

## PREDLOG

Na osnovu člana 10 i člana 38 stav 1 tačka 3 i 4 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br.2/2018,34/2019 i 38/2020), člana 19b Zakona o regionalnom razvoju („Službeni list CG“, br. 20/2011, 26/2011, 20/2015 i 47/2019), člana 16 i člana 33 stav 1 tačka 3, 4 i 8 Statuta Opštine Plužine (“Službeni list CG - Opštinski propisi”, br.39/18), Mišljenja Ministarstva ekonomskog razvoja Crne Gore od 03.07.2024. godine i Saglasnosti Agencije za zaštitu konkurencije br..... od ....Skupština Opštine Plužine, na sjednici održanoj dana 25.07.2024.godine , **donijela je**

## O D L U K U

### o osnivanju biznis zone “BREZNA”

#### Član 1

Ovom odlukom jedinica lokalne samouprave (u daljem tekstu: Osnivač) osniva biznis zonu „Brezna“ (u daljem tekstu: Biznis zona) na području Opštine Plužine. Ova odluka utvrđuje podatke o lokaciji, uređuje način upravljanja, način finansiranja infrastrukturnog uređenja, djelatnosti koje se mogu obavljati, olakšice koje se mogu odobriti korisniku Biznis zone (u daljem tekstu: Korisnik), međusobna prava i obaveze Osnivača i vlasnika lokacije na kojoj se osniva Biznis zona i druga pitanja od značaja za rad Biznis zone.

#### Član 2

Biznis zona iz člana 1 ove Odluke osniva se na području koje obuhvata katastarske parcele broj 580/1 i 580/2, upisane u Listu nepokretnosti broj 73, KO Donja Brezna, Opština Plužine koje se nalaze u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine.

Ukupna površina navedenih katastarskih parcela iznosi 44.902 m<sup>2</sup> .

#### Član 3

Biznis zonom upravlja menadžer biznis zone (u daljem tekstu Upravljač), koga imenuje Predsjednik opštine Plužine.

#### Član 4

Biznis zona je infrastrukturno opremljena.

Investiciono i tekuće održavanje postojeće zajedničke infrastrukture i njeno unaprjeđenje su u nadležnosti Osnivača Biznis zone.

## Član 5

Korisnik biznis zone je privredno društvo, drugo pravno lice ili preduzetnik, koje obavlja određenu djelatnost u Biznis zoni i koristi olakšice u skladu sa propisima kojima se uređuje državna pomoć.

## Član 6

Izbor Korisnika Biznis zone vrši se na osnovu javnog poziva koji sprovodi Upravljač.

## Član 7

Javni poziv naročito sadrži:

- 1) preciznu formulaciju objekta ili djelova objekata sa pripadajućim zemljištem za redovnu upotrebu ili parcele u skladu sa unutrašnjom organizacijom za izgradnju novih objekata u Biznis zoni na koje se poziv odnosi;
- 2) uslove koje privredno društvo, drugo pravno lice ili preduzetnik mora da ispuni da bi mogao da se prijavi na javni poziv;
- 3) definisane olakšice;
- 4) kriterijume za izbor potencijalnog korisnika i
- 5) rok za podnošenje prijava na javni poziv

Zainteresovani privredni subjekt uz prijavu prilaže:

- 1) dokaz da je registrovan u Centralnom registru privrednih subjekata Crne Gore;
- 2) dokaz da privredni subjekat nije u postupku stečaja ili likvidacije, osim reorganizacije u skladu sa zakonom kojim se uređuje stečaj privrednih subjekata;
- 3) dokaz da nije pravosnažnom sudskom odlukom osuđivan za krivično djelo izvršeno u obavljanju privredne djelatnosti;
- 4) dokaz da je izmirio sve obaveze po osnovu poreza, carina i doprinosa;
- 5) dokaz da mu nijesu dodjeljivana sredstva za iste namjene iz budžeta Crne Gore;
- 6) dokaz da nije u obavezi povraćaja nezakonito primljene državne pomoći;
- 7) investicioni projekat i biznis plan i
- 8) dokaz o izvorima finansiranja investicije.

Javni poziv se objavljuje na internet stranici Opštine Plužine.

Predsjednik opštine Plužine obrazuje Komisiju koja će vrednovati ponude na bazi kriterijuma utvrđenih javnim pozivom.

