



ТЕМА: „Модели продаје - давање у закуп непокретности које су у власништву јединица локалне самоуправе за потребе изградње пословних/слободних зона“

- Дарко Врховац, шеф Одсјека за планирање развоја, пословне зоне и инвестиције (Град Градишка)
- Зорица Марковић, шеф Одсјека за имовинеско-правне послове и заступање (Град Градишка)

Септембар 2022. године





ПОСЛОВНА ЗОНА – ДЕФИНИЦИЈА -



- Пословна зона представља простор за одвијање различитих пословних дјелатности која је настала као резултат организованог и осмишљеног развојног концепта неке ЈЛС, регије или државе у цјелини.
- Својим „станарима“ пословна зона нуде одређене бенефите који могу бити исказани кроз разне врсте олакшица за инвестирање у зони. повољније ренте или најамнине, одложено плаћање, бенефите у пореској политици, лакши приступ вентуре-капиталу, организовани маркетиншки наступ, помоћ у извозу и др.
- Пословна зона може бити организована и управљана од локалне самоуправе или организација, које могу имати један од законом дозвољених облика организовања.





УСПОСТАВЉАЊЕ ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ

Активности на плану управљања зоне разврставају се по процесним фазама, и то:

- успостављање,
- опремање,
- пословно настањивање,
- коришћење,
- праћења ефеката.





УСПОСТАВЉАЊЕ ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ



Успостављање зоне се у основи одвија кроз сљедеће кораке:

- ☐ утврђивање и дефинисање спознаја о потреби успостављања зоне,
- ☐ доношење оквирне одлуке надлежних органа локалне заједнице о успостављању
- ☐ утврђивање локације и могућности регулисања имовинских односа,
- ☐ планирање извора финансирања уређења зоне,
- ☐ израда студије економске оправданости за успостављање зоне,
- ☐ израда просторно-планске provedbene документације (Регулациони или Зонинг план), уз претходно дефинисање садржаја зоне
- ☐ доношење одлуке за успостављање зоне,
- ☐ израда пројекта уређења зоне (опремање),
- ☐ изналажење извора средстава за потребе инфраструктурног уређења,
- ☐ приступање изградњи инфраструктуре и уређењу простора,
- ☐ одлука надлежних органа локалне заједнице о условима коришћења и пословног настањивања Зоне од стране инвеститора.



ОПРЕМАЊЕ ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ



Опремање зоне заснива се на:

- ☐ пројектима уређења простора и изградње инфраструктуре,
- ☐ плановима неопходних захвата на изградњи инфраструктуре у складу са исказаним намјерама потенцијалних инвеститора за пословно настањивање,
- ☐ расположивости финансијских средстава и могућностима за обезбјеђење извора финансирања у одређеном временском периоду.



ОПРЕМАЊЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ НОВА ТОПОЛА



Укупна улагања од стране Града

- Електропривреда
- Телекомуникације



ПРОМОЦИЈА ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ



Промоција пословне зоне обавља се:

- ☐ директно (непосредно) и
- ☐ индиректно (посредно).

- ❖ Директна (непосредна) промоција обавља се од стране начелника/градоначелника и/или конкретне организационе јединице, кроз учешће на панел дискусијама, округлим столовима или директним разговорима са инвеститорима.
- ❖ Индиректна (посредна) промоција врши путем званичне странице општине/града и/или организације која управља зоном, изработом и дистрибуцијом брошура, флајера, промотивних филмова, презентација и сл. а који имају за циљ да индиректним путем информишу потенцијалне инвеститоре о условима и предностима за покретање властитог бизниса у предметној зони на подручју Градишке.



