

BIZNIS INFORMATOR

Područje opštine Berane se nalazi na sjeveroistoku Crne Gore i prostire se na površini od 717 km², što čini 5,2% površine Crne Gore (13.812 km²).

U opštini Berane preovlađuje brdsko-planinsko zemljište. Planinski masivi zbog prirodnih ljepota, bogatstva šuma, pašnjaka i voda uz raznovrsne oblike klime predstavljaju izuzetan turistički potencijal. Brojne rečne doline su ispresijacale planinski reljef učinile ga raznolikim i u pejzažno- estetskom obliku interesantnim. Dolina Lima i njegovih pritoka obezbeđuju dostupnost i saobraćajnu povezanost sa bližom i daljom okolinom, što je od velikog značaja za razvoj Berana i okolnih mjesta.

Šume su najznačajniji prirodni resurs opštine Berane. U okviru "Uprave za šume" Crne Gore, šumama gazduje Područna jedinica Berane. Ukupna površina šuma i šumskih zemljišta na području šumske uprave iz Berana iznosi 27 856,58 ha.

Po popisu stanovništva, obavljenom 2011. godine u Beranama je živjelo 33. 970 stanovnika.

Svaka opština u Crnoj Gori usvaja svoj program olakšica i pruže povoljan poslovni ambijent za privlačenje investitora. Cilj uvođenja olakšica je povećavanje zaposlenosti i aktiviranje kapitala domaćih i stranih investitora.

Informacije korisne za potencijalne preduzetnike:

Zašto ulagati u Berane? Zato što Berane ima:

- ✓ Povoljne uslove za pokretanje biznisa
- ✓ Povoljna poreska politika
- ✓ Turistički potencijal
- ✓ Poljoprivredni potencijal
- ✓ Visok nivo ekonomskih sloboda
- ✓ Geografski položaj i klimatski uslovi

PORESKA POLITIKA

- ✓ Poreska stopa na zarade - 9% i 15%
- ✓ Stopa poreza na profit preduzeća - 9%
- ✓ Stopa poreza na dodatnu vrijednost - 19% i 7%

Porezi i doprinosi na lična primanja

- ✓ Porez na zarade 9%
- Ukupni doprinosi:
 - ✓ koje plaća poslodavac 9.8%
 - ✓ koje plaćaju zaposleni 24.0%
 - ✓ za obavezno penziono osiguranje 20.5%
 - ✓ za obavezno zdravstveno osiguranje 12.3%
 - ✓ za osiguranje od nezaposlenosti 1.0%

PODRŠKA INVESTITORIMA

Podsticajne mjere na nacionalnom nivou obuhvataju poreske olakšice za investiranje u nerazvijene djelove zemlje i to:

1. Oslobođanje od poreza na dobit

Novoosnovana pravna lica u privredno nedovoljno razvijenim opštinama, koja obavljaju proizvodnu djelatnost, oslobađaju se poreza na dobit za prvih osam godina. Poresko oslobođenje, odnosno olakšica, ne odnosi se na poreskog obveznika koji posluje u sektoru primarne proizvodnje poljoprivrednih proizvoda, transporta .

2. Porez na dohodak fizičkih lica

Poreski obveznik koji otpočne obavljanje proizvodne djelatnosti u privredno nedovoljno razvijenim opštinama oslobađa se poreza na dohodak za prvih osam godina. Poresko oslobođenje, odnosno olakšica, ne odnosi se na poreskog obveznika koji posluje u sektoru primarne proizvodnje poljoprivrednih proizvoda

1. Postojeći pravni okvir

A. Oslobođanje 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.

B. Subvencije za zapošljavanje teže zapošljivih lica nezaposlenih lica.

- Poreski obveznik koji ostvari dobit u novoosnovanoj poslovnoj jedinici, koja obavlja proizvodnu djelatnost u nedovoljno razvijenim opštinama, oslobađa se poreza na dobit u trajanju od tri godine do 100% ostvarene dobiti.

