

Na osnovu člana 10. stav (4) Zakona o poduzetničkoj infrastrukturi u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 41/24) federalni ministar razvoja, poduzetništva i obrta, donosi

PRAVILNIK O FAZAMA USPOSTAVE PODUZETNIČKE ZONE

I - OPĆE ODREDBE

Član 1.

(Sadržaj)

Ovim Pravilnikom bliže se propisuju faze uspostave poduzetničke zone u Federaciji Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: Federacija).

Član 2.

(Faze uspostave poduzetničke zone)

Uspostavljanje poduzetničke zone provodi se kroz sljedeće faze:

- a) priprema poduzetničke zone,
- b) realizacija uspostave poduzetničke zone,
- c) razvoj poduzetničke zone.

II - PODUZETNIČKE ZONE

Član 3.

(Faza pripreme poduzetničke zone)

Priprema poduzetničke zone obuhvata:

- a) spoznaju o potrebi osnivanja poduzetničke zone;
- b) donošenje odluke o pripremnim radnjama;
- c) izradu predinvesticijske studije - studije opravdanosti osnivanja poduzetničke zone;
- d) donošenje odluke o osnivanju poduzetničke zone;
- e) regulisanje imovinsko-pravnih odnosa u skladu sa odredbama propisa o stvarnim pravima u Federaciji;
- f) izradu detaljnog planskog dokumenta zone;
- g) izrade studije uticaja na okoliš prema EIA direktivi Evropske unije;
- h) izrade idejnog, glavnog i izvedbenog projekta svih sadržaja poduzetničke zone;
- i) izrade investicijske studije poduzetničke zone - studije izvodljivosti.

Član 4.

(Spoznaja o potrebi osnivanja poduzetničke zone)

- (1) Osnivači poduzetničke zone potrebu o osnivanju poduzetničke zone utvrđuju na osnovu strateških dokumenata lokalne zajednice na čijoj teritoriji se poduzetnička zona uspostavlja i to:
 - a) prostorno-planske dokumentacije odnosno plana prostornog uređenja jedinica lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS),
 - b) strategije razvoja JLS.
- (2) Prilikom utvrđivanja potrebe o osnivanju poduzetničke zone, osnivači poduzetničke zone kao osnov mogu koristiti i druge važeće strateške dokumente (strategija razvoja Federacije, sektorske strategije i dr.).

Član 5.

(Donošenje odluke o pripremnim radnjama)

- (1) Osnivač poduzetničke zone donosi Odluku o pripremnim radnjama za osnivanje poduzetničke zone.
- (2) Odluka o pripremnim radnjama konkretizuje potrebne korake za osnivanje poduzetničke zone.
- (3) Odlukom o pripremnim radnjama imenuje se projektni tim koji pokreće pripreme radnje za osnivanje poduzetničke zone na teritoriji JLS.

Član 6.

(Izrada predinvesticijske studije - studije opravdanosti osnivanja poduzetničke zone)

- (1) Osnivač poduzetničke zone izrađuje predinvesticijsku studiju odnosno studiju opravdanosti osnivanja poduzetničke zone.
- (2) Izradom predinvesticijske studije utvrđuje se ekonomska opravdanost osnivanja poduzetničke zone.

Član 7.

(Donošenje odluke o osnivanju poduzetničke zone)

- (1) Odluka o osnivanju poduzetničke zone se donosi na osnovu preporuka iz predinvesticijske studije-studije opravdanosti osnivanja poduzetničke zone.
- (2) Svaki nivo vlasti u Federaciji, u skladu sa nadležnostima donosi odluku o osnivanju poduzetničke zone ukoliko je ista definisana važećim prostorno planskim dokumentima.
- (3) Vlada Federacije na prijedlog Federalnog ministarstva razvoja, poduzetništva i obrta (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) donosi odluku o osnivanju poduzetničke zone od posebnog privrednog interesa. Inicijativu za proglašenje poduzetničke zone od posebnog privrednog interesa, Ministarstvu mogu podnijeti vlade kantona i JLS.
- (4) Odluka o osnivanju poduzetničke zone treba minimalno sadržati slijedeće elemente:
 - a) naziv zone,
 - b) katastarski plan sa ucrtanim obuhvatom i površinom zone izraženom u ha,
 - c) dozvoljene privredne djelatnosti u poduzetničkoj zoni i
 - d) model upravljanja zonom.

