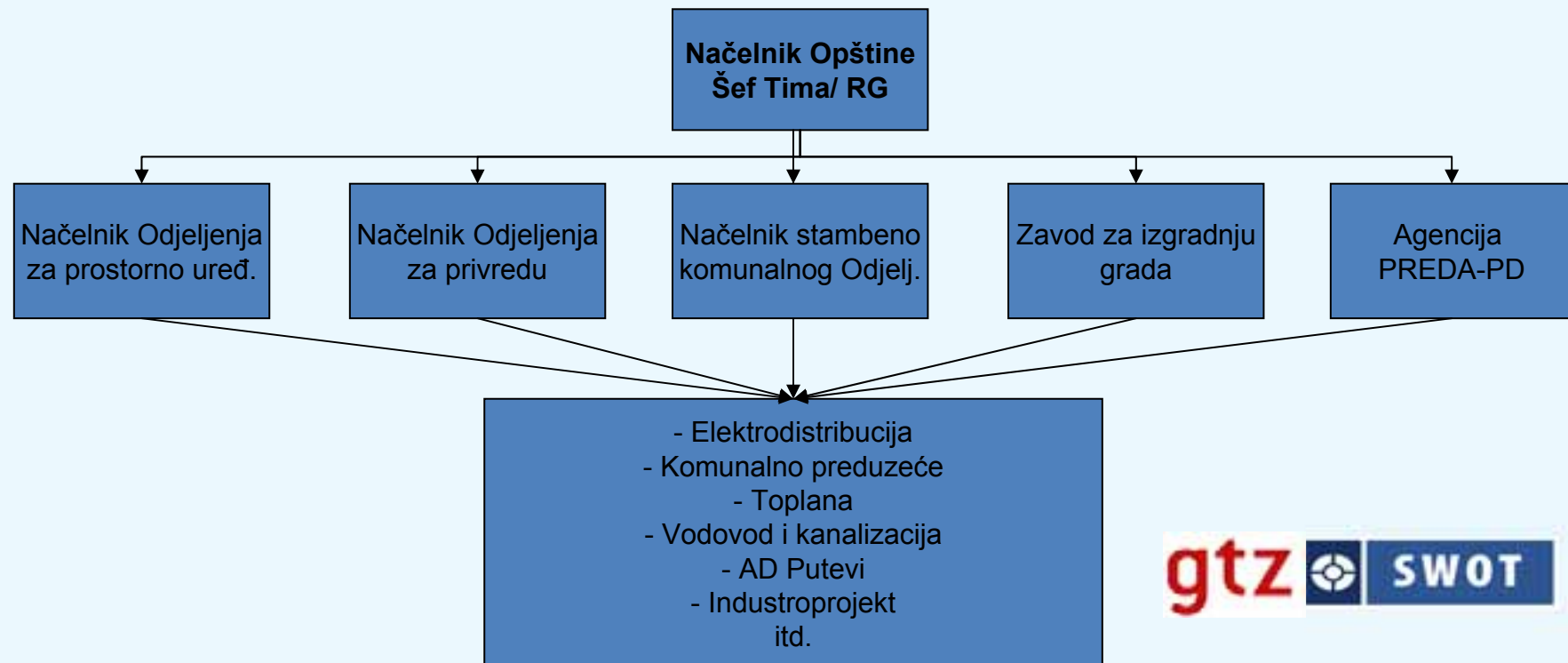
- **Šta su mogući rezultati?**
- Definisani lokacijski paketi;
- Pokrenuti procesi izrade studija izvodljivosti i planske dokumentacije;
- Opredjeljenje i naponi u privlačenju domaćih i stranih investicija;
- Uveden geografsko-informacioni sistem (GIS);
- Razvijene marketing strategije;
- Povećan nivo investicija usmjerenih za finansiranje infrastrukturnog opremanja lokacija iz lokalnih i drugih raspoloživih fondova;
- Određene lokacije postaju sve interesantnije za investiranje;
- Veliki broj opština usvaja podsticaje za investitore;
- Unaprijeđen nivo znanja zaposlenih u lokalnim samoupravama.

- **Šta lokalna samouprava dobija sa poslovnim zonama:**
- Sredstva od prodaje ili davanja u zakup zemljišta koje se nudi investitorima;
- Otvaranje novih radnih mjesta;
- Sredstva ostvarena od prenamjene zemljišta;
- Naknade za uređenje građevinskog zemljišta;
- Naknade za korišćenje građevinskog zemljišta;
- Ostvarenje Poreza na imovinu;
- Reference i konkurentnost.

- **Primjeri iz prakse**
- *Dräexlmaier* – Njemačka (nedostatak podsticajnih sredstava za investitore; konkurentnost regiona);
- *Austronet* – Austrija (prva *greenfield* investicija; administrativne procedure; dinamika pokretanja biznisa);
- *Nuti Due* – Italija (neadekvatna ponuda kvalitetnog *brownfield-a*; privatno vlasništvo).

Instrumenti podrške investitorima

- Tim za realizaciju Projekta osnivanja poslovnih, industrijskih i slobodnih zona na području opštine Prijedor, formiran od strane Načelnika Opštine;
- Radna grupa za podršku investitorima;
- Fondacija za razvoj opštine;
- Info centar za investitore;
- **Struktura Tima/ Radne grupe:**



- **Zakonski okvir**
- Ne postoji zakonski akt kojim se uređuje osnivanje i upravljanje poslovnim zonama;
- Zakon o građevinskom zemljištu RS;
- Zakon o eksproprijaciji;
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu;
- Zakon o uređenju prostora;
- Zakon o zaštiti životne sredine;
- Zakon o radu;
- Zakon o javnim nabavkama;
- Zakon o lokalnoj samoupravi;
- Zakon o slobodnim zonama.



INDUSTRIJSKA ZONA HRABOVA – ČEŠKA REPUBLIKA

HVALA NA PAŽNJI

Prezentator:
Bojan JOJIĆ

Udruženje ekonomista RS – SWOT

Dragiše Vasića 13
78000, Banja Luka – RS
T/F:: +387 51 31 45 60
E:: info@swot.ba

Agencija PREDA-PD

Zanatska bb
79101, Prijedor - RS
Bosna i Hercegovina
T:: +387 52 24 16 00
F:: +387 52 24 16 01
M:: +387 65 81 89 82
E:: infocentar@prijedor.com;
preda@preda.rs.ba