



AMERICAN CHAMBER OF COMMERCE IN MONTENEGRO
AMERIČKA PRIVREDNA KOMORA U CRNOJ GORI
CREATING OPPORTUNITIES • STVARA MOGUĆNOSTI

Izvještaj AmCham Montenegro o poslovnom ambijentu za 2012.godinu

Podgorica, Crna Gora
Maj 2012.g.

Izvršni sažetak

Američka privredna komora u Crnoj Gori (AmCham Montenegro) naručila je rad na svom *Izveštaju o poslovnom ambijentu za 2012. godinu* kako bi se utvrdile ključne oblasti za poboljšanje i istakla nedavna napredovanja koja su pomogla da Crna Gora postane konkurentnije mjesto za poslovanje.

Ovaj izvještaj zasniva se na odgovorima na upitnik koji se dostavljen svakom preduzeću članu AmCham Montenegro. U istraživanju, članovi su zamoljeni da izraze svoje zadovoljstvo pojedinim oblastima poslovanja u Crnoj Gori. Od članova se takođe tražilo da ocijene napredak, kao i da navedu konkretne primjere o poslovnim izazovima i napretku u vezi sa rješavanjem poslovnih izazova u Crnoj Gori.

Nakon što su prikupljeni svi početni odgovori na anketu, AmCham je sproveda još jedan krug ispitivanja licem u lice, u stilu intervjua, sa rukovodiocima u preduzećima članovima kako bi dobili više detalja o poslovnim izazovima u Crnoj Gori. Članovi su takođe upitani o tome kako oni vide napredak u vezi sa reformama i koracima koje je vlada izvršila kako bi poboljšala poslovni ambijent.

Članovi AmCham primijetili su izvjesni značajni napredak u pojedinim postupcima i razjašnjenja u pogledu poslovanja u Crnoj Gori. Među poboljšanjima u ovom izvještaju su navedeni:

- notarske usluge više se ne pružaju isključivo unutar sudova, što je omogućilo preduzećima da dobiju te usluge brže unajmljivanjem registrovanih notara.
- Iako se tempo po kojem se sudski sporovi rješavaju još uvijek smatra sporim, došlo je do nekih poboljšanja u posljednjih 5 godina u vezi sa brzinom i efikasnošću sudova.
- Najnoviji Zakon o radu prepoznaje angažovanje spoljnih resursa (outsourcing) i daje poslodavcima prijeko potrebnu fleksibilnost da za sporedne usluge angažuju spoljne resurse - ugovorene subjekte.
- Zakon o radu omogućava lakše otpuštanje radnika zbog neefikasnosti ili zbog neispunjavanja svojih očekivanih ciljeva i zadataka na poslu.
- Postupak zapošljavanja stranih radnika je pojednostavljen.
- Članovi su uočili poboljšanu efikasnost i brzinu reagovanja Poreske uprave na zahtjeve za tumačenje zakona i postupaka.
- Nivoi PDV-a, poreza na dohodak i poreza na dobit preduzeća su i dalje zadovoljavajući.

Iako je bilo primjetnih poboljšanja poslovnog ambijenta, još uvijek postoje brojni izazovi, uključujući sljedeće:

- Presuđenje slučajeva u nekim sudovima je vrlo sporo, posebno u vezi sa zemljišnim sporovima.
- Sudske odluke se ne primjenjuju i/ili sprovode na dosljedan način.

- Često se utvrdi da su zakoni, propisi i pravila zbunjujući jer mogu biti u međusobnom sukobu ili dvosmisleni, što ih čini teškim za tumačenje, a time i za poštovanje.
- Postojanje sive ekonomije i dalje je velika prijetnja na tržištu, utiče na konačni finansijski rezultat poslovanja preduzeća koja se bore protiv nelojalne konkurencije i nose teret poreskog opterećenja.
- Nedostatak visoko kvalifikovane i/ili radne snage sa visokokvalitetnim vještinama primorava preduzeća da traže skuplja rješenja za zapošljavanje izvan Crne Gore.
- Visoki porezi na plate u kombinaciji sa visokim doprinosima za penzijski i zdravstveni fond na plate radnika uzrokuju da ukupna cijena rada bude visoka.
- Porezi se razlikuju od opštine do opštine i nisu u skladu sa procijenjenim porezima na državnom nivou. Smatra se da su neki opštinski porezi koji se ubiraju od preduzeća usmjereni na veća, uspješnija preduzeća koja su zastupljena u više opština.
- Ekstremno visoke akcize uvedene su 2012.godine i očekuje se da će u budućnosti biti još akciza.
- Detaljnih urbanističkih planova nema u mnogim opštinama, što čini postupke izdavanja građevinskih dozvola dugotrajnim i složenim. Nedostatak DUP-ova daje investitorima nejasnu sliku o budućim planovima razvoja i održivosti opština.
- Naknade za komunalne priključke su pretjerane širom Crne Gore i čine 20-50 % ukupnih troškova izgradnje.
- Nedosljedna efikasnost i djelotvornost Uprave za nekretnine, odgovorne za registrovanje nekretnina u katastru, a naročito na lokalnom nivou.
- Žalbeni postupci na javne tendere su često uzaludni budući da su ugovori već dodijeljeni ili otkazani prije nego što se donese odluka Upravnog suda, koji je zadužen za žalbe u postupcima javnih nabavki. AmCham Montenegro smatra da su prioriteta sljedeća rješenja i mjere radi poboljšanja poslovnog ambijenta u Crnoj Gori a u cilju olakšavanja preduzećima da u takvom ambijentu reinvestiraju, kao i da privuku nove investicije:
- Poboljšati vladavinu prava. Bez efikasnih sudskih postupaka, pa čak i bez primjene zakona i propisa, mnogi investitori će biti obeshrabreni crnogorskim poslovnim ambijentom, bez obzira na to koji drugi podsticaji i stimulacije se nude.
- Uspostaviti kreditni biro ili agenciju za izvještavanje putem kojih preduzeća mogu da vrše procjenu boniteta klijenata i kupaca.
- Uvesti standard za procjenu vrijednosti nekretnina uvođenjem zakona koji uređuje procjenjivanje vrijednosti i licenciranjem svih profesionalnih procjenitelja nekretnina.
- Ulagati u nadogradnju infrastrukture kako bi se unaprijedila i sigurnost ljudi i cirkulisanje roba kroz Crnu Goru i šire. Investicije u infrastrukturu trebale bi se fokusirati na puteve, željeznicu, aerodrome i morske luke.

- Uvesti veće kontrole i transparentnost u procesu javnih nabavki. Sprovoditi zakone i pravne postupke za uređivanje tenderskih postupaka i osigurati da su svi uslovi ispunjeni prilikom kvalifikovanja ponuđača.
- Smanjiti javnu upravu vršenjem daljih investicija u tehnologiju kako bi se poboljšala transparentnost i efikasnost administrativnih postupaka.
- Veća centralizacija poreskih stopa i такси koje se utvrđuju na lokalnom nivou ili uređenje istih od strane državne vlasti u cilju poboljšanja konzistentnosti i pomaganja povoljnih poreskih politika.
- Uvesti poreski podsticajni program za podsticanje investicija sadašnjih investitora u Crnoj Gori, kao i drugih investitora.

Uvod

Američka privredna komora u Crnoj Gori je nezavisna poslovna asocijacija koja od 1. januara 2012. godine ima 58 preduzeća članova. AmCham Montenegro se sastoji od preduzeća sa sjedištem u Americi, kao i nekih najistaknutijih domaćih i međunarodnih preduzeća koja posluju u Crnoj Gori.

AmCham Montenegro je posvećena promovisanju međusobne saradnje i prijateljstva između Crne Gore i SAD kroz trgovinu, investicije i ekonomski razvoj. AmCham nastoji da unaprijedi američke komercijalne interese, kao i interese drugih modernih preduzeća koje zastupa, koja se zalažu za korporativnu društvenu odgovornost i dijele naše vrijednosti.

U 4. kvartalu 2011.godine, AmCham Montenegro izdala je upitnik svojim članovima kako bi se ocijenilo njihovo zadovoljstvo poslovnim okruženjem u Crnoj Gori i obezbijedile konkretne informacije o njihovom zadovoljstvu ili nezadovoljstvu sa sadašnjim uslovima u kojima rade poslovni subjekti. Dobijene informacije korištene su za izradu *Izveštaja o poslovnom ambijentu AmCham za 2012.godinu*. *Izveštaj o poslovnom ambijentu AmCham za 2012.godinu* primjenjuje isti pristup kao u prvoj anketi 2010.godine, kada su od članova tražene informacije u šest konkretnih oblasti: vladavina prava, ljudski resursi, oporezivanje, javne nabavke, infrastruktura i nekretnine/građevinarstvo. U anketi je takođe dozvoljeno članovima da komentarišu druge oblasti od interesa za preduzeća u Crnoj Gori.

U 2012.godini, istraživanje AmCham na temu poslovnog ambijenta je prošireno tako da uključuje zatvorena pitanja o zadovoljstvu članova sa poslovnim okruženjem i da li su preduzeća članice osjetila nikakve promjene, bilo pozitivne ili negativne, u poređenju sa prethodnom godinom. Nakon što su prikupljeni odgovori na anketu, izvršen je još jedan krug konkretnijih, jedan-na-jedan ispitivanja kako bi se dobile preciznije informacije, uključujući primjere i iskustva o poslovnim izazovima spomenutim u odgovorima na početni upitnik.

