



**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA TEŠANJ
OPĆINSKI NAČELNIK**

Broj: 02-49-2-2328/15

Datum: 18.12.2015. godine

OPĆINSKO VIJEĆE

- ovdje -

INFORMACIJA

o provedbi Odluke o pogodnostima za investiranje u Poslovnoj zoni "Bukva" i
o implementaciji zaključenih ugovora

U cilju stvaranja povoljnijeg ambijenta za gradnju novih poslovno-privrednih objekata i u cilju otvaranja novih radnih mjesta, Općina Tešanj donijela je 2013. godine novu Odluku o pogodnostima za investitore na lokalitetu Poslovne zone „Bukva“. U cilju podrške investitorima i stvaranja pretpostavki koje će im omogućiti efikasnije poslovanje, usvojene su u prvoj polovini 2015. godine izmjene i dopune ove Odluke. Odlukom se investitori oslobađaju plaćanja utvrđene naknade za zemljište i utvrđenih taksi i naknada propisanih općinskim odlukama uz ispunjenje uslova navedenih u Odluci. Investitorima je omogućeno, ukoliko su započeli na vrijeme sa obavljanjem djelatnosti i sa planiranim brojem radnika, nakon godinu dana takvog poslovanja, da izvrše prijenos prava vlasništva nad zemljištem uz plaćanje naknade iz ugovora ili upis s pravom građenja u zemljišnim knjigama.

Kako je članom 7. stav 3 Odluke predviđeno da se Općinsko vijeće informiše o monitoringu ugovornih obaveza, pripremljena je ova Informacija kojom je dat pregled zaključenih ugovora i realizacija ugovorenih obaveza.

Nakon provedene procedure u skladu sa Odlukom o pogodnostima za investiranje u Poslovnoj zoni "Bukva" ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj: 6/13 i 3/15) ugovori o pogodnostima za investiranje zaključeni su sa tri privredna društva. Sa privrednim društvom SGI d.o.o. Sarajevo Općinski načelnik je zaključio ugovor broj: 02-31-8-90-66/12 od 15.01.2013. godine, sa B&M Comerc d.o.o. Tešanj zaključen ugovor broj: 02-31-1-3019-29/13 od 24.03.2014. godine a sa "SOCKSMAKER 3" d.o.o. Tešanj ugovor broj: 02-31-1-442-13/15 od 21.05.2015. godine.

Ugovorima su precizirani uslovi pod kojima je investitor obavezan investiciju privesti kraju i započeti sa obavljanjem djelatnosti, a u skladu sa kriterijima utvrđenim odlukama.

(1)

Investitor SGI Technology d.o.o. Sarajevo

Obaveze:

- da na predmetnoj nekretnini izgradi postrojenje za reciklažu otpadnih guma, proizvodnju plastične ambalaže i trgovine sirovinama za proizvodnju plastične ambalaže, uz garanciju da je proces ekološki siguran, koji reciklira ili obnavlja 100 % materija,
- da realizira projekat instalacije postrojenja za reciklažu bilo koje vrste otpadnih guma, bilo koje korišteno ulje od dizel ili benzinskih motora, otpadne sirovine nafte i otpadne izolacije električnih kablova i drugih otpadnih gumenih materijala,
- da realizuje investiciju u vrijednosti od 7.000.000,00 KM (iznos naveden u pismu namjere),
- da počne sa poslovanjem na konkretnoj lokaciji u roku od 2 godine od dana dobivanja potrebnih odobrenja za građenje,

- da zaposli 10 radnika u prvoj godini poslovanja,
- da posluje minimalno 20 godina od početka poslovanja na istoj lokaciji i zadrži najmanje isti broj uposlenih svih 20 godina poslovanja,
- da u slučaju odstupanja od ispunjenja utvrđenih uslova tokom trajanja ugovora, Investitor obešteti Općinu u iznosu utvrđenom u članu 5. Ugovora (naknada za dodijeljeno zemljište u iznosu od 87.066,00 KM i naknada za uređenje u iznosu od 3.625,00 KM),
- da snosi naknadu štete koju Općina Tešanj eventualno bude imala prema trećim licima, a u vezi je sa investicijama na zemljištu državne svojine i
- da se prava i obaveze mogu prenijeti na treća lica samo u cjelini a uz saglasnost općine Tešanj.