### **Član 8**

U Biznis zoni pravo na olakšice imaju korisnici koji obavljaju sljedeće djelatnosti iz sektora:

- 1) Prerađivačke industrije (prerada drveta i proizvoda od drveta, proizvodnja namještaja, proizvodnja metalnih proizvoda, popravka i montaža mašina i opreme, radni pogoni dorade, pakovanja i distribucije, ostale prerađivačke djelatnosti);
- 2) Saobraćaja i skladištenja (otvorena, poluotvorena i zatvorena skladišta, hladnjače, robno-distributivni centri);
- 3) Uslužnih djelatnosti (različite vrste uslužnih djelatnosti);
- 4) Informisanja i komunikacija;
- 5) Stručnih, naučnih i tehničkih djelatnosti

### **Član 9**

U Biznis zoni privredni subjekat ne može koristiti predviđene olakšice ukoliko obavlja djelatnosti iz sektora proizvodnje čelika, sektora eksploatacije uglja, sektora brodogradnje, sektora sintetičkih vlakana, saobraćajne, energetske i širokopojasne infrastrukture, primarne poljoprivredne proizvodnje, ribarstva i neprivrednih djelatnosti.

### **Član 10**

Investitori svoje investicione projekte mogu realizovati u postojećim ili novoizgrađenim objektima u Biznis zoni.

Olakšice za investitore koji žele da investicioni projekat realizuju u postojećim objektima u biznis zoni uvode se i utvrđuju sljedeće finansijske olakšice:

- 1) Davanje u zakup poslovnog prostora na period od 10 godina sa mogućnošću produženja na još 10 godina, po cijeni na mjesečnom nivou:
  - od 0,01 €/m<sup>2</sup>, za investitora koji zaposli minimum 10 radnika i uloži u rekonstrukciju objekta minimum 25 000 €;
  - od 0,1 €/m<sup>2</sup> za investitora koji zaposli od 5 do 10 radnika i uloži u rekonstrukciju objekta minimum 10 000 €;
  - od 0,4 €/m<sup>2</sup> za investitora koji zaposli od 3 do 5 radnika i uloži u rekonstrukciju objekta minimum 5 000 €;

2) Oslobođanje od naknade za korišćenje zajedničke infrastrukture i usluga u biznis zoni

- Na 10 godina, za investitora koji zaposli minimum 10 radnika;
- Na 5 godina, za investitora koji zaposli minimum 5 radnika;
- Na 3 godine, za investitora koji zaposli minimum 3 radnika;

3) Oslobođanje od plaćanja naknade za korišćenje opštinskih puteva,

- Na 10 godina, za investitora koji zaposli minimum 10 radnika;
- Na 5 godina, za investitora koji zaposli minimum 5 radnika;
- Na 3 godine, za investitora koji zaposli minimum 3 radnika;

4) Oslobođanje od plaćanja na 10 godina prireza poreza na dohodak fizičkih lica propisanog odlukom koja uređuje ovu oblast:

- 100% za investitora koji zaposli minimum 10 radnika
- 85% za investitora koji zaposli od 5 do 10 radnika;
- 70% za investitora koji zaposli od 3 do 5 radnika;

Olakšice za investitore koji žele da investicioni projekat realizuju u objektima koje će sami sagraditi u biznis zoni uvode se i utvrđuju sljedeće finansijske olakšice:

1) Davanje u zakup zemljišta po cijeni od 0,01 €/m<sup>2</sup> na godišnjem nivou, na period od 10 godina sa mogućnošću produženja na još 10 godina, površine:

- od 1.500 m<sup>2</sup> do 3.000 m<sup>2</sup>, za investitora koji zaposli minimum 10 radnika i izgradi objekat veličine minimum 25% od veličine parcele;
- od 1.000 m<sup>2</sup> do 1.500 m<sup>2</sup>, za investitora koji zaposli od 3 do 5 radnika i izgradi objekat veličine minimum 20% od veličine parcele;

2) Oslobođanje od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta propisane odlukom koja uređuje ovu oblast

3) Oslobođanje od poreza na nepokretnosti za investitore koji se bave proizvodnjom, doradom, pakovanjem ili preradom drveta za vrijeme zakupa zemljišta, u skladu sa zakonom

4) Oslobođanje od naknade za korišćenje zajedničke infrastrukture i usluga u biznis zon:

- i- Na 10 godina, za investitora koji zaposli minimum 10 radnika;
- Na 5 godina, za investitora koji zaposli minimum 5 radnika;

- Na 3 godine, za investitora koji zaposli minimum 3 radnika;

5) Oslobađanje od plaćanja naknade za korišćenje opštinskih puteva,

-Na 10 godina, za investitora koji zaposli minimum 10 radnika;

-Na 5 godina, za investitora koji zaposli minimum 5 radnika;

-Na 3 godine, za investitora koji zaposli minimum 3 radnika;

6) Oslobađanje od plaćanja na 10 godina od prireza poreza na dohodak fizičkih lica propisanog odlukom koja uređuje ovu oblast i to:

- 100% za investitora koji zaposli minimum 10 radnika

- 85% za investitora koji zaposli od 5 do 10 radnika;

- 70% za investitora koji zaposli od 3 do 5 radnika;

#### **Član 11**

Olakšice definisane članom 10 ove odluke se odobravaju Korisniku koji posluje u okviru Biznis zone i mogu iznositi najviše 70% od opravdanih troškova ukupne investicije za mala privredna društva, 60% za srednja i 50% za velika privredna društva.