Cilj *Izveštaja o poslovnom ambijentu za 2012.godinu* je da se identifikuju i saopšte širi poslovni izazovi sa kojima se suočavaju članovi Američke privredne komore. AmCham će nadležnim organima u Crnoj Gori prenijeti bojazni i, u nekim slučajevima, zadovoljstvo sa trenutnim tržišnim uslovima koje uočavaju članovi AmCham. U ovom dokumentu namjerno smo se suzdržali od spominjanja bilo kog pojedinog člana ili izazova nekog pojedinog člana.

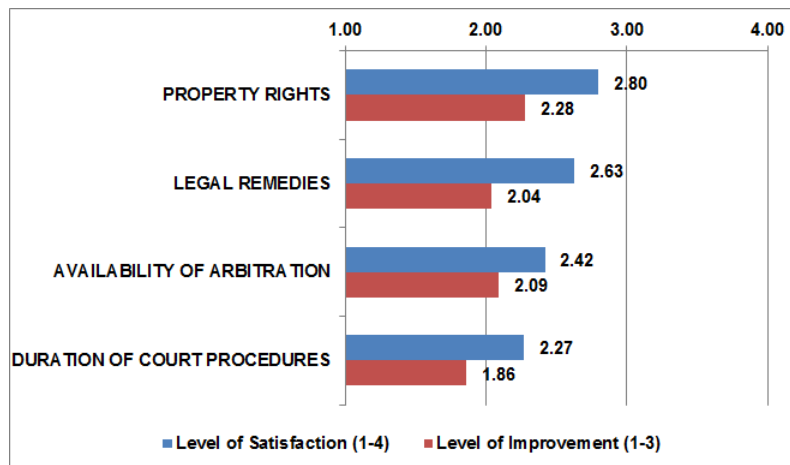
Ovaj dokument predstavlja rezultate zatvorene ankete i rezimira odgovore koji su dobijeni kada je od članova traženo da pobroje i prioritizuju određene poslovne izazove. Pitanja koja su postavljena u početnoj anketi AmCham članova uključena su u Dodatak 1 ovog dokumenta. Potpuni rezultati ankete uključeni su u Dodatak 2.

Izveštaj o poslovnom ambijentu za 2012.godinu je pozicioni dokument AmCham Montenegro. Nije namijenjen da bude naučna studija. Dakle, detaljna analiza odgovora i drugih informacija navedenih u ovom dokumentu nije izvršena. Informacije u ovom dokumentu će ponuditi čitaocu opšte razumijevanje najčešćih poslovnih izazova u Crnoj Gori i ideju o pravcu koji je odredila Vlada Crne Gore i druge relevantne organizacije za rješavanje tih problema.

Američka privredna komora u Crnoj Gori će distribuirati ovaj dokument i prezentirati svoja saznanja službenim licima Vlade Crne Gore, poslanicima i drugim lokalnim organima. AmCham takođe će dostaviti *Izveštaj o poslovnom ambijentu za 2012.godinu* NVO-ima, sadašnjim i potencijalnim investitorima, diplomatskim predstavništvima, kao i drugima koji su zainteresovani da više saznaju o stanju poslovnog ambijenta u Crnoj Gori iz perspektive AmCham Montenegro i njenih članova.

AmCham namjerava da sarađuje sa Vladom Crne Gore, Skupštinom Crne Gore i drugim državnim organima na prenošenju znanja i stručnosti svojih članova i razmjeni najboljih iskustava iz drugih zemalja putem svoje mreže, kako bi se prevladali neki od navedenih poslovnih izazova. Cilj AmCham je da se pomogne unaprijeđenje poslovnog ambijenta za sadašnje i buduće investitore u Crnoj Gori, tako da Crna Gora postane atraktivnija destinacija za direktne strane investicije.

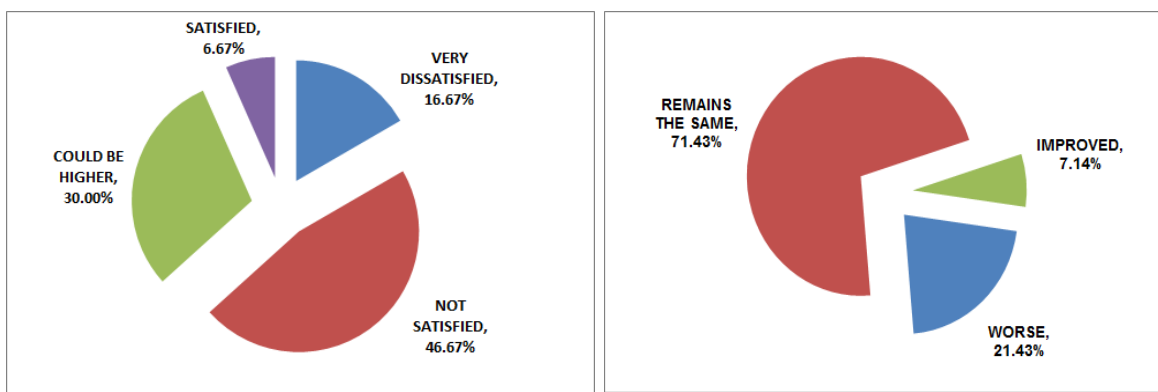
AmCham Montenegro će nastaviti da aktivno učestvuje u Vladinom Savjetu za regulatornu reformu i unaprijeđenje poslovnog ambijenta, kao i u drugim relevantnim odborima u cilju pojašnjenja postojećih poslovnih izazova, opisivanja njihovog uticaja na cjelokupnu privredu i pružanja pomoći nuđenjem praktičnih rješenja.



Vladavina prava podrazumijeva da su svi građani i privredni subjekti jednaki pred zakonom i da se svi sudski predmeti tretiraju nezavisno, jednako i na ekspeditivan način.

Anketa članova AmCham je pokazala da članovi generalno nisu zadovoljni sa načinom na koji se vladavina prava primjenjuje u Crnoj Gori.

Članovi Američke privredne komore su doživjeli malo ili nimalo poboljšanja u toj oblasti od posljednjeg puta kada su anketirani 2010.godine.



Članovi AmCham izrazili su posebno nezadovoljstvo sporim tempom presuđivanja sudskih sporova, kao i pravilnim sprovođenjem i/ili primjenom odluka koje su sudovi donijeli. Grafikon iznad pokazuje da 69% ispitanih članova AmCham ili nisu zadovoljni tempom kojim se slučajevi rješavaju ili misle da bi brzina mogla biti poboljšana.

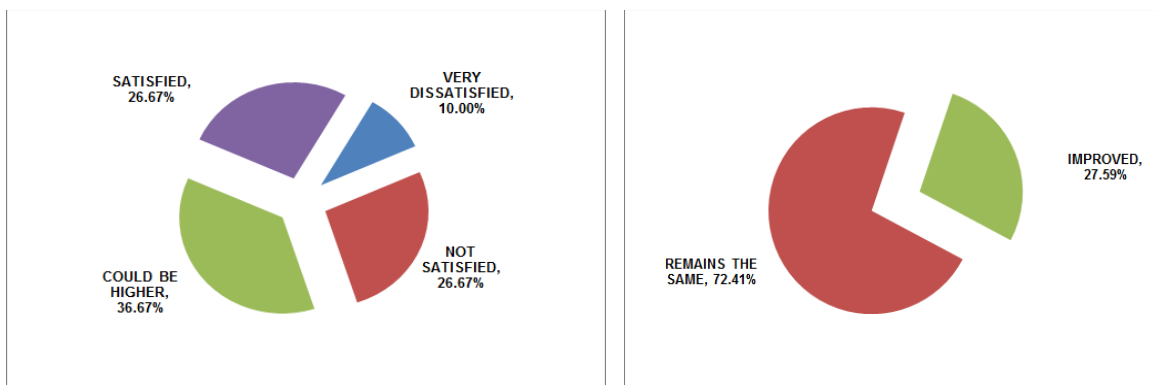
Članovi AmCham uočavaju kao fundamentalni problem obim posla i zaostatak sudskih predmeta, kojim barata neadekvatni broj sudija i administrativnog osoblja. Gledište članova AmCham je da se ti izazovi trebaju rješavati kako bi se poboljšala brzina presuđivanja u novim predmetima.

Tipični slučajevi koji članovi AmCham iznose pred sudove imaju veze sa naplatom potraživanja, što je nadležnost Osnovnog suda. Članovi takođe iznose mnoge slučajeve pred Upravni sud kako bi se žalili na odluke donesene od strane javnih subjekata. U ta dva suda, postoje problemi sa sprovođenjem odluka koje su donesene, čak i ako je presuđeno u korist preduzeća ili poslovnog subjekta. Drugo pitanje u oblasti vladavine prava je dvosmisleno zakonodavstvo i oprečni zakoni, procedure i propisi. Zakoni su često nejasni u smislu toga kada i kako ih treba primijeniti. Ova dvosmislenost ostavlja otvorenom mogućnost pogrešnog tumačenja i pogrešne primjene od strane preduzeća. Preduzeća su tada izložena mogućnosti kažnjavanja zbog nepoštovanja jer inspektori mogu imati različito tumačenje od nadležnog državnog organa, čija je odgovornost da preduzećima obezbijedi smjernice i tumačenje zakona. Međutim, kada se preduzećima pošalju pisana mišljenja, ona nisu obavezujuća, što opet ostavlja investitora/poslovnog subjekta izloženog mogućnosti novčanih i ostalih vrsta kazni.

