

СЛУЖБА ПО ТЪРГОВСКО-ИКОНОМИЧЕСКИТЕ ВЪПРОСИ

Подгорица – Черна Гора

ИНФОРМАЦИЯ

Относно: Бизнес зони на територията на Черна Гора

План за развитие на бизнес зоните

Правителството на Черна гора прие на 29.12. 2011 г. "План за развитие на бизнес зони", който цели да насърчи развитието на микро и малки предприятия на терени с изградена инфраструктура и да повиши заетостта в по-слабо развитите общини, в допълнение към активизирането на капитала на местни и чуждестранни инвеститори, които проявяват интерес към реализирането на този проект. В момента се работи за разширяване на плана, предвиждащо към него да се включат бизнес инкубатори, технологични паркове и индустриални зони, което да позволи свързване на съвместими дейности и да улесни работата на новосъздадените микро и малки предприятия.

В същото време Министерството на икономиката, в сътрудничество с местните власти, идентифицирани местата за развитие на бизнес зони, които в момента са в процес на разработване. В сътрудничество с Investment Development Fund (IDF) на Черна гора е в ход анализ на всички предложени бизнес зони и избор на най-конкурентните за формиране на кредитни линии в подкрепа на развитието им.

Зоните ще бъде използвани от микро, малки и средни производствени предприятия, иновативни предприемачи с акцент върху ИТ, микро и малки предприятия, които се занимават с научноизследователска дейност и др. Дейностите, за които могат да използват субсидии при наемането на работа в бизнес зоните са определени с решение на правителство от 26.07. 2012 г. (в приложението). Те включват секторите: селско стопанство, горско стопанство и рибарство; преработвателна индустрия; транспорт и складова дейност; информация и комуникации; специализирани, научни и технически дейности.

Трябва да се отбележи, че чуждестранните инвеститори в Черна гора имат национално третиране. Чуждестранни инвеститори са: чуждестранни юридически или физически лица, дружества с най-малко 10% дял на чуждестранно участие, компании, създадени от чуждестранни лица в Черна гора и от черногорски граждани, живеещи в чужбина. Чуждестранно лице е и всяко лице, което е придобило черногорско гражданство въз основа на инвестиции в съответствие със закона.

Законът за чуждестранните инвестиции (в приложението) постановява, че чуждестранните инвеститори могат да учредят дружество и да инвестират във всяка фирма в Черна гора (вкл. и в бизнес зоните), по начин и при спазване на условията, при които местните юридически лица могат да създават фирми, или да инвестират средства в дружествата.

Форми на държавно подпомагане и насърчаване

- А. Субсидии за наемане на определени категории безработни лица. (Наредба за субсидии за наемане на определени категории безработни лица, Държавен вестник на Черна гора 11/2012 – в приложението)

Субсидиите могат да се използват от работодателя, който наема такива лица за работа в бизнес зона.

За лица по тази наредба, следните суми не се плащат от работодателя:

- вноските за задължително социално осигуряване въз основа на доходите (вноски за пенсионно осигуряване и осигуряване за инвалидност, здравно осигурителни вноски, вноски за осигуряване за безработица, вноски във фонда за заетостта – около 24% общо);
- ДДФЛ (за заплати до 720 евро (480 евро нето) – 9%, над тази сума – 15%).

- Б. В икономически изостаналите общини в Черна гора, в които индексът за развитие е под 75, включително и Цетине, Законът за корпоративното подоходно облагане предвижда, че новоучредено юридическо лице не плаща корпоративен данък за първите осем години дейност. Също така, според Закона за данъка върху личните доходи, начислени данъци върху доходите за първите осем години дейност се намалява със

100%. Освобождаване от данъка не се прилага за данъчно задължено лице, което извършва дейност в сектора на първичното производство на селскостопански продукти, транспорт, корабостроене, стоманопроизводство и риболов.

