



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

Broj: 02-19-2-354/15

Datum: 13.02.2015. 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 2011. a izmijenila 2013. godine Odluku o pogodnostima za investitore na lokalitetu Poslovne zone „Bukva“ kojim se investitori oslobađaju plaćanja utvrđene naknade za zemljište i utvrđenih taksi i naknada propisanih općinskim odlukama uz ispunjenje uslova navedenih u Odluci. Shodno članu 7. stav 3 Odluke postoji obaveza da se Općinsko vijeće informiše o monitoringu ugovornih obaveza.

Općinsko vijeće Tešanj je na osnovu Odluke o pogodnostima za investiranje u Poslovnoj zoni "Bukva" donijelo odluke o davanju saglasnosti i odobravanju raspisivanja javnih konkursa za dodjelu zemljišta pod uslovima utvrdjenim odlukama.

Nakon provedene procedure ugovori o pogodnostima za investiranje zaključeni su sa dva privredna društva Supplies Group International d.o.o. Sarajevo (SGI doo Sarajevo) u skladu sa Odlukom o pogodnostima za investiranje u Poslovnoj zoni "Bukva" ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj:1/11) te sa B&M Comerc d.o.o. Tešanj u skladu sa Odlukom o pogodnostima za investiranje u Poslovnoj zoni "Bukva" ("Službeni glasnik Općine Tešanj", broj:6/13).

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, dok je sa B&M Comerc d.o.o. Tešanj zaključen ugovor broj: 02-31-1-3019-29/13 od 24.03.2014. godine.

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

(1)

Obaveza Investitora SGI d.o.o. Sarajevo je:

- 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 uplati naknadu za dodijeljeno zemljište u iznosu od 1,00 KM za cijelu parcelu,
- 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.

U periodu od potpisivanja ugovora Investitor je obezbudio 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 tako da od tog datuma privrednom društvu teče rok od 2 godine u kome ima obavezu započeti obavljanje djelatnosti.

Za radove na "Vili" u realizaciji Ugovora "SGI" d.o.o je podigao konstrukciju, ugradio krovne panele, izvršio zidanje kancelarija. U narednih nekoliko dana će izvršiti postavljanje zidnih panela. Na objektu se trenutno razvode instalacije struje i vode. Vanjsko uređenje-podzide urađene, obavlja se priključak vode. Do sada investirano preko 1 mil. KM. "SGI" je u toku 2014. godine na području općine Tešanj u iznajmljenom poslovnom prostoru otvorilo Poslovnu jedinicu-pogon za proizvodnju postrojenja za reciklažu sa 7 zaposlenih, i nedavno jedno takvo isporučeno u Brazil.

Investitor SGI d.o.o. Sarajevo u mjesecu novembru 2014. godine uputio je Općini Tešanj zahtjev za promjenu nosioca projekta i ugovornog titulara po istom modelu kao što je i postojeći Ugovor o pogodnostima za investiranje zaključen između Općine Tešanj i SGI d.o.o. Podnosilac zahtjeva dao je i obrazloženje, koje se prije svega odnosi na uvođenje novog partnera koji bi direktno učestvovao u sufinansiranju projekta i to po modelu participacije u kapitalu projekta Tešanj a radi kompletiranja ukupne investicije i završetka projekta.

Općina Tešanj razmotrila je ovaj zahtjev u kontekstu postojećih ugovora i odobrenja i u tom smislu Investitora izvijestila o slijedećem:

U članu 3. alineja 10. Ugovora istaknuto je da Investitor može svoja prava i obaveze iz Ugovora prenijeti trećim licima u cjelosti. Investitor može sa trećim licem zaključiti poseban ugovor o promjeni titulara i u njemu se mora posebno naglasiti da novi titular preuzima sva prava i obaveze iz Ugovora u cjelosti, ali i činjenicu da svi rokovi iz Ugovora počinju teći od dana zaključenja ugovora potpisanog između Općine Tešanj i SGI d.o.o. odnosno od 15.01.2013. godine.