Član 8.

(Regulisanje imovinsko-pravnih odnosa)

Cjelokupni prostor zone vlasnički definisati u skladu sa elaboratom parcelacije, bez obzira na model budućeg raspolaganja zemljištem.

Član 9.

(Izrada detaljnog prostorno planskog dokumenta zone)

- (1) Izrada detaljnog prostorno planskog dokumenta zone podrazumijeva izradu regulacionog plana za male, srednje i velike poduzetničke zone definisane članom 12. stav (1) tačke b) do d) Zakona o poduzetničkoj infrastrukturi u Federaciji Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu "Zakona"), odnosno urbanističkog projekta za mikro poduzetničke zone, definisane članom 12. stav (1) tačka (a) Zakona.
- (2) Obaveza izrade i donošenja regulacionog plana utvrđuje se prostorno planskim dokumentima šireg područja.

Član 10.

(Izrada studije uticaja na okoliš)

- (1) Studija uticaja na okoliš izrađuje se u skladu sa direktivom Europske unije o procjeni uticaja na okoliš (Environmental Impact Assessment).

- (2) Ukoliko projekti infrastrukture poduzetničke zone ili pojedinačni investicijski projekti unutar zone imaju uticaj na određene prirodne oblasti koje su pod zaštitom, obavezno se izrađuje zasebna studija uticaja na okoliš za očuvanje takve oblasti, a na osnovu potreba i planova koji su proizašli iz analize u predinvesticijskoj studiji.

Član 11.

(Izrada idejnog, glavnog i izvedbenog projekta svih sadržaja poduzetničke zone)

- (1) Idejnim projektom poduzetničke zone se:
- a) daju osnovna oblikovno-funkcionalna i tehnička rješenja zahvata u prostoru (idejno- tehničko rješenje),
 - b) prikazuje smještaj jedne ili više građevina na građevinskoj čestici i/ili unutar obuhvata u prostoru
 - c) određuju osnovna polazišta značajna za osiguravanje postizanja temeljnih i drugih zahtjeva za građevinu.
- (2) Idejni projekt mora sadržavati potrebne opise i međusobno usklađene grafičke prikaze kojim će biti dato osnovno funkcionalno i tehničko rješenje, smještaj objekata u prostoru, rješenja svih potrebnih instalacija i ulaza/izlaza u poduzetničku zonu s glavne saobraćajnice, formiranje saobraćajnih koridora unutar poduzetničke zone, uređenje životne sredine, kao i način sanacije životne sredine nakon završetka radova.
- (3) Glavni projekt sadrži međusobno usklađene projekte u kojima je vidljivo i razrađeno tehničko i funkcionalno rješenje poduzetničke zone i detaljan smještaj u prostoru te dokazano ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevine u skladu sa propisima kojima se reguliše građenje u Federaciji.
- (4) Glavni projekt sadrži detaljne projekte svih potrebnih komunikacionih, infrastrukturnih, komunalnih i transportnih instalacija i detaljni troškovnik radova po grupama radova, a prema njemu će se raspisati tender za izvođenje radova, kao i razraditi svi detalji koji proizlaze iz glavnog projekta.
- (5) U izvedbenom projektu izrađuju se predmjer i predračun svih radova.

Član 12.

(Izrada investicijske studije poduzetničke zone)

Osnivač poduzetničke zone samostalno i/ili angažmanom stručnog lica i/ili subjekta izrađuje investicijsku studiju poduzetničke zone odnosno studiju izvodljivosti.

III - REALIZACIJA USPOSTAVE PODUZETNIČKE ZONE

Član 13.