Препоръчителни мерки на национално ниво

За земята и сградите, които са собственост на държавата и се намират в бизнес зона, да се предостави на инвеститора благоприятен пакет от стимули по отношение на отдаването под наем, придобиването или използване им (ниски наеми, например € 1,00 на 100 m²; правото да ползва земя и сгради без обезщетение за период от 10 години; намаляване на данъчната оценка на постройките с до 50%).

Благоприятна среда на местно ниво

На национално ниво беше приета комплексна програма от мерки за стимулиране. В съответствие с това местните власти са длъжни (с цел да се привлекат нови инвестиции) да приема решения за освобождаване от определени вземания инвеститорите. Всяка местна власт в Черна гора трябва да приеме своята Програма за насърчаване, която има за цел да привлече чуждестранни инвеститори да вложат в развитието на района. Такава програма трябва да бъде включена в плана за развитие на общината и да бъде представена за всяка община поотделно.

Предимствата на ниво местно управление включват:

- А. Стимули, свързани с плащане на комунални и други такси;
- Б. Привлекателна цена за наем / закупуване на земя за бизнес зона;
- В. Намаляване или освобождаване от допълнителния данък върху доходите на физическите лица;
- Г. Намаляване на данъците върху недвижимите имоти;
- Д. Възможността за дефиниране на благоприятен модел на публично-частно партньорство;
- Е. Изграждане на инфраструктура на местата, в които не съществува.

Възможни стимули на местно ниво

- За земята и сградите, които са собственост на държавата и се намират в бизнес зона, да се предостави на инвеститора благоприятен пакет от стимули по отношение на отдаването под наем, придобиването или използване им (ниски наеми, например € 1,00 на 100 m²; правото да ползва земя и сгради без обезщетение за период от 10 години; намаляване на данъчната оценка на постройките с до 50%);
- Организиране на модела „едно гише” в местната администрация с цел по-бързи и по-ефективни процедури;
- Разглеждане на по-нататъшното развитие на бизнес зоната в плановете за земеползване и плановете за развитие.

Фонд за развитие на инвестициите - Investment Development Fund

Целта на Фонда за развитие на инвестициите на Черна гора е да бъде активно ангажиран в предоставянето на различни видове финансова и нефинансова помощ, предназначена за развитието на малките и средните предприятия и предприемачеството.

Специален акцент, по отношение на дейностите, които се подкрепят от IDF се дава на селското стопанство, туризма, промишлеността и услугите. В допълнение, Фондът може да одобри стимули за проекти, които да бъдат реализирани в северната част, в по-слабо развитите общини, както и за проекти, чието изпълнение ще доведе до заетост на пет или повече лица.

IDF подпомага дейността на правителството на Черна гора за изпълнение на Плана за развитие на бизнес зоните, като значителен генератор за развитието на малките и средните предприятия и на свързаните с това стимули за балансирано регионално развитие и повишаване на заетостта. IDF изрази желание, в зависимост от по-нататъшното развитие на бизнес зоните в Черна гора, да се създаде специална кредитна линия за инвеститори, които демонстрират готовност да инвестират в бизнес зони:

- Кредити до € 400,000.00;
- Лихвен процент - 5%;
- Срок за погасяване до 8 години, с възможност за използване на гратисен период от 24 месеца.

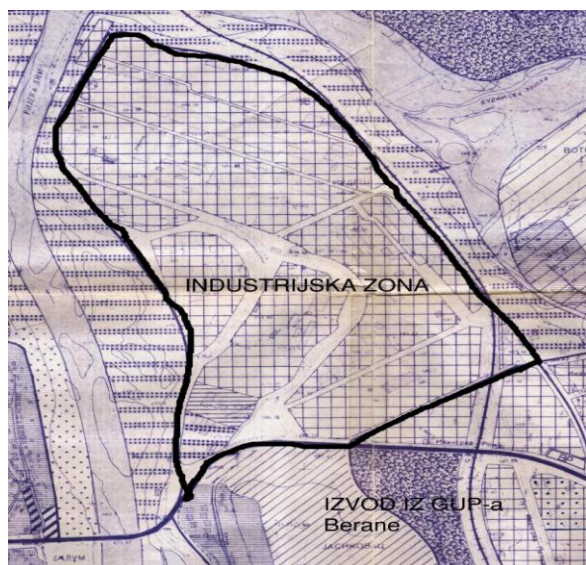
БИЗНЕС ЗОНИ, ОТКРИТА ЗА ИНВЕСТИЦИИ

Община Беране (BERANE)