Članovi AmCham su imali problema sa nedostatkom sprovođenja zakona i propisa. Na primjer, članovi su doživjeli da se poreski zakon Crne Gore u potpunosti ne sprovodi, o čemu svjedoči postojanje velike sive ekonomije.

Mnoga preduzeća koja nisu registrovana - ili preduzeća koja su registrovana, ali ne poštuju ili samo djelimično poštuju poreske zakone - imaju izrazitu prednost nad preduzećima koja se staraju da u potpunosti poštuju i pridržavaju se poreskih zakona. To je naročito slučaj ako nema kazni ili drugih negativnih posljedica za ona preduzeća i poslovne subjekte koji u potpunosti ne poštuju poreske zakone. Sa pozitivne strane, preduzeća su navela da je došlo do poboljšanja u sudskom sistemu iz aspekta dužeg vremenskog perioda. U odnosu na oblik sudskog sistema 4-5 godina ranije, neka preduzeća su navela da je došlo do poboljšanja u brzini presuđivanja predmeta, a u prošlosti je presuđivanje moglo trajati 4-5 godina. Međutim, čak i sa ovim poboljšanjima, može potrajati i do 2 godine da se slučaj finalizira.

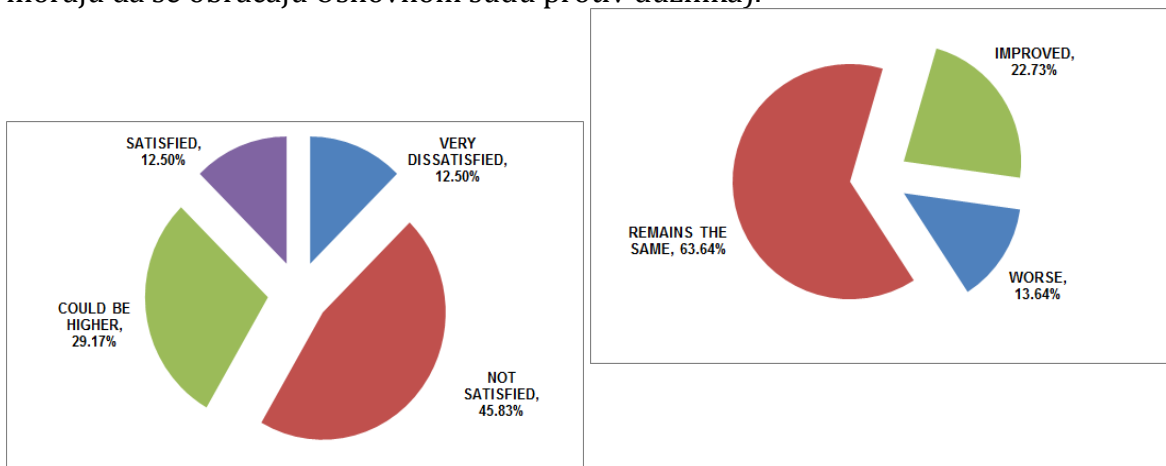
Članovi AmCham pohvalili su uvođenje privatnih notara, što je potez koji je rasteretio sudove u smislu pružanja tih usluga i tako omogućio preduzećima da se usluge notara pružaju znatno brže. Međutim, još uvijek postoji problem sa pretjeranom cijenom notarskih usluga. Vlada, putem Zakona o notarima, definiše cijene notarskih usluga. Naknade za usluge notara u Crnoj Gori su među najvišima u regionu.



Od oblasti analiziranih u dijelu ankete o vladavini prava, činilo se da članovi imaju najviši nivo zadovoljstva i uočavaju najveći napredak u pogledu zakona koji štite imovinska prava.

Kao što je preporučeno u *Izveštaju o poslovnim izazovima 2010-AmCham Montenegro*, naša asocijacija i dalje podržava uvođenje kreditnog biroa koji bi se bavio sveobuhvatnim izvještavanjem ili agencije za kreditno izvještavanje koja će pružiti korisne informacije o kreditnoj sposobnosti preduzeća i pojedinaca u Crnoj Gori. Takav biro za kreditno izvještavanje treba da nadzire ili da njime upravlja Centralna banka Crne Gore kako bi se poslovnim subjektima obezbijedile korisne informacije o sposobnosti potencijalnog kupca ili klijenta da otplati kredite i ispuni ostale finansijske obaveze.

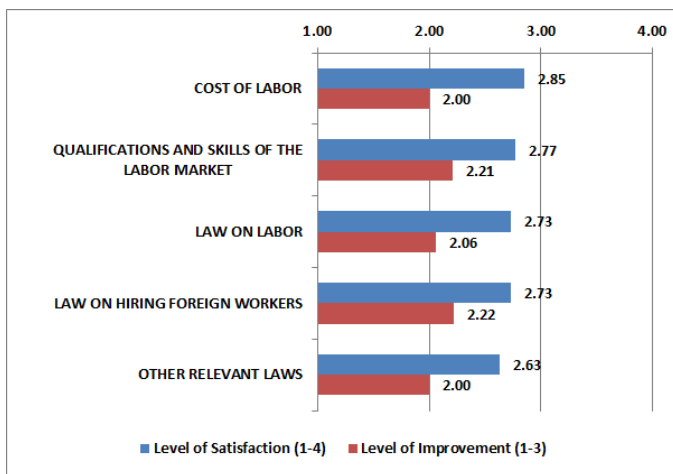
Postojanje biroa za kreditno izvještavanje pomoći će da se rastereti sudski sistem jer bi preduzeća imala pristup korisnom sredstvu za provjeru potencijalnih klijenata. Preduzeća bi onda bila u mogućnosti da se suzdrže od sklapanja sporazuma sa kupcima čija se kreditna sposobnost smatra sumnjivom (tako da ne moraju da se obraćaju Osnovnom sudu protiv dužnika).



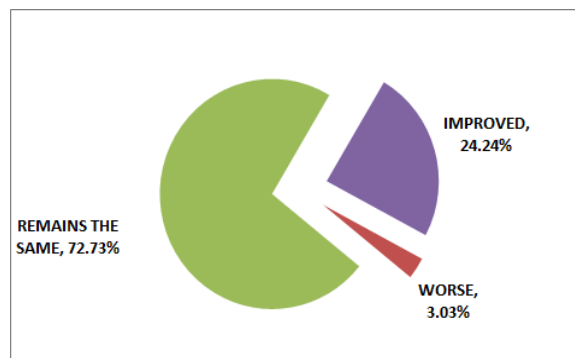
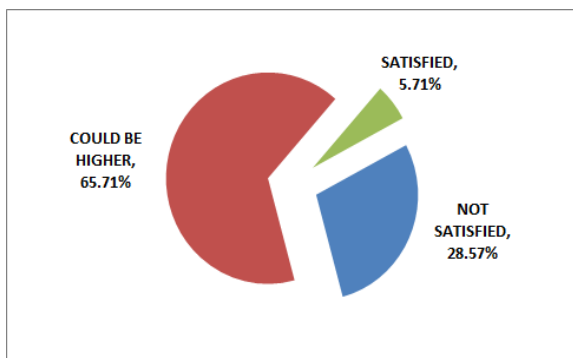
Gotovo 60% članova koji su se odazvali našoj anketi ili nisu bili zadovoljni ili su bili vrlo nezadovoljni sa dostupnošću arbitraže kao alternative redovnim sudskim

postupcima za tretiranje sporova. Promovisanje arbitraže kao načina da se riješe slučajevi koji inače prolaze kroz sudove bi bio još jedan način olakšavanja pritiska na preopterećeni sudski sistem.

Vladavina prava je ključna oblast od važnosti za mnoga preduzeća u Crnoj Gori. S obzirom na vremensko trajanje rješavanja predmeta, mnoga preduzeća potpuno izbjegavaju sudove u cilju rješavanja sporova. Vlada Crne Gore bi trebala među svoje glavne prioritete staviti poboljšanje efikasnosti i djelotvornosti pravosudnog sistema kako bi pomogli preduzećima da naplate dugove i žale se na odluke vladinih agencija.