(Faza realizacije uspostave poduzetničke zone)

Realizacija uspostave poduzetničke zone obuhvata registraciju poduzetničke zone, planiranje i pronalaženje izvora finansiranja za uspostavu poduzetničke zone, razvoj infrastrukture u poduzetničkoj zoni i uređenje prostora, praćenje uspostave poduzetničke zone, provođenje procesa nastanjivanja korisnika poduzetničke zone, provođenje zajedničkih marketing i promotivnih aktivnosti poduzetničke zone i zajednički pristup tržištu.

Član 14.

(Registracija poduzetničke zone)

Registracija poduzetničke zone se obavlja kod nadležnog suda za registraciju.

Član 15.

(Planiranje i pronalaženje izvora finansiranja za uspostavu poduzetničke zone)

Planiranje izvora finansiranja za uspostavu poduzetničke zone vrši se već u fazi izrade investicijske studije odnosno studije izvodljivosti poduzetničke zone koja, pored ostalih elemenata, sadrži i planirane izvore finansiranja, strukturu izvora finansiranja i dinamiku finansiranja uspostave i razvoja poduzetničke zone.

Član 16.

(Razvoj infrastrukture u poduzetničkoj zoni)

- (1) Radovi na opremanju građevinskog zemljišta na prostoru obuhvata poduzetničke zone komunalnim objektima i instalacijama za pojedinačno korištenje obuhvataju radove na izgradnji sljedećeg:
 - a) energetske infrastrukture (struja, javna rasvjeta, plin, plinska podstanica, priključci na javnu mrežu i/ili izgrađena trafostanica i drugi energetski priključci);
 - b) komunalne infrastrukture (snabdijevanje vodom, vodovodne i oborinske instalacije, kanalizacija i odvodnja - fekalna, oborinska, tehnološka, priključci na javnu mrežu);
 - c) saobraćajne infrastrukture (pristupne ceste, ceste unutar poduzetničke zone, parkirališta, utovarne rampe i dr.);
 - d) komunikacijske infrastrukture (telefonski i internetski priključci, radio, TV mreža, satelitska mreža i dr.).
- (2) Razvoj infrastrukture u poduzetničkoj zoni može obuhvatiti i izgradnju/uređenje zelenih površina (nasadi, travnjaci, drvoredi, živice i sl.).

Član 17.

(Praćenje uspostave poduzetničke zone)

- (1) Nadležni organ osnivača poduzetničke zone vrši praćenje uspostave poduzetničke zone prema definisanim fazama.
- (2) Izvještaj o provedenom praćenju sadrži nalaze i zaključke provedenog praćenja sa prijedlogom korektivnih mjera ukoliko je došlo do odstupanja od planiranog i podnosi se osnivaču poduzetničke zone.

Član 18.

(Provedba procesa nastanjivanja korisnika poduzetničke zone)

- (1) Odluka nadležnog tijela osnivača poduzetničke zone nadležnih tijela JLS ili upravitelja zone o uslovima i kriterijima ulaska investitora u poduzetničku zonu i o korištenju poduzetničke zone sadrži pažljivo razrađen paket mjera, standarda, prednosti, usluga i uslova ulaska i poslovanja tokom cjelokupnog životnog vijeka poduzetničke zone.
- (2) Odluka iz prethodnog stava služi kao osnova za nastanjivanje korisnika poduzetničke zone.
- (3) Minimalni zahtjevi koje bi korisnici poduzetničke zone trebali ispuniti prilikom ulaska u poduzetničku zonu su:
 - a) podnijeti prijavu za ulazak u poduzetničku zonu sa propratnim dokumentima upravitelju poduzetničke zone,
 - b) dostaviti upravitelju poduzetničke zone poslovni plan vezan za investicijski projekt koji se planira realizovati,
 - c) dostaviti idejno rješenje objekta koji se planira izgraditi (greenfield investicija) ili objekta koji se planira prilagoditi svojim potrebama (brownfield investicija) ili objekta koji se planira uzeti u zakup (najam).
- (4) Poslovni plan potencijalnog korisnika poduzetničke zone odnosno investitora minimalno sadrži:
 - a) osnovne podatke o investitoru
 - b) podatke o planiranoj veličini investicije,