Местоположение

В съответствие с плана за развитие и устройството на територията, община Беране определи бизнес зона "Rudes", включваща зелени площи и пътища в съседство до промишлената зона на града. Този район някога е бил използван от фабрика за целулоза и хартия. Бизнес зоната е включена в Общия устройствен план (ОУП) в парцел с площ от 548 355.398 m², част от който е частна собственост.

Районът определен за тази конкретна бизнес зона е собственост на Община Беране и е с обща площ от 225 011.00 m² и е разделен на два парцела: земеделски парцели № 988/1 с площ 12 635.3 m², и част от кадастралната единица №. 988/3 с площ 156 753.47 m².



Зоната разполага с необходимата инфраструктура (електроенергия, вода, пътища за достъп, канализация). Зоната се управлява от общината.

Състояние към момента

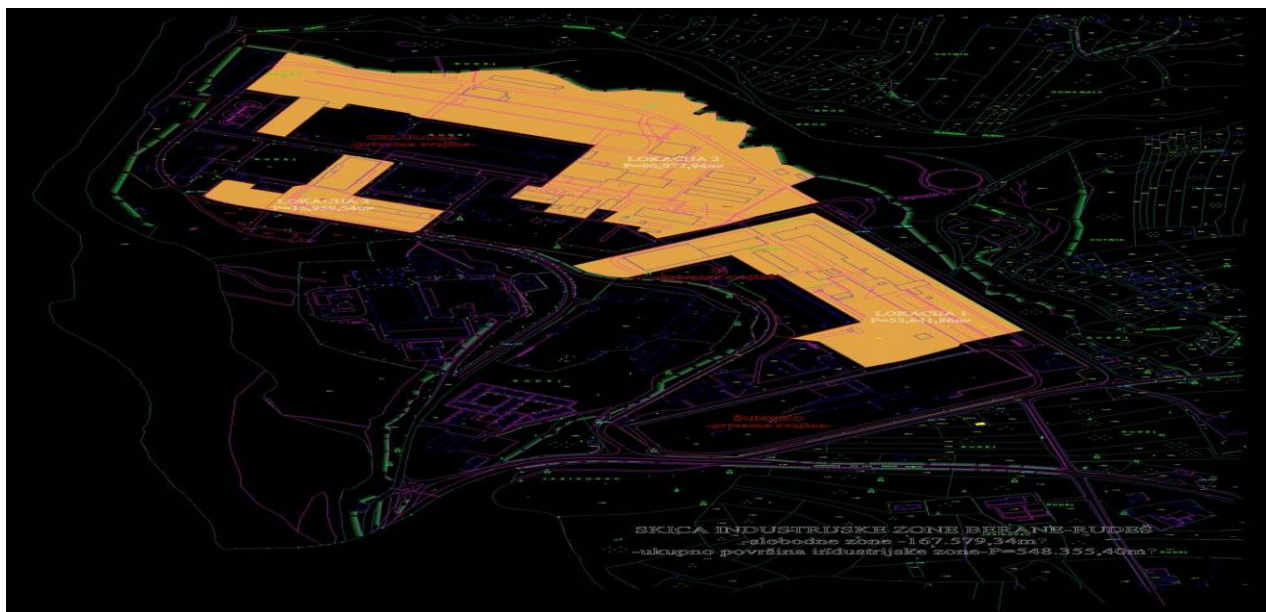
В района, определен за инвестиране (169 388.77 m²) има съществуващи съоръжения, които са работили в миналото като промишлени и които, след подробен технически анализ, могат да бъдат възстановени и по този начин, променяйки тяхното предназначение промишлената зона да бъде ревитализирана. Трите кадастралните единици, които са показани по-долу в скица 1, включват съществуващи пътища за достъп, както и канализация и водопровод.