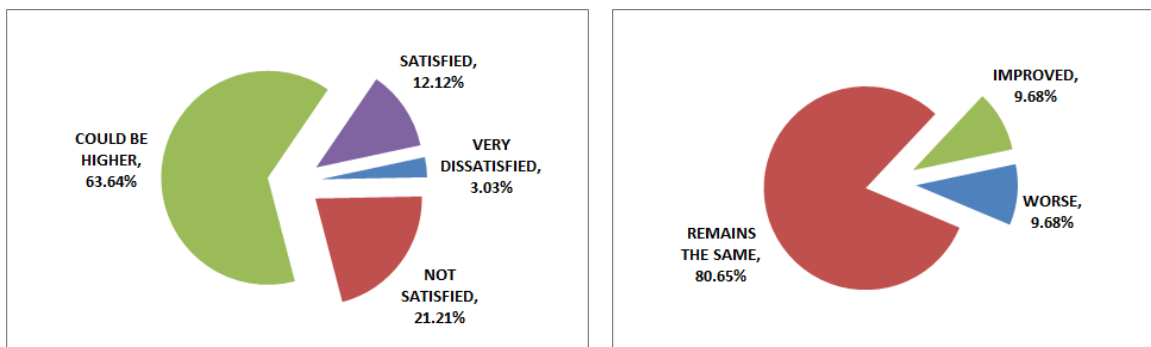
Ljudski resursi su presudna oblast za poslovne subjekte u Crnoj Gori. Plate predstavljaju veliki dio operativnog budžeta preduzeća, a i vrijeme i sredstva upotrijebljeni za obuku i upravljanje osobljem takođe su značajni. Upravljanje troškovima, kao i konkurentna, ali fleksibilna, radna snaga su od najveće važnosti za održivost preduzeća.



Članovi AmCham smatraju da vještine i kvalifikacije na tržištu rada u Crnoj Gori imaju mnogo prostora za poboljšanje. Samo 5,7% je izrazilo zadovoljstvo sa kvalifikacijama radnika, dok ostatak smatra da sadašnje stanje na tržištu rada treba unaprijediti. Otprilike jedna četvrtina članova su imali pozitivan trend u dostupnosti kvalifikovane radne snage u odnosu na prethodnu godinu.

Jedan od glavnih registrovanih prigovora članova AmCham o lokalnom tržištu rada je da Crna Gora nema dovoljno radnika koji su obrazovani i obučeni u inostranstvu, ili koji su imali bilo kakvo međunarodno radno iskustvo. Međunarodna izloženost

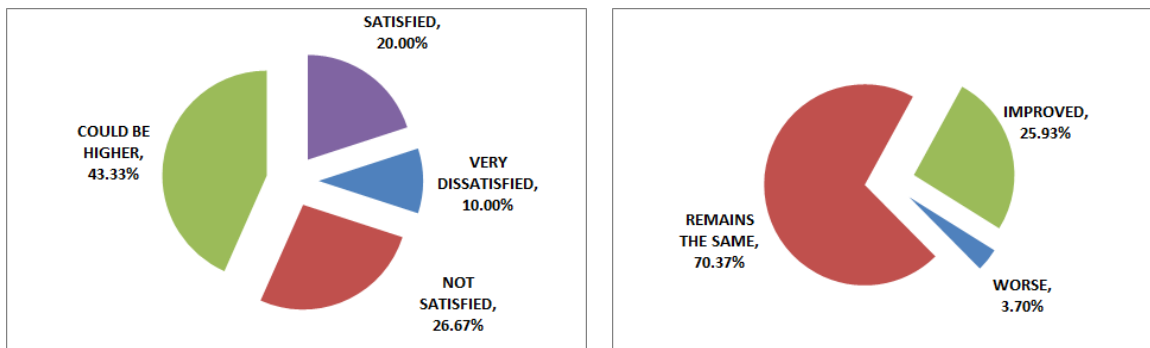
pomaže u prenošenju dragocjenog znanja o pozitivnim radnim navikama, kao i vrhunske stručnosti koju će radnici onda moći da primijene kada se zaposle u Crnoj Gori. U *Izveštaju o poslovnim izazovima 2010-AmCham Montenegro*, nedostatak kvalifikovane radne snage je naveden kao jedan od najznačajnijih poslovnih izazova u Crnoj Gori.



Visoke stope poreza i doprinosa na plate radnika čine ukupnu cijenu rada visokom u Crnoj Gori. Takođe, radno zakonodavstvo poslodavcima ne daje dovoljno fleksibilnosti da oblikuju svoju radnu snagu kako bi odgovarala potrebama na tržištu. Otpuštanje radnika ako njihov set vještina više ne odgovara zahtjevima poslodavca ili ako radni učinak zaposlenih nije zadovoljavajući je dug, skup i složen proces.

Sa pozitivne strane, izmijenjeni i dopunjeni Zakon o radu prepoznaje angažovanje spoljnih resursa i formalno preduzećima daje mogućnost da za dio svoga rada angažuju spoljne resurse. To daje poslodavcima veoma potrebnu fleksibilnost da angažuju spoljno osoblje koje ne potpada pod osnovnu djelatnost preduzeća. Angažovanje spoljnih resursa nije bilo prepoznato u prethodnoj verziji Zakona o radu. Međutim, članovi koji se odnose na angažovanje spoljnih resursa u trenutnoj verziji Zakona o radu još uvijek nisu dovoljno konkretni u pogledu ograničenja, pa mogu ostaviti odredbu otvorenom za različita tumačenja.

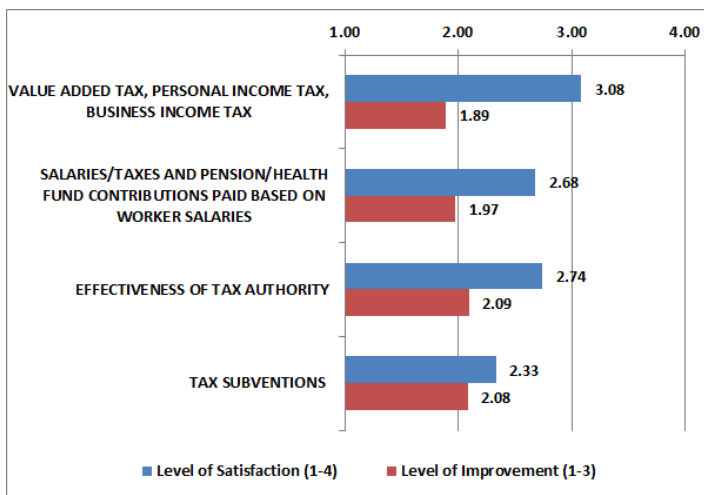
Druga odredba u nedavnoj izmjeni i dopuni Zakona o radu omogućava poslodavcima da slijede lakši postupak u smislu otpuštanja radnika zbog lošeg izvršenja posla. U teoriji, to će dati poslodavcima više fleksibilnosti da upravljaju svojom radnom snagom i oblikuju kadrove koji će biti u mogućnosti da obrađuju najnovije poslovne zadatke. Međutim, praktična efikasnost novih odredbi o otkazu i angažovanju spoljnih resursa će postati jasna tek nakon dužeg vremenskog perioda.



Postupak zapošljavanja stranih radnika je doživio izvjesni napredak. Značajan broj članova AmCham iskusi su ubrzane procedure i ukupno lakši proces za zapošljavanje radnika koji imaju vještine koje nisu dostupne u Crnoj Gori.

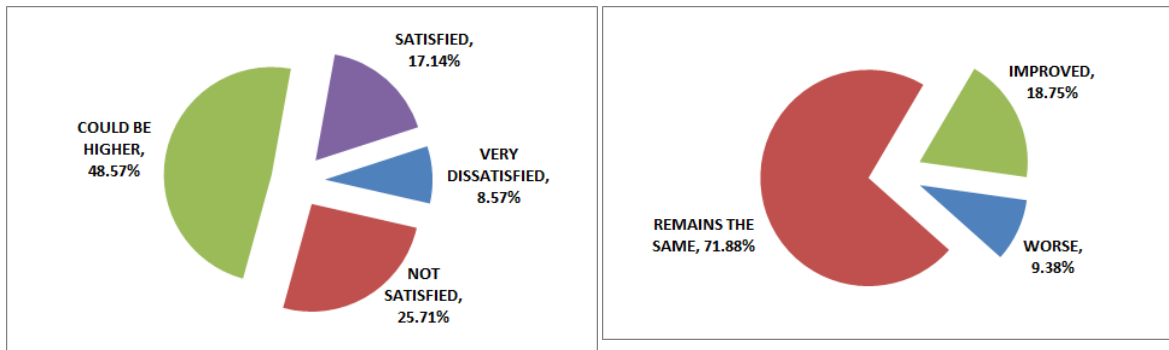
Oporezivanje

U oblasti oporezivanja mnoga od istih pitanja ostala su nepromijenjena od kada je zadnji put AmCham ispitala svoje članove o poslovnom ambijentu u Crnoj Gori.