ПРИМЈЕР ПРОМОЦИЈЕ ПОСЛОВНЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ НОВА ТОПОЛА – НА СТРАНИЦИ ГРАДА ГРАДИШКА –

gradgradiska.com

Google Google Prevodilac Град Градишка Početna home Републички завод... Privredna Komora R... PDF to Word Conve... Skeniranje opština ~... Интервјуи « АДУРС KontoProm

ГРИЛИЦА | LATINICA | ENGLISH - INVEST IN GRADIŠKA

ГРАД ГРАДИШКА
Добро дошли на званични сајт Града Градишка

Search... +17°C

ПОЧЕТНА - ГРАДОНАЧЕЛНИК - СКУПШТИНА ГРАДА - ГРАДСКА УПРАВА - ПРИВРЕДА - МЕЂУНАРОДНА САРАДЊА - ПРИВРЕДНА ЗОНА НОВА ТОПОЛА -

ГРАДИШКА ДИЈАСПОРА КОНТАКТ

О Градишци
Економска инфраструктура
Друштвена инфраструктура
Јединствени регистар прописа
Информатор о раду
Цивилна заштита
Мјесне канцеларије
Мјесне заједнице
Јавне установе и предузећа

ГРАДИШКА ЈЕСЕ
РОЂЕЊЕ ПРЕСВЕТЕ БОГОРОДИЦЕ - МАЛА ГОСПОИНА
21.09.2022. ГОДИНЕ
ПРОГРАМ ОБИЉЕЖА

ВИЈЕСТИ

ОБИЉЕЖЕНА КРСНА СЛАВА ГРАДИШКЕ - МАЛА ГОСПОИНА
ОСВЕШТАН ХРАМ ПОКРОВА ПРЕСВЕТЕ БОГОРОДИЦЕ У ПРАВОСЛАВНЕ ЦРКВЕ

Увод
Пропратни акт, Ходограм активности потенцијалних инвеститора
Гrafички приказ парцела Привредне зоне Нова Топола
Преглед расположивих парцела за продају у Привредној зони Нова Топола
Корази до локације у Привредној зони
Упутство од куповине земљишта до градње објекта у Привредној зони
Информација о базним трошковима инвестирања
– Упутство за прикључење на електродистрибутивну мрежу
Инвестициона понуда Градишке
Образац за изражавање интереса за инвестирање
Introduction
Defined steps of activities for future investors
Graphic layout of land parcels in the Economic Zone
Overview of parcels of land intended for sale in the Economic Zone Nova Topola
Steps to location in the Economic Zone
Instruction – From land purchase to construction of a facility
Information on the operating costs of investment
– Instruction for connecting to the electricity distribution network
The City of Gradiška Investment Offer
Expression of Interest Form for Investing

46°F. Partly sunny 08:28



ПРИМЈЕР ПРОМОЦИЈЕ ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ НОВА ТОПОЛА – НА СТРАНИЦИ ГРАДА ГРАДИШКА –



ПРИВРЕДНА ЗОНА НОВА ТОПОЛА ▾

Увод

Пропратни акт, Ходограм активности потенцијалних инвеститора

Графички приказ парцела Привредне зоне Нова Тополи

Преглед расположивих парцела за продају у Привредној зони Нова Топола

Кораци до локације у Привредној зони

Упутство од куповине земљишта до градње објекта у Привредној зони

Информација о базним трошковима инвестирања

– Упутство за прикључење на електродистрибутивну мрежу

Инвестициона понуда Градишке

Образац за изражавање интереса за инвестирање

Introduction

Defined steps of activities for future investors

Graphic layout of land parcels in the Economic Zone

Overview of parcels of land intended for sale in the Economic Zone Nova Topola

Steps to location in the Economic Zone

Instruction – From land purchase to construction of a facility

Information on the operating costs of investment

– Instruction for connecting to the electricity distribution network

The City of Gradiška Investment Offer

Expression of Interest Form for Investing



ПОСЛОВНО НАСТАЊИВАЊЕ ЗОНЕ



- ☐ Пословно настањивање зоне регулише се скупштинским актима (одлукама), док се општи и посебни услови продаје земљишта инвеститорима најчешће регулише правилником.
- ☐ Измјене услова везаних за пословно настањивање је могуће актуелизирати у складу са условима и могућностима за остварење развојних циљева дефинисаних стратешким усмјерењима.
- ☐ Преузимањем грађевинског земљишта инвеститори су дужни, приликом уласка у реализацију пројекта - инвестиционог захвата, да се придржавају правила и УТ услова којима се дефинише положај објекта и пропорције у односу на површину грађевинског земљишта.
- ☐ Припрема градње и улазак у реализацију пројекта од стране инвеститора се врши на бази УТ услова градње и грађевинске дозволе, које издаје ЈЛС или министарство