По отношение премахването на пречките пред бизнеса, свързани със съществуващите съоръжения, важно е да се подчертае, че техническата документация за тях може да бъде завършена по-бързо, защото има прието специално решение за развитието на тази зона. В случай, че за някои от сградите (в зависимост от нуждите на инвеститорите) се установи, че са твърде амортизирани е възможно да те бъдат разруши и да се изградят нови. Също така е възможно разделяне на тази зона, за да се адаптира към изискванията на потенциалните инвеститори.

Насоки за прилагане на ОУП в района на "Rudes"

Размерът на комплекса трябва да бъде в съответствие с техническите условия и изискванията на конкретната дейност. Всеки комплекс трябва да има подходяща връзка с пътищата за достъп. Максималният процент от застрояване на земята е до 70%, в зависимост от целта, дейностите и предложените технологии, при условие, че се гарантира безпрепятствено функциониране на вътрешния трафик и адекватен достъп до пътищата в рамките на парцела.

Максималният брой етажи, планирани в рамките на зоната е "П + 1 + Т" (партер + първи етаж + таванско помещение) и трябва да е в съответствие с извършваните дейности. 15% от територията на комплекса трябва да бъде озеленена.



Скица 1 – бизнес зона "Rudes" - Беране

За всички съоръжения, които могат да доведат до замърсяване на околната среда и тези, които представляват риск за околната среда, трябва да бъде направена оценка за въздействието върху околната среда, в съответствие с местното законодателство.

Облекчения, предлагани от общината

Община Беране започна изготвянето на нов ОУП. Възможно е да се извърши подробна разработка или евентуално разделяне с цел създаване на условия за директно издаване на планове и технически спецификации за съответната зона.

С цел да реализира проекта, община Беране прие решение за прехвърляне на правото на земеползване в промишлената зона "Rudes" при определени условия. По силата на това решение земята в бизнес зона "Rudes" се отдава за безплатно ползване за срок от десет години.

Решението включва следните точки:

- Земята е дадена да се използва за период до десет години, без обезщетение;
- Потенциалните инвеститори, в замяна на използването на земята, трябва да наемат определен брой работници, както следва:
 - За използване на земя с площ до 2 500 m² трябва да се наемат 3-5 работника;
 - За използване на земя с площ до 5 000 m² трябва да се наемат 6-10 работника;
 - За използване на земя с площ до 10 000 m² трябва да се наемат 11-20 работника.
- С публичната покана се уточняват условията за прехвърляне на права за ползване на собственост;
- Инвеститорът изпълнява инвестицията в съответствие със сроковете, определени от Закона за устройство на територията.

С цел да предостави нефинансова подкрепа за развитието на предприемачеството, Общинският съвет на Беране прие редица решения за прехвърляне на права за използване на офис площи при благоприятни условия за определени инвеститори. Местната власт е готова за дефиниране на благоприятни модели на публично-частни партньорства.