Nakon potpisivanja ugovora Investitor je obezbjedio Rješenje o odobrenju za gradnju Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline, broj: 12-23-8698/13 od 13.11.2013. godine da bi u novembru 2014. godine uputio zahtjev za promjenu nosioca projekta i ugovornog titulara a radi kompletiranja ukupne investicije i završetka projekta. Data je saglasnost i zaključen novi Ugovor sa SGI Technology d.o.o. koje je nakon dobijanja rješenja o izmjeni odobrenja za građenje izvršilo niz radova na sanaciji klizišta na predmetnom lokalitetu koji su zaustavili investiciju. Nakon što je sanirano klizište nastavljeni su radovi na na proizvodnoj hali, na vanjskom uređenju, izvršeno priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, zaključen ugovor o korištenju distributivne mreže sa JP Elektroprivreda. Realizacijom pobrojanih aktivnosti stekli su se uslovi za tehnički prijem objekta. Neposrednim uvidom na licu mjesta i izravnim kontaktom sa licem zaduženim za realizaciju projekta, ustanovili smo da je Investitor nakon promjene titulara ugasio poslovnu jedinicu Jelah i radnike zaposlio u SGI Technology d.o.o. Njih 7 su radno angažovani na izradi postrojenja (reaktora) za firmu u Bukvi. Tri uposlenika su angažovana na određeno vrijeme, i probni rad im ističe početkom 2016. godine kada će i sa njima biti zaključen ugovor o radu. Prema riječima predstavnika investitora u proizvodnu halu i opremu do sada je uloženo cca 2.600.000,00 KM.

(2)

Investitor B&M Comerc d.o.o. Tešanj

Obaveze:

- da na predmetnoj nekretnini izgradi proizvodni pogon koji ispunjava ekološke norme,
- da počne sa poslovanjem na predmetnoj lokaciji u roku od 2 godine od dana dobijanja potrebnih odobrenja za građenje,
- da zaposli minimalno 30 radnika u prvoj godini poslovanja i da taj broj radnika zadrži minimalno 20 godina od početka poslovanja,
- da posluje minimalno 20 godina od početka poslovanja na istoj lokaciji,
- da prava i obaveze može prenijeti na treće lica samo u cjelosti a uz saglasnost općine Tešanj,
- da obešteti Općinu Tešanj u punom iznosu, ukoliko odstupa od naprijed navedenih uslova (naknada za dodjeljeno zemljište iznosi 58.200,00 KM, naknada za uređenje u iznosu od 2.519,98 KM),
- da snosi naknadu štete prema trećim licima, ukoliko to bude posebnim Zakonom utvrđeno za pravo na predmetnom zemljištu za treća lica.

Neposrednim uvidom na licu mjesta i razgovorom sa direktorom društva ustanovili smo da je u periodu od potpisivanja ugovora Investitor B&M Comerc d.o.o. Tešanj u cjelosti je završio radove na izgradnji proizvodne hale i uselio u novoizgrađeni objekt gdje se odvija cjelokupna proizvodnja sa 72 zaposlenika. U momentu potpisivanja ugovora firma je zapošljavala 24 radnika. Osim toga u novoizgrađenoj proizvodnoj hali je obavljao djelatnost godinu dana, pa su se u skladu s tim stvorile pretpostavke za primjenu člana 2. stav 2. Odluke po osnovu kojih je Investitoru omogućeno da izvrši prijenos prava vlasništva nad zemljištem uz plaćanje naknade iz ugovora. Ovim B&M Comerc d.o.o. Tešanj nema više obaveze prema Općini Tešanj po pitanju korištenja povlastica iz Odluke o pogodnostima. Služba za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove je svojim aktom broj: 06-31-1-3019/13 od 12.08.2015. godine potvrdila da su ispunjeni uslovi iz Ugovora zaključenog između Općine Tešanj i B&M “Comerc” d.o.o. Bukva, Tešanj, pod brojem: 02-31-1-3019-29/13 od 24.03.2014.g. i člana 2. stav 2. Odluke o pogodnostima za investitore u Poslovnoj zoni “Bukva” i da se B&M “Comerc” d.o.o. Bukva, Tešanj može upisati kao vlasnik nekretnina u zemljišnim knjigama i kao korisnik u katastru zemljišta sa dijelom 1/1 na nekretninama. Kako bi se ova aktivnost okončala Investitoru je izvršen obračun taksi i naknada kojih je bio oslobođen u skladu s odredbama zaključenog Ugovora o pogodnostima, te je Investitor izvršio plaćanje svih općinskih taksi i naknada u ukupnom iznosu od 63.669,98 KM.

(3)

Investitor Sockmaker 3 d.o.o. Tešanj

Obaveze:

- investira i otvori novih 50 radnih mjesta na predmetnoj lokaciji ili lokaciji u okviru Poslovne zone "Bukva", u roku od 18 mjeseci od potpisivanja Ugovora,
- da 50 novih radnika zadrži minimalno 20 godina od početka poslovanja,
- počne sa poslovanjem na predmetnoj lokaciji u roku od 2 godine od dana dobivanja potrebnih odobrenja za građenje,
- prava i obaveze mogu prenijeti na treća lica samo u cjelosti uz saglasnost Općinskog načelnika,
- na predmetnoj nekretnini izgradi objekat koji ispunjava ekološke norme o nezagađenosti okoliša,
- obešteti Općinu Tešanj u punom iznosu ukoliko odstupa od obaveza navedenih ovim ugovorom (iznos za zemljište od 78.336,00 KM i naknadu za UGZ od 3.477,49 KM),
- snosi naknadu prema trećim licima, ukoliko to bude posebnim Zakonom utvrđeno za pravo na predmetnom zemljištu za treća lica,
- snosi troškove oko prenosa prava na predmetnoj nekretnini u važećim katastarskim i zemljišnoknjižnim evidencijama.