**PRIVREDNA
ZONA
NOVA TOPOLA**

GRAFIČKI PRILOG

LEGENDA:

- | | |
|---|--|
|  | Komercijalne djelatnosti - početna cijena 50 KM/m ² |
|  | Komercijalne djelatnosti - početna cijena 30 KM/m ² |
|  | Trgovina na veliko - početna cijena 12 KM/m ² |
|  | Staklarenje robe - početna cijena 8 KM/m ² |
|  | Servisi, zanatstvo i mali poslovi - početna cijena 8 KM/m ² |
|  | Industrijska djelatnost - početna cijena 1 KM/m ² |
|  | Vlasništvo stambenih kuća - početna cijena 1 KM/m ² |
|  | Benziinske pumpe - početna cijena 80 KM/m ² |
|  | Prodane parcele |
|  | Pozikovanje - industrijska - početna cijena 1 KM/m ² |
|  | Iznajm u inera za kupovinu |



КОРИШЋЕЊЕ ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ



- ❑ Градска управа/организација која управљања зоном дужна је да свим корисницима обезбиједи несметано коришћење инфраструктурних објеката и редовно снабдијевање електро-енергијом, водом, телекомуникационим услугама, одводњом отпадних вода, одвозом чврстог отпада, проходном путном мрежом током цијеле године, паркинг простором и јавном расвјетом.
- ❑ Одјељење за комуналне и стамбене послове је у обавези да организује редовно одржавање јавних површина у зони и свих инфраструктурних објеката и садржаја, те да о истом извјести Одјељење за развој.

Главне активности одржавања зоне су:

- Одржавање путева, паркиралишта и пјешачких стаза унутар зоне у лјетном и зимском периоду;
- Одржавање јавних зелених површина;
- Одржавање електро мреже;
- Одржавање телекомуникационих система;
- Одржавање јавне расвјете у зони;
- Одржавање одводних канала, пропуста и испуста;
- Одржавање водоводне и канализационе мреже.



ПРАЋЕЊЕ ЕКОНОМСКИХ ПАРАМЕТАРА ЗОНЕ



Неопходно је редовно прати, евидентирати, ажурирати, те сачињавати годишње/полугодишње извјештаје о кључним и неопходним економским параметрима везаним за зону.

- Назив привредног субјекта;
- Подручје дјелатности;
- Област пословања;
- Адреса, телефон и имејл адреса;
- Ниво извршених улагања;
- Укупан приход по годинама;
- Укупан расход по годинама;
- Број запослених;
- Укупан извоз и увоз по годинама.

Привредни субјекти који послују у зони су дужни да једном или два пута у току календарске године, на захтјев Градске управе доставе горе наведене податке.



ПОСЛОВНО НАСТАЊИВАЊЕ ЗОНЕ

- модели -





ПОСЛОВНО НАСТАЊИВАЊЕ ЗОНЕ - ПРОДАЈА ЗЕМЉИШТА -



Нормативно правно регулисање продаје земљишта у Пословној зони „Привредна зона Нова Топола“

- ☐ Продаја земљишта(непокретности) у својини Града Градишка проводи се у складу са одредбама чл. 348. **Закона о стварним правима** („Сл. гласник Републике Српске“ број 3/09,58/09,95/11,60/15 и 107/19).
- ☐ Наведеном одредбом прописано је да се некретнинама у својини Републике Српске и Јединица локалне самоуправе, може располагати само на основу јавног конкурса и уз накнаду утврђену по тржишној цијени.