Бизнес инкубатор Беране

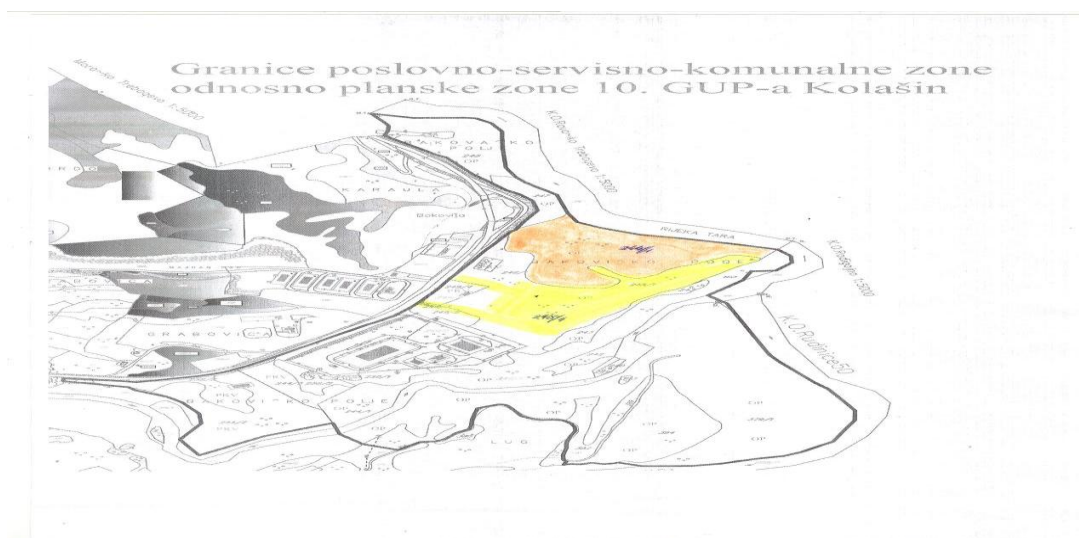
В община Беране има редица микро предприятия за обработка на дървесина, производство на Al и PVC дограма, производство на бетонови изделия, производство на хранителни продукти и др. Те са оставени сами на себе си с малък шанс за оцеляване на пазара, тъй като се сблъскват с много проблеми в тяхната дейност, като например: липсата на стабилни доставки и пазари за реализация; липса на познания в областта на икономиката, мениджмънта, маркетинга; изпълнение на стандартите за качество и др.

Тази бизнес зона предвижда създаване на бизнес инкубатор, който се разглежда в по-широкия контекст на икономическото развитие на община Беране и Северна Черна гора. Проектът ще създаде нови работни места и ще осигурява офис пространство на субсидирана цена, както и техническа помощ, консултиране и наставнически услуги. Целта на създаването на бизнес инкубатора е да "произвежда" успешни компании, които да бъдат самостоятелни и финансово независими, след като напуснат инкубатора.

Община Колашин (KOLAŠIN)

Местоположение

Община Колашин планира бизнес зона в района "Bakovici". Възможно е изграждането на бизнес зоната от лявата и дясната страна на главния път Колашин-Мойковац, само на три километра от центъра на града. На определеното място има два парцела, № 248/1 и 244/1, с обща площ от 131 648 m², които са подходящи за развитие на бизнес.



Скица 2. - граници на зоната

Състояние към момента

Районът към момента е покрит с необходимата инфраструктура (вода, електроенергия) на 70%, но общината планира да изгради 100% общинската инфраструктура, както и да предостави благоприятни условия за работа на предприятията и предприемачите от гледна точка на намаляване на разходите и решаването на проблемите с инфраструктурата в бизнес зоната.

Зоната е собственост на община Колашин и се намира в непосредствена близост до река Тара, фабрика за стоманени въжета и бензиностанция "Luk oil".

Програма за насърчаване

Потенциалните инвеститори в изграждането на преработвателни съоръжения на леката промишленост са освободени от заплащане на такси за общинска инфраструктура на застроената земя. Налице е също така готовност на местните власти да отстъпят земята на инвеститорите при дългосрочно арендуване за изграждане на производствени капацитети. За бизнесът ще бъде осигурено обслужване на „едно гише”, като по този начин се съкратят процедурите за получаване на разрешителни и инвеститорите могат да получат цялата необходима информация на едно място.