Uvidom na licu mjesta i u razgovoru sa predstavnikom Investitora ustanovili smo da je nakon provedene procedure ugovor o pogodnostima za investiranje zaključen je sa privrednim društvom Sockmaker3 d.o.o. Tešanj kojim se investitor obavezao da na lokaciji "Vila" izgradi skladišni objekat neophodan za poslovanje novosagrađenog objekta na lokaciji "Stara SLOGA" i umjesto sadašnjeg skladišta formira nove proizvodne linije, a skladište izmjesti na "Vilu". U oba navedena objekta koji čine poslovnu cjelinu firme Sockmaker3 d.o.o. Tešanj planira da zaposli 50 novih radnika do 22.11.2017-te i zadrži min. 20 godina.

Investitor je do sada uradio geoistražne nalaze terena, otpočeo sa pripremom i čišćenjem terena a u toku je izrada idejnog rješenja. U vrijeme potpisivanja ugovora Investitor je zapošljavao 96 uposlenika a u momentu pripreme ove Informacije zapošljava 134 radnika.

(4) Zaključci

Pregled realizacije i efekata ugovorenih obaveza:

FIRMA	INVESTIRANO	PLANIRANO ZA INVESTIRATI U 2016.	BROJ ZAPOSLENIH U MOMENTU POTPISIVANJA UGOVORA	TRENUTNO ZAPOSLENIH/ novo zapošljavanje	BROJ OČEKIVANIH (u skladu sa ugovorom)	UKUPNE POGODNOSTI (takse i naknade)
Sgi Tehnology	2.600.000	3.000.000	-	10/10	10	90.691
B&M Comerc	500.000	250.000	24	72/48	30	63.669 (plaćeno)
Sockmaker 3	17800 (nova lok) 2030000 (sada lok)	500000	96	134/38	50	81.813

Posljednja informacija o primjeni Odluke o pogodnostima u Poslovnoj zoni "Bukva" pripremljena je polovinom februara 2015. godine. Tom prilikom je analizirajući implementaciju ugovora te razmjenu informacija između Općine i investitora usvojen određen broj zaključaka, koji su imali za cilj unapređenje mehanizama podsticaja brzom investiranju i otvaranju novih radnih mjesta:

Da se u cilju stvaranja uslova za nove investitore i zapošljavanje novog broja radnika, pokrene procedura za proširenje RP Poslovna zona „Bukva“ na susjedne parcele državne svojine, jer je malo slobodnih prostora za gradnju objekata i potrebno je krenuti u proces uvođenja novih lokacija	DA
Da se u cilju otklanjanja nejasnoća, u članu 8. Odluke o pogodnostima za investiranje, riječ "općina" zamijeni riječima "Općinski načelnik" ili „Općinsko vijeće“.	DA

Da se u cilju otklanjanja ograničenja za brže zapošljavanje stvaranjem novih radnih mjesta, u članu 2. Odluke o pogodnostima za investiranje, riječi "na konkretnoj/istoj lokaciji" zamjene riječima "u Poslovnoj zoni Bukva".	DA
Da se investitorima koji su ispunili dva od tri uslova iz člana 2. Odluke (početak poslovanja i planirano zapošljavanje) nakon godinu dana poslovanja omogući prijenos prava vlasništva na zemljištem uz plaćanje naknade navedene u ugovoru ili upis s pravom građenja u zemljišnim knjigama (ne dolazi do promjene upisa, upis bi se i dalje vodio na Općini Tešanj).	DA
Da se SGI d.o.o. da saglasnost za promjenu titulara i zaključi novi ugovor u kojem će se naglasiti činjenice o preuzimanju istih obaveza i rokova.	DA

Iz prethodnog pregleda je vidljivo da su zaključci koji su proizašli iz analize implementacije Odluke realizirani.

Trenutno nema otvorenih pitanja niti nejasnoća po pitanju primjene Odluke koji bi zahtjevali određene intervencije.

PRILOG: Odluka o pogodnostima za investitore u RP Poslovna zona „Bukva“

OBRADIVAČ

Služba za finansije, privredu,
komunalne i inspekcijske poslove
Hamzalija Hojkurić dipl.ecc

OPĆINSKI NAČELNIK

Mr. Sc. Suad Huskić, profesor