- c) podatke o vrsti investicije (proizvodnja, usluge, logistika i sl.).
- (5) Idejno rješenje objekta minimalno uključuje:
 - a) podatke o željenoj veličini zemljišne parcele, površini i visini objekta
 - b) podatke o željenoj formi i sadržaju objekta (odnos proizvodnog i kancelarijskog prostora),
 - c) podatke o potrebnoj infrastrukturi (jačina električne energije, kapacitet sistema za vodosnadbijevanje, dostupnost plina i sl.) i
 - d) ostale podatke relevantne za konkretan investicijski projekt.

Član 19.

(Provedba zajedničkih marketing i promotivnih aktivnosti poduzetničke zone)

- (1) Upravitelj poduzetničke zone izrađuje marketing plan poduzetničke zone kojim se utvrđuje potencijal tržišta i profil ciljanih investitora/potencijalnih korisnika poduzetničke zone, a koji utvrđuje marketinške aktivnosti potrebne za ostvarenje marketinških ciljeva.
- (2) Cilj izrade marketing plana iz stava 3. ovog člana ovog Pravilnika jeste objedinjavanje svih faza uspostavljanja poduzetničke zone i omogućivanje cjelovitog planiranja datog procesa dajući smjernice za postupanje u pojedinim fazama.
- (3) Izradi marketing plana prethodi istraživanje preferencija ciljanih potencijalnih korisnika poduzetničke zone.
- (4) Promotivne aktivnosti poduzetničke zone obuhvataju:
 - a) izradu i distribuciju promotivnih materijala zone,
 - b) posjete potencijalnih investitora/korisnika poduzetničke zone poduzetničkoj zoni,
 - c) stvaranje imidža kroz audio-vizuelne medije,
 - d) direktni marketing i
 - e) korištenje mreža i posredničkih institucija.
- (5) Promotivni materijal iz prethodnog stava minimalno sadržava slijedeće informacije:
 - a) opće podatke o poduzetničkoj zoni,
 - b) sadržaje u poduzetničkoj zoni,
 - c) opremljenost poduzetničke zone,
 - d) detaljni plan i veličinu parcela,
 - e) pregled slobodnih parcela u poduzetničkoj zoni i njihovih karakteristika,
 - f) prednosti poslovanja u poduzetničkoj zoni,
 - g) pregled podrške (subvencija/podsticaja) za investitore/korisnike poduzetničke zone,
 - h) pregled usluga podrške za investitore/korisnike poduzetničke zone,
 - i) pregled uslova ulaska u poduzetničku zonu i
 - j) pregled koraka i procedura za prijavu za ulazak u poduzetničku zonu.

IV - RAZVOJ PODUZETNIČKE ZONE

Član 20.

(Faza razvoja poduzetničke zone)

Razvoj poduzetničke zone obuhvata: provođenje kontinuiranih promotivnih aktivnosti poduzetničke zone i privlačenje investitora, pružanje podrške investitorima u poduzetničkoj zoni za početak i za vrijeme poslovanja u poduzetničkoj zoni, osiguranje komunalnih usluga i servisne podrške investitorima u poduzetničkoj zoni, osiguranje kontakata i saradnje sa finansijskim institucijama, obrazovnim sektorom, tržištem radne snage i drugim pružaocima usluga neophodnim za nesmetani razvoj poduzetničke zone.

V - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 21.

(Postojeće poduzetničke zone)

Poduzetničke zone, za koje je gradsko/općinsko vijeće donijelo odluku o osnivanju poduzetničke zone, do donošenja Zakona izuzimaju se od obaveza definisanih u poglavlju II -Priprema poduzetničke zone ovog Pravilnika.

Član 22.

(Stupanje na snagu Pravilnika)

Ovaj Pravilnik stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Federacije BiH".

Broj 05-02-1995-3/24

30. decembra 2024. godine

Mostar

Ministar
Vojin Mijatović, s. r.