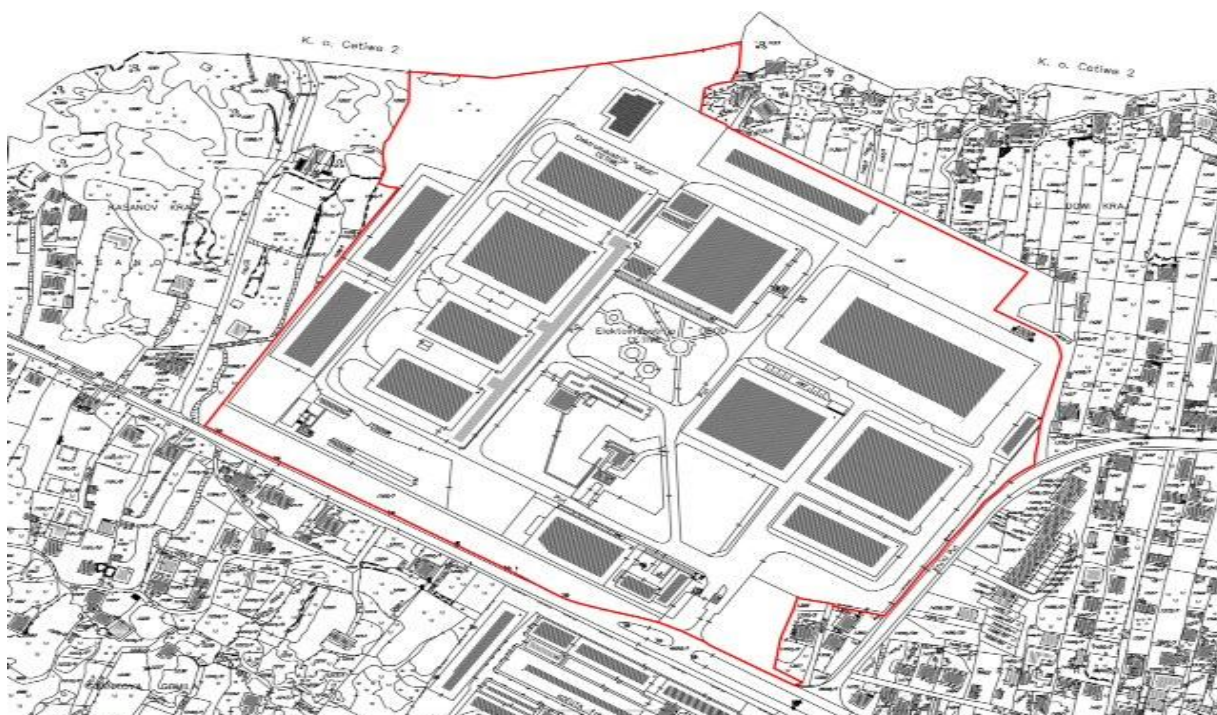
На свое заседание от 30.03. 2012 г. ОС на Колашин взе решение за определяне на района "Bakovic" като бизнес зона, отворена за инвестиционни дейности. Приети бяха решения за освобождаване от данъка върху недвижимите имоти и допълнителния данък върху доходите за първите 8 години работа в бизнес зоната.

Старата столица Цетине (CETINJE)

Местоположение

Старата столица Цетине предлага няколко района за реализиране на Brownfield и Greenfield инвестиции, в които тя е собственик на земята.

Първата бизнес зона е създадена в сътрудничество с дизайнерката Марина Абрамович под името MACCOC (Marina Abramović Community Centar Obod Cetinje). Тя се намира в някогашния фабричен район на комбината „Обод” и заема площ от 133 000 m², от които 50 000 m² халета, достъпни за инвеститорите. Районът разполага с напълно изградена инфраструктура.



Скица 3 – граници на зона MASCOC-Obod

Зоната е предвидена за бизнеси в сферата на културата (кино студио, галерия, ателиета), търговията и услугите (хотел, мол, бизнес инкубатор, дистрибутивен център, панаирни зали) и производството (иновативен център, ИТ и hi-tech производство и други производства).

Друга зона е тази на бившата фабрика за обувки Кошута (Kosuta) с площ от 23 121 m², на която има 9 сгради с обща площ от 13 500 m². Зоната е оборудвани с необходимата инфраструктура, вкл. водоснабдяване, електричество, пътища и др.

В допълнение към зоните, планирани за промишлени инвестиции, старата столица предлага и такава за Greenfield инвестиции. Бизнес зоната „Цетине 2” се намира в непосредствена близост до магистралния път Цетине – Будва и има площ от 300 000 m².