(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 pripravničkog 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.

Pored ovih pomenutih olakšica, Opština Berane priprema nove olakšice u dijelu plaćanja komunalnih i drugih naknada.

POSTUPAK I NAČIN IZDAVANJA UPRAVNIH AKATA

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

1. Stranka podnosi pismeni zahtjev:

- uz zahtjev prilaže sljedeću dokumentaciju:

- a) list nepokretnosti;
 - b) kopija plana parcele;
 - c) geodetsko-katastarska podloga;
 - d) taksa na zahtjev u iznosu od 2,00 €;
 - e) taksa za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova se naplaćuje shodno tarifnom broju 13 Odluke o lokalnim administrativnim taksama: („Sl. list RCG“-Opštinski propisi br. 22/07) i to;
- Za poslovne objekte trajnog karaktera 100,00 €,
 - Za stambeno-poslovne objekte 120,00 €,
 - Za privremene objekte – kioske 50,00 €.

GRAĐEVINSKA DOZVOLA:

1. Stranka podnosi pismeni zahtjev; uz zahtjev stranka prilaže dokumentaciju shodno čl.93 Zakona o uređenju i izgradnji objekata („Sl. list CG br. 51/08) i to:

- idejno, odnosno, glavni projekat izrađen u 4 primjerka od kojih je jedan u digitalnoj formi, sa ovjerom i potpisom ovlaštenog lica-ovlašćeno preduzeće za projektovanje.
- izvještaj o izvršenoj reviziji u skladu sa Zakonom idejnog odnosno glavnog projekta – ovlašćeno preduzeće za projektovanje.

- dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu pravu na građevinskom zemljištu, ili dokaz o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta (list nepokretnosti, ugovor).
- dokaz o izvršenim obavezama naknade za komunalno opremanje –uređivanje gradskog
- građevinskog zemljišta, plaća se po zonama i to:

Za poslovni prostor:

E-zona (ul. Igumana Mojsije Zečevića) 25,00 € po m2 neto izgrađenog prostora,

I-zona (obuhvata prostor definisan granicama DUP-ova: “Centar”, “Stari grad”, “Park”, “Lijeva obala Lima”, “Gimnazija i Autobuska stanica”, “Stadion i OŠ Vuk Karadžić”). 25,00 € po m2 neto izgrađenog prostora,

II-zona (obuhvata prostor definisan granicama DUP-ova: “Obalsko naselje”, “Izgradnja”, “Školski centar Vukadin Vukadinović”, “Novo naselje”, “Šaćina bara”, “Medicinski centar”, “Komunalno”, “Gornji Talum”, “Rasadnik” i LSL “Auto moto društvo”. 22,00 € po m2 neto izgrađenog prostora,

III-zona (obuhvata prostor definisan granicama naselja Hareme, UP “Jasikovac” i DUP “Jasikovac 2, DUP “Petnjica” i dio “Beransela” u zahvatu KO Berane. 20,00 € po m2 neto izgrađenog prostora,

IV-zona (obuhvata sljedeće naselja u zahvatu KO: Dolac, Lužac, Pešca, D. Luge, Rudeš, Budimlja u granicama GUP-a Berane, Gradinsko polje i dio naselja Buče ograničen rijekom Bistricom zatim starim putem Berane-Andrijevića do potoka “Suvovara” i novom zaobilaznicom do mosta na Bistrici, turistički kompleks Jelovica i Lokve. 17,50 € po m2 neto izgrađenog prostora,

- Dokaz o izvršenim obavezama u skladu sa posebnim propisima naknada za skupno sklonište 1% od predračunske vrijednosti objekta.
- Taksa za izdavanje rješenja o građenju 0,1% od predračunske vrijednosti objekta.

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.

Strani investitor:

- može osnovati privredno društvo (sam ili sa drugim ulagačima), ulagati u privredna društva, kupiti privredno društvo ili njegov dio, osnovati dio stranog društva.
- se oporezuju isto kao i domaći investitori. 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.