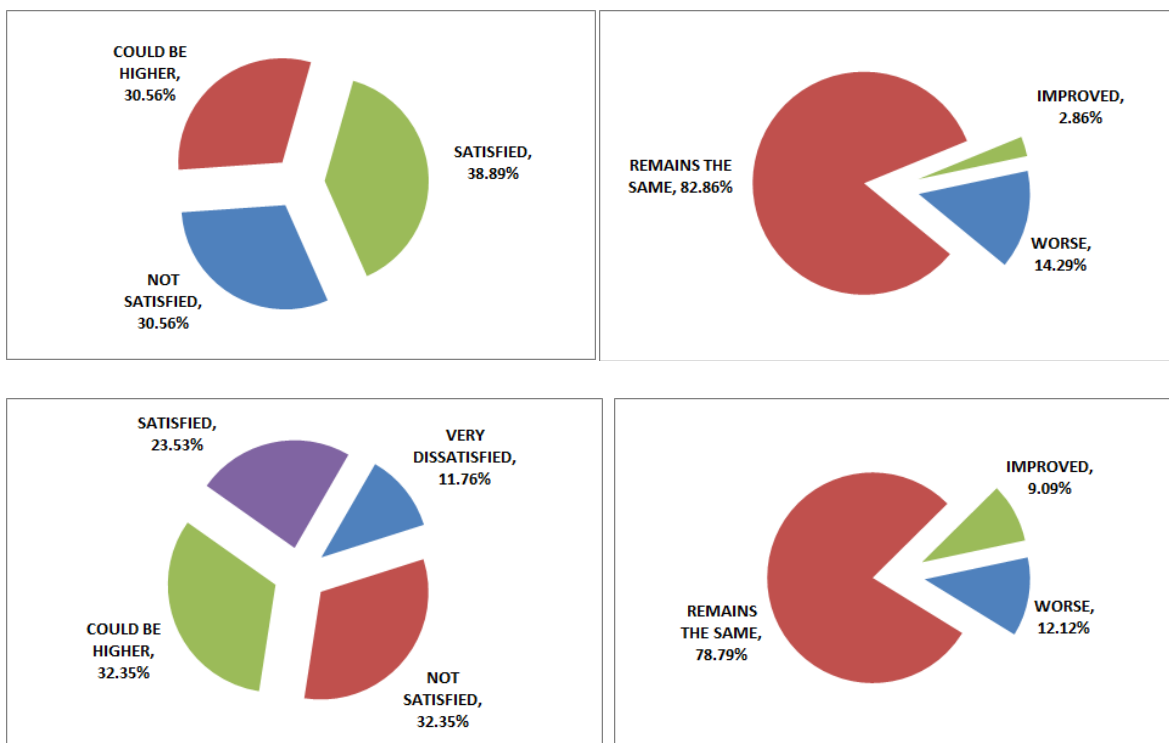


Mnogi članovi su nezadovoljni različitim poreskim stopama na opštinskom nivou. Opštinski porezi koji se ubiraju često nisu u skladu s povoljnim PDV-om, porezom na dobit preduzeća i porezom na lični dohodak na nacionalnom nivou. Ovi porezi se percipiraju kao "porez na uspjeh", jer su često usmjereni na veća preduzeća koja su zastupljena u više opština.

Ne samo da se stopa različitih lokalnih poreza uveliko razlikuje po opštinama, već i procjena i isplata takođe mogu biti tehnički zahtjevne za preduzeća zastupljena u više opština u Crnoj Gori.



Članovi su izrazili veće zadovoljstvo sa efikasnošću Poreske uprave, a naročito sa sistemom oporezivanja ličnog dohotka, zbog nedavno implementiranog sistema za elektronsko izvještavanje. Članovi AmCham smatrali su da je Poreska uprava takođe bila ekspeditivnija u reagovanju na zahtjeve za informacijama ili mišljenjima. Poreska uprava je uspjela da uvede više tehnologije i automatizacije kako bi se ubrzali određeni postupci.

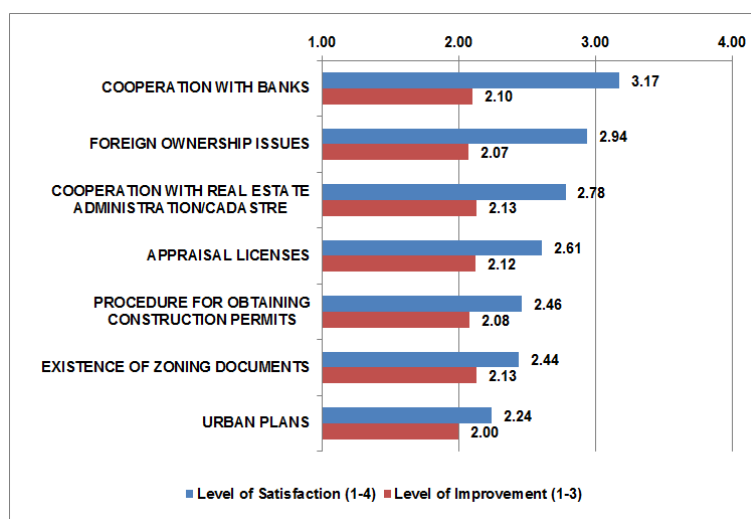


Članovi su izrazili relativno visoki nivo zadovoljstva sa stopama po kojima se zaračunavaju porez na lični dohodak, porez na dobit preduzeća i porez na dodatu vrijednost. Međutim, preduzeća smatraju da su sve pogodnosti od smanjenja poreza u tim oblastima zasijenjene drugim porezima, u kombinaciji sa visokom penzijskim i zdravstvenim doprinosima koji se plaćaju na plate zaposlenih.

Nove akcize, sa izuzetno visokim stopama, uvedene su 2011.godine, a vlada razmišlja o uvođenju još akciza tokom 2012.godine. Uvođenje novih akciza izaziva ozbiljnu bojazan među članovima AmCham koji su njima pogođeni. Članovi smatraju da ne postoji dovoljno podataka, te da nije izvršeno dovoljno analiza kako bi se podržalo uvođenje akciza, te da njihovo uvođenje bez takve analize može drastično nauditi konačnom finansijskom rezultatu poslovanja. Stav AmCham je da samo nastavljanjem rada na održivosti postojećih preduzeća Crna Gora može postići dugoročnu korist podjednako za Vladu, potrošače i preduzeća.

Osim toga, akcize, kao i ostali porezi uvedeni su na "brz i težak" način, što predstavlja ozbiljne prijetnje po stabilnost tržišta i koči predvidljivost ambijenta Crne Gore za poslovanje.

Nekretnine i građevinarstvo

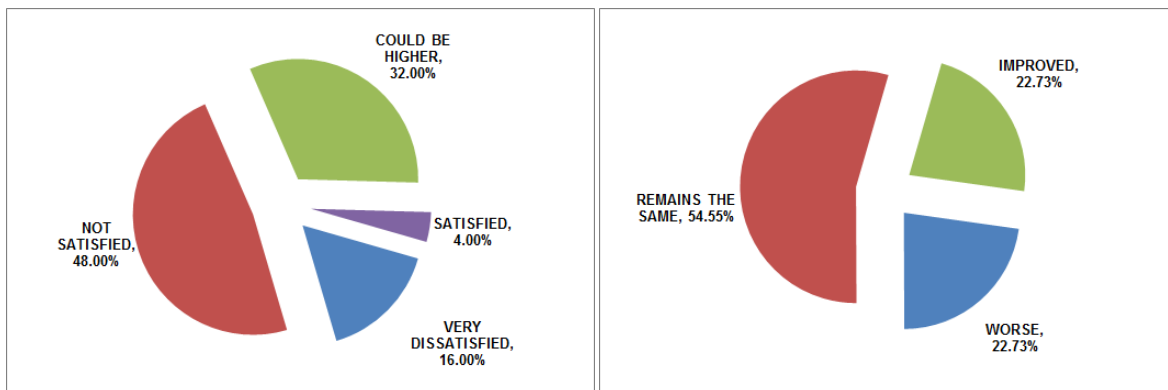


Privredne grane nekretnina i građevinarstva su vrlo važan element razvoja Crne Gore. To je naročito istinito u pogledu izgradnje hotela, turističko-hotelskih kompleksa i drugih atraktivnih projekata koji će pomoći Crnoj Gori da poveća svoje kapacitete, a da istovremeno postane popularnija turistička destinacija.

Mnogi poslovni izazovi još uvijek postoje u ovom sektoru, što odvraća i sabotira investicije u projekte u oblasti nekretnina.

Crna Gora je doživjela značajnu uzlaznu putanju u izgradnji i investicijama u nekretnine od 2006 do 2008. godine. Od 2009.godine, međutim, interes za kupovinu i izgradnju nekretnina u Crnoj Gori je pao, a pažnja je skrenuta na brojne poslovne izazove koji utiču na ovaj sektor. Neki od najznačajnijih poslovnih izazova u sektoru nekretnina/građevinarstva su sljedeći:

Detaljni urbanistički planovi



Jedan od glavnih poslovnih izazova, prema gledištu anketiranih članova AmCham Montenegro, je nedostatak detaljnih urbanističkih planova (DUP). Nedostatak DUP-ova u crnogorskim opštinama otežava sadašnjim i potencijalnim investitorima da shvate određena građevinska ograničenja. Njihovo nepostojanje takođe predstavlja prijetnju stranim investitorima koji nisu upoznati sa nijansama lokalnih zakona, a koji bi željeli da rade u predvidljivijem ambijentu.