Програма за насърчаване

Цетине подготви програма от насърчителни мерки, които да бъдат приети в предстоящия период. Тази програма ще допринесе за насърчаване на бизнес зоните и активизиране на местните и чуждестранни инвеститори да инвестират в старопрестолната столица. Стимулите са свързани както с Greenfield, така и Brownfield инвестиции в бизнес зоните.

За инвеститори, които решат да купуват земя в бизнес зона, се предвижда на всеки десет служители да получат един стажант, финансиран от общината. За инвеститори, които са решили да наема земя в бизнес зона има стимул под формата на намаляване на цената за използването на земята през първите 5-10 години на експлоатация, в зависимост от броя на новите работни места. Цената за първите години на експлоатация няма да бъде по-голяма от 2 цента на m², а през следващите години няма да е повече от 5 цента на m².

В зависимост от броя на новите работни места, в допълнение към посочените по-горе ползи и независимо от това дали купува или наема земята, инвеститорът ще има следните стимули:

- Таксите за общинската инфраструктура се намалява с 60-100%;
- Данък сгради се намалява с 50-100% за първите 1-4 години на експлоатация;
- Безплатно съдействие при изготвянето на бизнес план;
- Безплатно съдействие при изготвянето на документацията.

Специално за зона МАССОС за едно открито работно място в производство на соларни панели се предвижда стимул от 16 800 евро.

На уеб-сайта www.invest-cetinje.me може да се намерят всички необходими подробности за инвестиране в бизнес зоните, както и рекламни материали.

Инвеститори в бизнес зона Цетине

Изхождайки от факта, че бизнес зона Obod е напълно оборудвана инфраструктурно, някои инвеститори вече изразиха интерес за инвестиции. Местният инвеститор "Pinko Montenegro", в сътрудничество с чешки производител на сладолед се очаква да започнат производството на сладолед в тази зона. Също така, има заявен интерес от страна на италиански и холандски компании за производство на PVC профили и слънчеви панели.

Община Никшич (NIKŠIĆ)

Местоположение

Районът, определен от общината като бизнес зона включва и някои елементи от металургичния комбинат в Никшич ("Toscelik Niksic ") с цел да се предостави на инвеститорите на по-благоприятна бизнес среда за осъществяване на производствена дейност.

Общината прие решение за обявяване на бизнес зона "Никшич", която включва:

1. Част от градска единица № 5, състояща се от зоната между улица „Vuka Karadzica”, пътя за Ostrovac, западния подстъп към металургичния комбинат и индустриалната лента;
2. Градска единица № 11, на кадастрален район Никшич.

Програма за насърчаване

Общината прие решение за освобождаване от някои от задължения на предприятията в бизнес зоната. Одобрените стимули включват следното:

1. Намаляване на таксите за общинската инфраструктура с 50%;
2. Намаляване на размера на данъка върху недвижимите имоти със 70%;
3. Освобождаване от допълнителен данък върху доходите на физическите лица.

Приетата програма за насърчаване не се отнася за металургичния комбинат "Toscelik".

Община Улцин (ULCINJ)

Местоположение

Общинският съвет на Улцин обяви района "Vladimirske krute", на обща площ от 276,166 m² за бизнес зона, отворена за инвестиции.

Програма за насърчаване

Бъдещите потребители на бизнес зона "Vladimirske krute" ще бъдат освободени от плащане на данък върху недвижимите имоти и допълнителен данък върху личните доходи за период от 8 години, считано от датата на започване на дейността.

Инвеститорите, които строят съоръжения в бизнес зоната са освободени от заплащане на строителни такси.