Olakšice iz člana 10 ove Odluke mogu se kumulirati sa drugom državnom pomoći za iste opravdane troškove, u skladu sa Zakonom kojim se uređuje državna pomoć do procenta propisanog stavom 1 ovog člana.

Opravdani troškovi iz stava 1 ovog člana odnose se na ulaganja u materijalnu imovinu i otvaranje novih radnih mjesta.

#### **Član 12**

Korišćenje olakšica iz člana 10 Korisnik Biznis zone vrši nakon zaključivanja ugovora sa Osnivačem nakon prijema novozaposlenih radnika na novootvorena radna mjesta.

Pravo na olakšice iz člana 10 ima Korisnik koji na novootvorena radna mjesta zapošljava lica sa teritorije opštine Plužine.

#### **Član 13**

Međusobna prava i obaveze u vezi sa dodjelom olakšica uređuju se Ugovorom o poslovanju koji zaključuju Osnivač i Korisnik. Ugovor o poslovanju u Biznis zoni koji zaključuju Osnivač i Korisnik, sadrži:

- način korišćenja objekata ili dijelova objekata u biznis zoni,
- uslove poslovanja,

- rok na koji važi ugovor,
- finansijske olakšice za Korisnike,
- prava i obaveze ugovornih strana u roku na koji važi ugovor.

#### Član 14

Osnivač može da raskine ugovor u svakoj fazi izvršenja investicije, ako se utvrdi da Korisnik ne ispunjava uslove i obaveze utvrđene ugovorom.

#### Član 15

Korisnici su u obavezi da za svoje poslovanje vode posebno računovodstvene i finansijske evidencije-izvještaje, kao i evidencije utvrđene važećim zakonskim propisima i međunarodnim računovodstvenim standardima. Knjigovodstvenu finansijsku evidenciju i izvještaje, kao i druge zakonskim propisima predviđene evidencije Korisnici su u obavezi dostavljati Upravljaču svakih 6 mjeseci.

#### Član 16

Međusobna prava i obaveze vlasnika lokacije i Osnivača regulisane su Sporazumom o ustupanju nepokretnosti bez naknade koji je potpisan dana 17.11.2023. godine i ovjeren kod Notara Ljubiše Markovića u Nikšiću, broj ovjere 11339. kojim se lokacija Biznis zone daje Osnivaču na korišćenje bez naknade počev od dana potpisivanja Sporazuma.

#### Član 17

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom listu Crne Gore-Opštinski propisi.

Skupština opštine Plužine  
Broj:  
Plužine



**Predsjednik Skupštine**  
Petar Mitrić, s.r.

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 10 Zakona o lokalnoj samoupravi kojim je propisano da Opština ima imovinu i prihode te sa istima raspolaže samostalno u skladu sa Zakonom.

Članom 38 stav 1 tačka 3 i 4 propisano je da Skupština donosi Strateški plan razvoja Opštine i planove i programe razvoja za pojedine oblasti.

Zakonom o regionalnom razvoju u članu 19b precizirano je da osnivanje biznis zona kao prostora namijenjenog za plansko korišćenje od strane većeg broja privrednih društava i preduzetnika iz oblasti proizvodnje ili usluga koja osim zajedničkog prostora pruža i dodatne olakšice, doprinosi ravnomjernijem regionalnom razvoju.

Članom 16 Statuta opštine Plužine propisano je da Opština samostalno raspolaže sa prihodima u skladu sa zakonom, a član 33 stav 1 tačke 3,4 i 8 propisuje da Skupština u vršenju poslova iz svog djelokruga donosi planove i programe za pojedine oblasti, utvrđuje opštinske poreze, takse i naknade, te da Skupština u vršenju poslova iz svog djelokruga donosi propise i opšte akte.

Skupština opštine Plužine je dala saglasnost na Sporazum o ustupanju nepokretnosti bez naknade između DOO BAST kao Ustupioca zemljišta površine 44.902 m<sup>2</sup>, katastarske parcele 580/1 i 580/2 i Opštine Plužine kao Prijemnika na upravljanje i korišćenje.