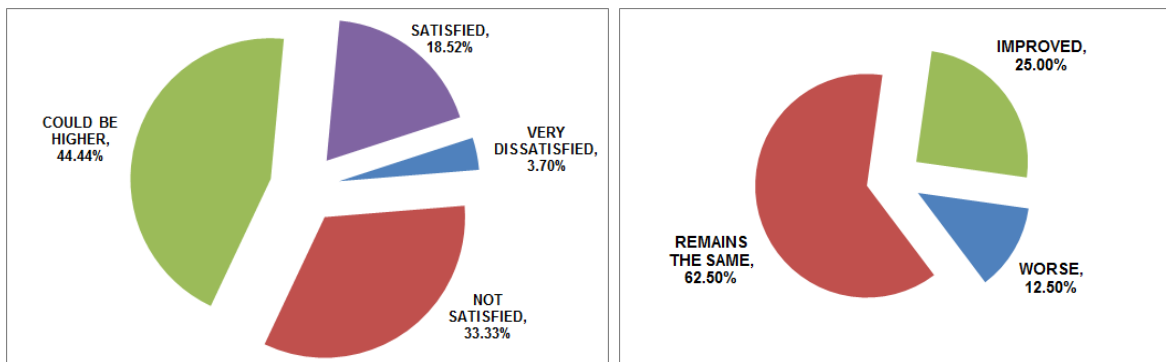
Izrada i usvajanje DUP-ova je prilično dug i zamoran proces koji često uključuje političku podršku i na opštinskom i nacionalnom nivou. Nedostatak DUP-ova u Crnoj Gori se vidi kao glavni poslovni izazov, jer to znači da ne postoje dobro definisana osnovna pravila za manje i srednje investitore, koji predstavljaju većinu preduzimača zainteresovanih za gradnju u Crnoj Gori. Nedostatak DUP-ova takođe usložnjava problem dobijanja građevinskih dozvola u razumnom roku. Bez DUP-ova proces izdavanja građevinskih dozvola može potrajati godinama i stvara mogućnosti za napredak korupcije.

Komunalne takse i porezi

Opštine naplaćuju vrlo visoke komunalne takse za nove zgrade. Ove takse se naplaćuju od preduzimača/investitora kako bi se pokrili troškovi komunalnih priključaka novoizgrađenih zgrada (npr. voda, telefon, struja). Te takse mogu varirati od 120 eura do više od 300 eura po kvadratnom metru, u zavisnosti od opštine i lokacije u određenoj opštini. Periodično, te takse se ne naplaćuju djelimično ili potpuno, u zavisnosti od toga da li je investitor ušao u javno-privatno partnerstvo ili neki drugi aranžman sa opštinom. Komunalne takse mogu iznositi 20-50% ukupne cijene izgradnje za preduzimača /investitora.

Članovi AmCham su izrazili zabrinutost u pogledu ogromnog troška koji bi predstavljao prenos tih naknada na preduzimače, što bi spriječilo mnoge investitore da grade u Crnoj Gori. Velike građevine, kao što su turističko-kongresni kompleksi su gotovo neodržive zbog tih pretjeranih taksi.

Uprava za nekretnine

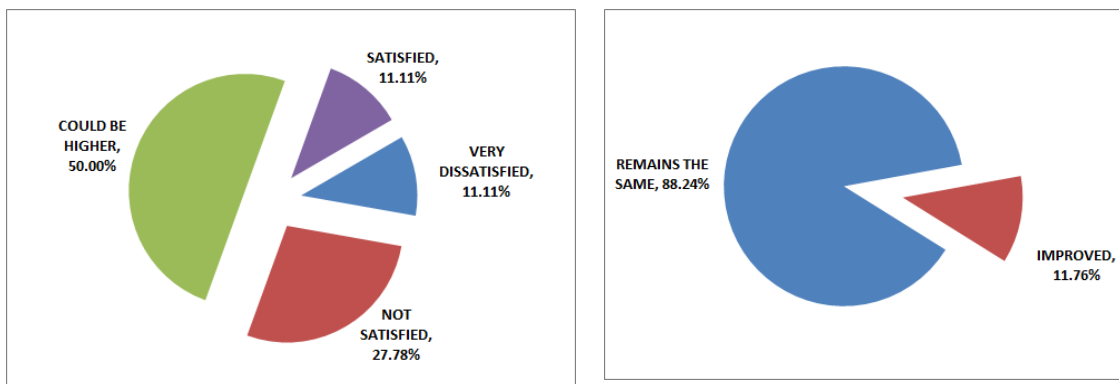


Prema ispitanicima, rad Uprave za nekretnine je poboljšán u nekim oblastima. Pristup podacima o vlasništvu zemljišta je uveliko poboljšán, kao i efikasnost sjedišta u Podgorici u postupanju po zahtjevima i izdavanju dokaza o vlasništvu.

Međutim, Uprava za nekretnine još uvijek se smatra značajnim problemom u Crnoj Gori. Među glavnim problemima je brzina kojom se registruju nekretnine i zemljište. Neki članovi su čekali do 6 mjeseci da registruju zemljište ili drugu vrstu imovine u Upravi za nekretnine, bez obzira što su ispunili sve tražene kriterijume.

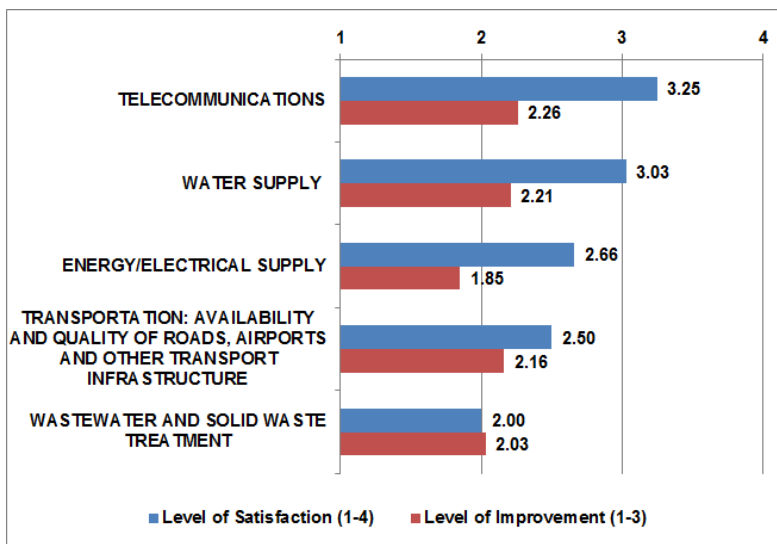
Vjeruje se da su najproblematičnije lokalne kancelarije Uprave za nekretnine. Lokalne kancelarije imaju manjak osoblja i, u nekim slučajevima, nemaju osoblje sa stručnim iskustvom koje se razumije u složenija vlasnička pitanja.

Procjene vrijednosti nekretnina

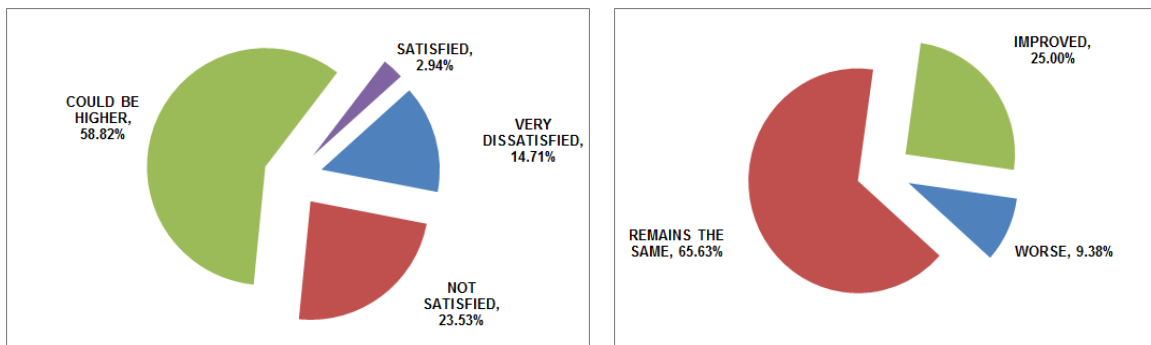


Trenutno ne postoji državno tijelo koje reguliše procjene vrijednosti nekretnina. Procjene zemljišta i drugih nekretnina vrše procjenjivači uz odobrenje Udruženja procjenjivača. Ovo tijelo nije sertifikovano i nema nikakav nadzor, što čini tu djelatnost izloženom mnogim nepravilnostima.

Infrastruktura



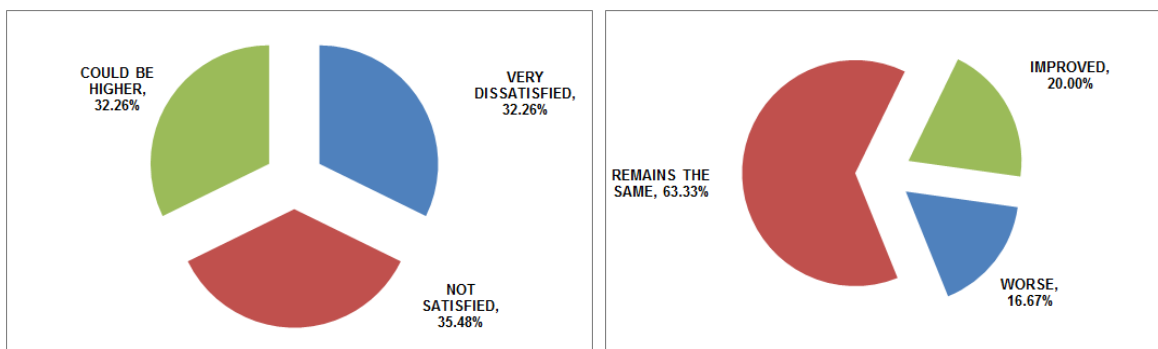
Članovi AmCham su izrazili zabrinutost u pogledu nivoa investicija u infrastrukturu Crne Gore. Članovi smatraju da je to oblast gdje će vlada morati da fokusira svoju energiju i resurse ako želi da podstakne investicije i poboljša produktivnost u Crnoj Gori.