На потребителите на зоната ще бъде дадени преференциални възможности за аренда на земята за 10 години в зависимост от броя на работниците и служителите и на арендуваното пространство:

1. До 1000 m² - 0.50 € за m²
2. От 1000 до 2500 m² - € 0.40 за m²
3. От 2500 до 5000 m² - € 0.30 за m²
4. От 5000 до 10 000 m² - € 0.20 за m²
5. Над 10 000 m² - 0.10 € за m²

Ако наемат определен брой работници, потребителите са освободени от задълженията по договора за наем. Броят на работниците се определя от средния брой на заетите лица в края на текущата година:

1. До 1000 m² - 3-5 работници
2. От 1000 до 2500 m² - 5-10 работници
3. От 2500 до 5000 m² - 10-15 работници
4. От 5000 до 10 000m² - 15-20 работници
5. Над 10 000 m² – повече от 20 работници.

Община Бело Поле (BIJELO POLJE)

Местоположение

Общинският съвет на Бело Поле обяви четири бизнес зони: “Nedakusi”, “Cerovo”, “Vraneska valley” и “Bistrica Valley”.

Бизнес зона “Nedakusi” е частично покрита от ПУП и включва терена на АД "Имако", с площ от 10 000 m².

Бизнес зона “Cerovo” включва земята и сградите на складове Cerovo, с обща площ от 140 491 m².

Бизнес зоната “Vraneska valley” се намира между шосетата Сляп мост – Плевля и Сляп мост – Коврен.

Бизнес зоната “Bistrica Valley” обхваща земите от устието на Бистрица и Лим, след това нагоре по долината на Бистрица, до моста при читалището.

Програма за насърчаване

Общинския съвет прие решение за освобождаване от данъци на фирми и предприемачи, развиващи дейност в бизнес зоните “Nedakusi” и “Cerovo”.

Облекчения:

- Освобождаване от заплащане на такси за строеж;
- Освобождаване от допълнителен данък върху доходите на физическите лица;
- Освобождаване от плащане на данък върху недвижимите имоти от 0,1% от пазарната стойност на недвижими имоти.

Посочените по-горе облекчения могат да бъдат използвани, ако инвеститорът наеме пет или повече лица.

Фирми и предприемачи, които ще инвестират в бизнес зона, на базата на настоящото решение могат да получат разрешение за строеж в срок от 7 дни след подаване на необходимата пълна документация.

Община Мойковац (MOJKOVAC)

Местоположение

Община Мойковац дефинира бизнес зоната “Babica Polja” отворена за инвестиции. Площта на бизнес зона е 84 556m² и се намира в парцели № 164,165,424,425,426/1,426/3. Бизнес зоната е разположена в близост до регионалния път Мойковац – Друджевица - Тара, на 2 км от град Мойковац.

Програма за насърчаване

Бъдещите инвеститори в бизнес зона “Babica Polja” ще могат да наемат земя за цена от 0,05 € / m² на годишна база, за производствени дейности, за период от 10 години, с възможност за продължаване за същия период от време:

1. От 1 500 m² до 2 000 m², за инвеститор, който наеме 3-5 работника и изгради обект с РЗС поне 20% от самия парцел;
2. От 1 500 m² до 4000 m², за инвеститор, който наеме 6 - 10 работника и изгради обект с РЗС поне 25% от самия парцел;
3. От 1 500 m² до 8 000 m², за инвеститор, който наеме 11-20 работника и изгради обект с РЗС поне 30% от самия парцел.

Потребителите на бизнес зоната ще бъдат освободени от заплащане на комунални такси ако са наели повече от 10 работника. Ако те наемат 6-10 работника, такса ще бъде намалена с 85%, а при 3-5 работника със 70%.

Данъкът на недвижимата собственост ще бъде намален с 80% за времето на рентирание на земята.

Главен град Подгорица (PODGORICA)

Местоположение

ОС на Подгорица, на свое заседание от 30.04. 2014 г. прие решение за обявяване на района на Комбината за алуминий в Подгорица (КАП) за бизнес зона.

С отделно решение ще бъдат дефинирани стимулите за потенциалните инвеститори в зона КАП. Тази зона е особено подходяща за производство на изделия от алуминий, тъй като е възможно подаване на течен метал директно от комбината.

Изготвил:

Стоян Станкулов
СТИВ – Подгорица

19.01. 2015 г.