### **II SADRŽAJ ODLUKE**

U članu 2 precizirani su podaci o lokaciji sa indentifikacijom parcela i površine biznis zone.

U članu 3 je propisan način upravljanja biznis zonom „Brezna“.

U članu 4 je predviđen način finansiranja infrastrukturnog uređenja Biznis zone.

U članu 5 je propisano ko može biti korisnik Biznis zone.

Članom 7 je propisano sadržina javnog poziva za izbor korisnika Biznis zone.

U članu 8 su propisane djelatnosti koje se mogu obavljati u Biznis zoni.

Član 9 propisuje koje djelatnosti se ne mogu obavljati u Biznis zoni.

U članovima 10 i 11 su predviđene olakšice koje se mogu odobriti Korisniku Biznis zone i okviru u kojima se olakšice mogu odobriti.

Članovi 13 i 14 propisuju način regulisanja međusobnih prava i obaveza Osnivača i Korisnika Biznis zone.

### **III RAZLOG DONOŠENJA ODLUKE**

Razlog za donošenje Odluke je otvaranje mogućnosti da se adekvatna lokacija koja je u privatnom vlasništvu, ali čiji je korisnik u vremenskom periodu od 30 godina opština Plužine valorizuje za stvaranje uslova za razvoj privrednog ambijenta i otvaranje novih radnih mjesta.

Opština Plužine, s obzirom na svoju stratešku razvojnu orijentaciju, u narednom periodu odlučna je da kroz podsticanje lokalnog ekonomskog razvoja poboljša kvalitet života svojih građana, otvarajući im nove mogućnosti u ekonomskoj i socijalnoj sferi. Ova orijentacija kao osnovne ciljeve prepoznaje otvaranje novih radnih mjesta i realizaciju novih investicionih projekata u različitim privrednim djelatnostima, što će posljedično uticati na povećanje životnog standarda.

Razumljivo je, da se pri donošenju ovakvih odluka, planova i programa opština Plužine oslanjala u potpunosti na strateška i programska dokumenta Crne Gore i definisani pravni okvir koji reguliše ovu oblast. Zakon o regionalnom razvoju je jedan od ključnih dokumenata koji definiše osnovne ciljeve društveno- ekonomskog razvoja Crne Gore. Strateška dokumenta koja se oslanjaju na Zakon o regionalnom razvoju za ekonomski razvoj lokalnih samouprava u narednom periodu predviđjela su niz podsticajnih mjera. Visoko rangirane po prioritetu podsticajne mjere su unaprjeđenje lokalnog ekonomskog razvoja kroz osnaživanje javno-privatnog partnerstva, podsticanje, osnivanje i razvoj industrijskih parkova, biznis zona i inkubatora i privlačenje stranih investicija.

Kao posebna mjera u Zakonu o regionalnom razvoju izdvojena u zaseban član (član 19b) za podsticanje ekonomskog razvoja lokalnih samouprava predviđano je osnivanje i osnaživanje biznis zona. "Pored podsticanja iz člana 19a, ravnomjernijem regionalnom razvoju se doprinosi i kroz osnivanje biznis zona. Biznis zona je prostor namijenjen za plansko korišćenje od strane većeg broja privrednih društava i preduzetnika iz oblasti proizvodnje ili usluga koja osim zajedničkog prostora, pruža i dodatne olakšice."

Korisnici će poslovati pod povoljnim uslovima, razvijati svoje investicione projekte i otvarati nova radna mjesta, što jesu strateški ciljevi realizacije ovakvih projekata. Donosioci odluka u opštini Plužine, uzimajući sve prethodne činjenice, u potpunosti su svjesni da se ekonomski razvoj može postići samo kroz unapređenje pružanja potrebnih usluga od strane lokalne samouprave onim privrednim subjektima koji su spremni da ulažu u osnivanje novih preduzeća i otvaranje novih radnih mjesta. Kao neophodne preduslove za postizanje ovih ciljeva, opština se fokusirala na razvoj neophodne infrastrukture, prije svega osnivanje moderne biznis zone, koja će biti ponuđena za nove investicije iz zemlje i inostranstva i obezbeđivanje odgovarajućih podsticajnih mjera za razvoj i promociju malih i srednjih biznisa.

Opština Plužine je u prethodnom periodu obavila sve pripremne radnje neophodne za osnivanje biznis zone. Kako je Agencija za zaštitu konkurencije ocijenila da je Predlog odluke o osnivanju biznis zone „BREZNA“ usklađen sa Zakonom o kontroli državne pomoći predlažemo da Skupština donese Odluku kao u tekstu predloga.



**PREDSJEDNIK**  
Slobodan Delić, s.r.