Članovi su ukazali da su poboljšanja potrebna za gotovo sve vrste infrastrukture, uključujući putnu, željezničku, snabdijevanje vodom, kanalizaciju & preradu čvrstog otpada, aerodrome kao i snabdijevanje električnom energijom.

Prioriteti vlade trebali bi biti izgradnja autoputeva i magistrala koje će bolje povezati sjeverne i južne djelove Crne Gore, kao i priobalje sa susjednim zemljama - Hrvatskom i Albanijom. Mreža autoputeva i magistrala bi pomogla u prevozu robe, uveliko povećala vrijednost morskim lukama i aerodromima, te olakšala turistima da putuju kroz Crnu Goru i u zimskoj i ljetnjoj turističkoj sezoni.

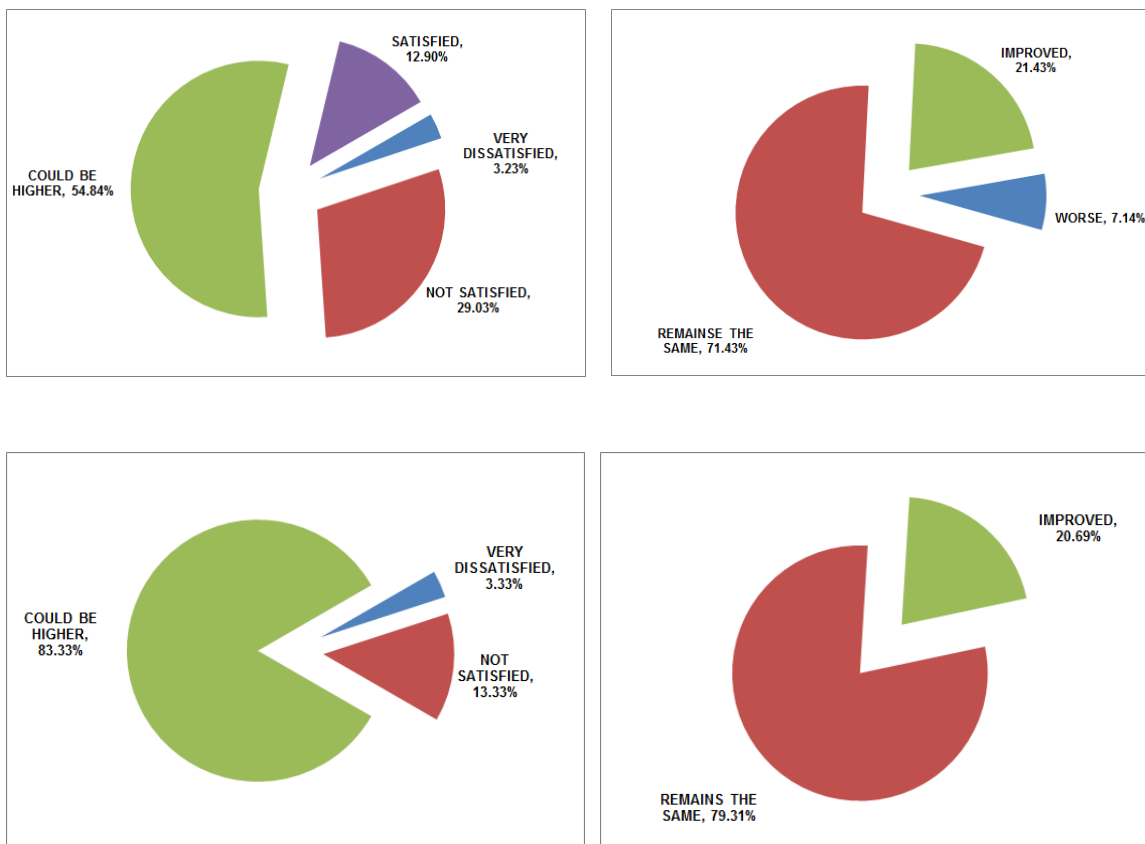
Željeznička mreža, kao i Luka Bar moraju se znatno poboljšati ako Crna Gora želi da drži korak sa konkurentnim lukama u regionu. Razvoj lučke i željezničke infrastrukture bi pomogao Crnoj Gori da iskoristi svoj privlačni geografski položaj, za koji članovi AmCham smatraju da je najatraktivniji element poslovanja u Crnoj Gori.



Članovi AmCham izrazili su nezadovoljstvo sa tretmanom čvrstog otpada i otpadnih voda u Crnoj Gori. Gotovo 68% ispitanika ima nizak ili vrlo nizak stepen zadovoljstva sa trenutnim načinom tretiranja čvrstog otpada. Ispitanici nisu izrazili zadovoljstvo u ovoj oblasti; i kao u *Izveštaju o poslovnim izazovima 2010-AmCham Montenegro*, članovi su smatrali da u cilju zadržavanja atraktivnosti Crne Gore, više pažnje treba posvetiti zaštiti okruženja izgradnjom više centara za recikliranje i čvrsti otpad. Zaštita morske obale putem proširenja obrade otpadnih voda je od vitalne važnosti.

Javne nabavke

Postupak javnih nabavki je u prošlosti bio predmet velike analize preduzeća članova AmCham. Postoji osjećaj da se mnogi postupci javnih tendera ne sprovode uz potpunu transparentnost i da korupcija prožima postupke javnih nabavki. Iako je vrlo teško pokazati dokaze o usmjeravanju na "predkvalifikovana" preduzeća u nabavkama preko tendera, mnogi članovi su naveli da su uočili neetičko ponašanje u sklopu javnih tendera.



Jedna od taktika koja je uočena kao upotrebljavana od strane službenih lica zaduženih za nabavke kako bi usmjerili tender u pravcu određenog dobavljača je izrada tenderske dokumentacije i uslova tendera na način da samo jedan dobavljač može eventualno da pobijedi. Druga metoda je da traže uslugu ili paket usluga u javnom pozivu koju samo jedan od preduzeća/dobavljača može da pruži. To je protiv svih načela konkurentnosti i vidi se kao način usmjeravanja javne nabavke na "predkvalifikovano" preduzeće.

Prema anketi članova AmCham, došlo je do poboljšanja u odnosu na informacije o mogućnostima javnih nabavki. Članovi su napomenuli da preduzeća sada mogu da

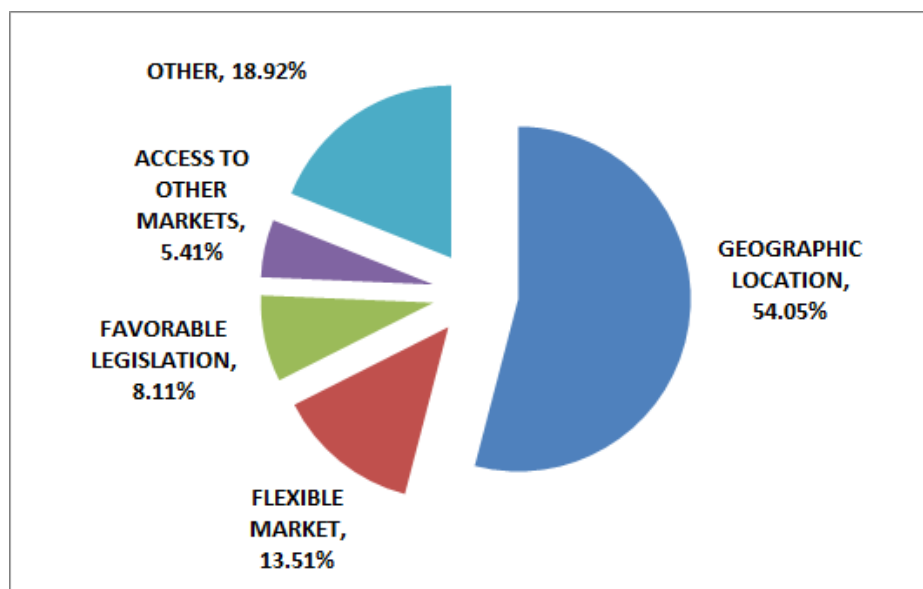
se registruju na centralnoj web stranici na kojoj su sve informacije o otvorenim tenderima dostupne i lako im je pristupiti.

Takođe postoji i značajna zabrinutost zbog žalbenih postupaka kada nije izabrana konkurentna ponuda. Mnogi članovi su izjavili da njihovi prigovori ulaze u ekstremno spor proces i, u nekim slučajevima, oni nikada ne dobiju odgovor od nadležnog organa. Osim toga, neke žalbe koje su poslate Upravnom sudu nisu pravilno obrađene. Do trenutka uzimanja u rad žalbe na javni tender, i dok Upravni sud donese rješenje u korist podnosioca žalbe, tender je već dodijeljen i usluge su već pružene. U drugim slučajevima, sve ponude se radije otkazuju nego da se dodijele ponuđaču koji najbolje ispunjava kriterijume tendera.