Pomjenu titulara mora pratiti i saglasnost Općine koja je donijelo rješenje o dodjeli zemljišta. Sa novim titularom treba zaključiti novi Ugovor u kome će se naglasiti činjenice o preuzimanju obaveza SGI d.o.o. u cjelosti te činjenicu o rokovima.

(2)

Investitor B&M Comerc d.o.o. Tešanj uputio je Općinskom načelniku inicijativu za upis prava na nekretninu dodijeljenu rješenjem Općinskog vijeća broj: 01-31-1-09-23/12 od 27.01.2014. godine (na osnovu kojeg je zaključen ugovor o pogodnostima za investiranje broj: 02-31-1-3019-29/13 od 24.03.2014. godine) radi zasnivanja hipoteke.

Imajući u vidu odredbe člana 305. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine FBiH", broj: 66/13 i 100/13) postoji mogućnost da se Investitor uz saglasnost Općine upiše s pravom građenja u zemljišnim knjigama (s tim da ne bi došlo do promjene upisa na predmetnim parcelama, upis bi se i dalje vodio na Općini Tešanj).

Obaveza Investitora B&M Comerc d.o.o. Tešanj je:

- da na predmetnoj nekretnini izgradi proizvodni pogon koji ispunjava ekološke norme,
- da uplati naknadu za dodijeljeno zemljište shodno rješenju o dodjeli,
- 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 dodijeljeno 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.

U periodu od potpisivanja ugovora Investitor je obezbjedio Rješenje o odobrenju za gradnju Službe za katastar, urbanizam i imovinsko-pravne poslove Općine Tešanj, broj: 06-23-2-2111/14 od 16.07.2014. godine tako da od tog datuma privrednom društvu teče rok od 2 godine u kome Investitor ima obavezu započeti obavljanje djelatnosti.

B&M Comerc d.o.o. Tešanj u cjelostije je završio radove na izgradnji i uselio u novoizgrađeni objekat gdje se odvija cjelokupna proizvodnja sa 57 zaposlenih.

(3)

U proteklom vremenu bilo je različitih upita od nekoliko preduzeća iz Švicarske, Njemačke, Italije, Turske ali i sa prostora općine Tešanj o korištenju pogodnosti. Općinskom načelniku pristižu različiti prijedlozi za dodjelu zemljišta, kao i oni sa specifičnim uslovima koje sadašnja Odluka ograničava. Tako je iskazan interes nekih firmi, kao što je **Sockmaker3 d.o.o. Tešanj** koji inicira dodjelu parcele shodno Odluci o pogodnostima za investiranje, da na lokaciji "Vila" izgradi skladišni objekat neophodan za poslovanje novosagrađenog objekta na lokaciji "Stara SLOGA" i umjesto sadašnjeg skladišta formirati nove proizvodne linije, a skladište izmjesti na "Vilu". U oba navedena objekta koji čine poslovnu cjelinu firme Sockmaker3 d.o.o. Tešanj, u prvoj godini nakon izgradnje skladišta zaposlili bi min. 50 novih radnika na period min. 20 godina.

(4) Zaključci

Razmatrajući do sada primjenu Odluke o pogodnostima u Poslovnoj zoni "Bukva" i analizirajući implementaciju ugovora, te razmjenu informacija između Općine Tešanj i Investitora koja se odvijala u proteklom periodu, za dalje unapređenje mehanizama pogodnosti/podsticaja brzom investiranju i pokretanju novih radnih mjesta potrebno je:

1. 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.
2. Da se u cilju otklanjanja nejasnoća, **u članu 8. Odluke o pogodnostima za investiranje, riječ "općina" zamijeni riječima "Općinski načelnik" ili „Općinsko vijeće“.**
3. 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".**
4. 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).
5. 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.

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

OBRADIVAČ

Služba za finansije, privredu,
komunalne i inspeksijske poslove
Hamzaliya Hojkurić dipl.ecc

OPĆINSKI NAČELNIK

Mr. Sc. Suad Huskić, profesor