ПОСЛОВНО НАСТАЊИВАЊЕ ЗОНЕ - ПРОДАЈА ЗЕМЉИШТА -



- ☐ Закон је прописао изузетке од продаје некретнина путем усменог јавног надметања у одређеним случајевима и дозволио продају путем непосредне погодбе у таксативно наведеним случајевима.
- ☐ Правилником о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе („Службени гласник Републике Српске број 20/12) прописано је да се продаја непокретности у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе врши усменим јавним надметањем-лицитацијом.



ПОСЛОВНО НАСТАЊИВАЊЕ ЗОНЕ - ПРОДАЈА ЗЕМЉИШТА -



- ☐ Одлуку о условима и начину продаје непокретности у својини јединице локалне самоуправе доноси скупштина на приједлог градоначелника града.
- ☐ Одлуком о успостављању пословне зоне „Привредна зона Нова Топола“ коју је донијела Скупштина града Градишка (Сл. гласник града Градишка“ број: 12/21) прописано је успостављање пословне зоне на дефинисаном простору, док ће услови и начин настањивања пословне зоне бити регулисани правилником о условима и настањивању пословних зона, које доноси Градоначелник.
- ☐ Правилником о условима и настањивању пословне зоне „Привредна зона Нова Топола“ дефинисани су услови располагања земљиштем и посебни услови продаје земљишта у зони.



ПОСЛОВНО НАСТАЊИВАЊЕ ЗОНЕ - ПРОДАЈА ЗЕМЉИШТА -



- ☐ Одлуком Владе Републике Српске земљиште у површини од 144 ха је пренесено на Општину Градишка (2009. и 2010. године)
- ☐ Одлуком о продаји грађевинског земљишта у оквиру Регулационог плана „Агроиндустријска зона –Нова Топола“ дозвољена је продаја грађевинских парцела те прописани остали услови продаје земљишта те је прописано да се продаје земљиште у складу са одредбама Закона о стварним правима и Правилником о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединицама локалне самоуправе („Сл. Гласник Републике Српске“ број 20/12)
- ☐ У складу са наведеном Одлуком Град Градишка објављује оглас о продаји земљишта путем **усменог јавног надметања-лицитацијом** у средствима јавног информисања који је доступан у РС, односно БиХ, на огласној табли и на веб страници Града.
- ☐ Оглас је отворен стално до коначне продаје свих парцела



ПОСЛОВНО НАСТАЊИВАЊЕ ЗОНЕ - ПРОДАЈА ЗЕМЉИШТА -



- ☐ По потреби се на веб страници Града објави обавјештење о продаји у којем се наводе преостале парцеле за продају и датум одржавања лицитације уз позив заинтересованим инвеститорима да се пријаве.
- ☐ Потенцијални инвеститори се упознају са општим и посебним условима продаје, који садрже одређена обавезе инвеститора у погледу градње.
- ☐ Уколико се на лицитацију пријави само један инвеститор за одређену парцелу Комисија продаје земљиште путем **непосредне погодбе**.
- ☐ Лицитацију проводи Комисија за продају грађевинског земљишта коју именује Скупштина града на период од једне године.
- ☐ Градоначелник предлаже Скупштини града на усвајање Одлуку о продаји земљишта одређеном инвеститору који је прошао на лицитацији/непосредној погодби.



ПОСЛОВНО НАСТАЊИВАЊЕ ЗОНЕ - ПРОДАЈА ЗЕМЉИШТА -



- ☐ Скупштина Града усваја предложену одлуку о продаји земљишта инвеститору те се сачињава нотарска обрада уговора и у нацрту се доставља на сагласност Правобранилаштву РС.
- ☐ По добијању сагласности на предложени нацрт уговора приступа се закључењу главног уговора.
- ☐ Уколико инвеститор не испоштује уговорене обавезе Град приступа процедури раскида уговора, а овај поступак је регулисан Правилником о условима и настањивању пословне зоне „Привредна зона Нова Топола“ („Сл. Гласник Града Градишка“ број 5/22).