- **Uslovi ulaganja**

Opština Berane je zainteresovana za davanje prostora u zakup, za privatno-javno partnerstvo kao i za prodaju zemljišta.

Jedna od povoljnosti za preduzetnike je: Poreska stopa poreza na nepokretnosti za proizvodne hale iznosi 0,10%, što predstavlja minimalnu stopu utvrđenu Zakonom o porezu na nepokretnosti.

Opština Berane nudi i **SMS modul** koji predstavlja efikasno sredstvo komunikacije Opštine sa građanima, potencijalnim investitorima, partnerima i svim zainteresovanim stranama. Akcije koje podrazumijevaju slanje obavještenja SMS porukom su:

- Prijem zahtjeva na Pisarnici, u poruci treba navesti datum i broj pod kojim je predmet zaveden.
- Prijem zahtjeva kod referenta u organu rješavanja.
- Promjena statusa zahtjeva (riješeno, zahtjev odobren, zahtjev nepotpun...)
- Prijem žalbe na predmet.
- Prosljeđivanje drugom organu predmeta.
- Arhiviranje i slično.

U modulu Organi rješavanja svi referenti mogu da unose izmjene i akcije koje sprovode a koja se tiče stranke, u mogućnosti su da stranku obavijeste putem SMS poruke. SMS modul podrazumijeva slanje informacije građanima o statusu njihovog zahtjeva ili obavještenje o rješavanju određenih zahtjeva SMS porukom, ukoliko građanin traži tu uslugu.

BIZNIS ZONA RUDEŠ

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 katastarski definisane parcele. U okviru definisanog prostora za dalji razvoj predviđen je biznis inkubator bruto površine 577,9 m² i potkrovlje površine 396,1 m², što je ukupno 974 m² bruto razvijene površine. Ostatak prostora je namjenjen za ostale proizvodne kapacitete.

Zona ima neophodnu infrastrukturu (voda, struja, pristupni putevi, fekalna kanalizacija). Zonom upravlja Opština. Korisnici zone mogu biti mikro, mala i srednja preduzeća koja se bave proizvodnjom, lakom industrijom koja ne zagađuje životnu okolinu, inovativni preduzetnici sa

naglasakom na ICT (Informacionokomunikacione tehnologije) mikro i mala preduzeća koja se bave naučno-istraživačkom djelatnošću.

Dovoljni razlozi koji će Vas navesti da pokrenete svoj biznis unutar biznis zone su:

- Oslobađanje poreza na dobit;
- Subvencije za zapošljavanje teže zapošljivih lica kategorija lica;
- Mogućnost korišćenja zemljišta bez naknade na duži period.

Olakšice za poslovanje u biznis zoni:

- Zemljište se daje na korišćenje za period do 10 godina bez naknade;
- Obavezuju se potencijalni investitori da na ime korišćenja zemljišta uposle određeni broj radnika, i to:
 - Za korišćenje zemljišta površine do 2.500m² uposli 3-5 radnika,
 - Za korišćenje zemljišta površine do 5.000m² uposli 6-10 radnika,
 - Za korišćenje zemljišta površine do 10.000m² uposli 11-20 radnika. 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.

Osnovna namjena: privredni objekti, prerađivačka industrija, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servisne zone, slobodne zone i skladišta, objekti i mreže infrastrukture, komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava. Poslovna zona *Rudeš* je pravo mjesto za aktiviranje vašeg biznisa.

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

Kontakt osobe:

Darko Stojanović

Menadžer Opštine

069 844 446

menadzer@berane.co.me

Marko Lalević

Sekretar za planiranje i uređenje prostora

068 514 527 067 275 690

urprostora@berane.co.me

Ranko Đukić

Direktor direkcije za imovinu

067 275 636

Opština Berane

Obradila
Amela Hadrović