Ponovna podnošenja osnovnih dokumenata su teret za preduzeća koja često predaju ponude. Ta dokumenta mogu sadržati dokaz da račun preduzeća nije blokiran od strane Centralne banke i tako dalje. Treba vremena za izradu takvih ovjerenih dokumenata i ne treba ih dostavljati često. Preduzeća bi trebala biti u mogućnosti da se registruju za javne nabavke, a registracija bi trebala biti validna u periodu od 3-6 mjeseci. To bi pomoglo da se smanji nepotrební papirološki posao i postupci nabavljača u javnim nabavkama, kao i dobavljača.

Izmjene i dopune Zakona o javnim nabavkama stupile su na snagu od 1. januara 2012.godine. Izmijenjeni zakon trebao bi zatvoriti neke rupe u odnosu na prethodnu verziju zakona. AmCham Montenegro će pažljivo pratiti sprovođenje izmijenjenog Zakona o javnim nabavkama. Dodatni izvještaji i komentari će se dati tokom godine, kada zakon stupi na snagu.

Zaključak



Većina članova AmCham smatra da je najatraktivniji element poslovanja u Crnoj Gori njen geografski položaj. Geografski položaj Crne Gore daje joj konkurentsku prednost u odnosu na druge zemlje u regionu u oblasti turizma, transporta i logistike. Osim toga, njena relativno mala veličina bi trebala da olakša sprovođenje i usvajanje politika koje će još više poboljšati poslovni ambijent i privući strane i druge vrste investicija.

AmCham Montenegro nudi u ovom dokumentu neke ključne preporuke koje bi poboljšale poslovni ambijent i privukle strane i domaće investicije:

- ❖ Neprekidna izgradnja transportnih ruta i centara kako bi se iskoristio povoljni geografski položaj zemlje. AmCham Montenegro preporučuje da se izvrše javne investicije u poboljšanje infrastrukture, uključujući magistrale, puteve i željeznicu. Morske luke i aerodromi moraju se razvijati i nadograđivati kako bi se poboljšao njihov kapacitet. To bi poslalo jasan signal investitorima da se Crna Gora pozicionira kao privlačno mjesto za poslovanje. To bi takođe otvorilo vrata za investicije u proizvodnju i prerađivačku industriju, kao i distribuciju u regionu jugoistočne Evrope.
- ❖ Smanjiti javnu upravu a na taj način i birokratiju, uz dalje investicije u tehnologiju kako bi se poboljšala transparentnost i efikasnost administrativnih postupaka. Značajan je napredak postignut u toj oblasti, ali to treba nastaviti u svim aspektima javne uprave. Vlada bi trebala odrediti sedmogodišnji cilj za automatizaciju svakog upravnog postupka do 2020.godine.

- ❖ Preduzimati veću centralizaciju upravne vlasti u cilju rješavanja problema neusklađenih zakona, poreza i upravnih postupaka na opštinskom nivou. Opštinske vlasti trenutno imaju daleko više ovlašćenja za ubiranje poreza od investitora, što narušava povoljnu poresku politiku koju sprovodi Vlada Crne Gore. Opštinske poreske stope, usluge i roba koji se oporezuju uveliko se razlikuju od opštine do opštine. Porezi se često uvode i usvajaju na brz i netransparentan način, bez inputa javnosti ili poslovne zajednice.
- ❖ Uvesti poreske podsticaje za preduzeća koja žele zaposliti i osposobiti radnike za budućnost privrede Crne Gore. Vlada treba da podstiče podučavanje nezaposlenih radnika korisnim vještinama, kao što su engleski i stručne vještine, kroz niz poreskih olakšica. Vlada Crne Gore bi takođe trebala promovisati "zeleniju" privredu putem poreskih olakšica i drugih podsticaja. Mnogi energetska-učinkoviti i programi obnovljive energije održivi su samo kroz podsticajne poreske programe.
- ❖ Dostaviti preduzećima tačnije i pouzdanije informacije o finansijskom stanju i bonitetu preduzeća i pojedinaca. Centralna banka Crne Gore treba da ponudi pristup osnovnim podacima o finansijskom stanju preduzeća i pojedinaca kako bi se izbjeglo pozajmljivanje ili sklapanje sporazuma sa onima koji su u lošoj finansijskoj situaciji. Sistem bodovanja kredita, poput sistema koji se koristi u Sjedinjenim Američkim Državama i u drugim zemljama, bio bi korisno sredstvo.
- ❖ S obzirom na to da je vladavina prava ključna oblast koja izaziva bojazni mnogim preduzećima u Crnoj Gori, Vlada Crne Gore bi trebala za jedne od svojih glavnih prioriteta odrediti poboljšanje efikasnosti i djelotvornosti pravosudnog sistema. To bi pomoglo preduzećima da naplate dugove i da se žale na odluke vladinih agencija koje nisu bile u skladu sa crnogorskim zakonima. Trenutno mnoga preduzeća potpuno izbjegavaju sudove u cilju rješavanja sporova usljed nedostatka povjerenja zbog trajanja rješavanja predmeta.
- ❖ U Crnoj Gori treba uvesti standardnu metodu za ocjenjivanje vrijednosti nekretnina u svrhu dosljednog ocjenjivanja vrijednosti imovine. Trenutno nema nadzora ili regulisanja procjena vrijednosti nekretnina u Crnoj Gori. Vladin nadzor nad ovom praksom će zaštititi građane, kao i banke, osiguravajuća društva, preduzeća, opštine i vladu od korumpiranih praksi u vezi sa procjenama vrijednosti nekretnina.
- ❖ Dosljedna primjena zakona i propisa koji uređuju postupke javnih nabavki i javne tendere mora se poštovati ako Crna Gora namjerava da postane atraktivnije mjesto za strane investicije. Povećanje broja inspekcija javnih tendera, reagovanje na svaki prigovor uložen u postupku javnog tendera i

primjena odluka Upravnog suda potrebni su koraci u cilju poboljšanja kredibiliteta procesa javnih nabavki.

DODATAK 1

Pitanja AmCham upitnika o poslovnim izazovima iz 2012. godine

OPŠTA PITANJA O KOMPANIJI:

Naziv kompanije/člana:

Ime kontakt osobe:

Kontakt telefon i e mail:

Kojem sektoru industrije Vaša kompanija/organizacija pripada?

A. OPŠTA PITANJA O POSLOVNOM OKRUŽENJU

1. Kako biste opisali poslovno okruženje u Crnoj Gori?
2. Šta smatrate najprivlačnijim elementom za poslovanje u Crnoj Gori?
3. Da li smatrate da je Američka privredna komora koristan predstavnik Vašeg biznisa pred Vladom Crne Gore?
4. Šta očekujete od Američke privredne komore u smislu poboljšanja poslovnog okruženja?

B. LJUDSKI RESURSI

Kako biste ocijenili:

1. Kvalifikovanost i vještine radne snage na tržištu rada u Crnoj Gori?
2. Troškove radne snage(vrijednost za novac)?
3. Zakon o radu?
4. Zakon o zapošljavanju stranaca?
5. Drugi relevantni zakoni. Molimo Vas navedite zakon/zakonodavstvo.
6. Molimo Vas navedite 3 najvažnija izazova u oblasti ljudskih resursa.

C. OPOREZIVANJE

Kako biste ocijenili:

1. Porez na dodatu vrijednost, porez na lični dohodak, porez na dobit?
2. Plate/porezi i doprinosi na zarade zaposlenih(porezi i doprinosi plaćeni na zarade zaposlenih)?
3. Efikasnost Poreske uprave?
4. Poreske subvencije?
5. Molimo Vas navedite 3 najvažnija izazova u oblasti oporezivanja.

D. NEKRETNINE/GRAĐEVINARSTVO

Kako biste ocijenili:

1. Urbanističko planiranje?
2. Postojanje planskih dokumenta?
3. Proceduru za dobijanje građevinskih dozvola?

4. Probleme u vezi sa stranim vlasništvom?
5. Saradnju sa Upravom za nekretnine/katastrom?
6. Saradnju/zadovoljstvo sa bankama?
7. Licence za procjenu vrijednosti nekretnina?
8. Molimo Vas navedite 3 najvažnija izazova u oblasti nekretnina/građevinarstva.

E. VLADAVINA PRAVA

Kako biste ocijenili:

1. Pravne lijekove?
2. Trajanje zakonske procedure?
3. Dostupnost arbitraže?
4. Pravo nad svojinom?
5. Molimo Vas navedite 3 najvažnija izazova u oblasti vladavine prava.

F. JAVNE NABAVKE/TENDERSKE PROCEDURE

Kako biste ocijenili:

1. Transparentnost procesa javnih nabavki?
2. Dostupnost informacija?
3. Pravičnost/Korektnost?
4. Molimo Vas navedite 3 najvažnija izazova u oblasti javnih nabavki i tenderskih procedura.

G. INFRASTRUKTURA

Kako biste ocijenili:

1. Energija: snadbijevanje električnom energijom?
2. Telekomunikacije?
3. Vodosnadbijavanje?
4. Otpadne vode i tretman čvrstog otpada?
5. Saobraćaj(dostupnost i kvalitet puteva, aerodroma i ostale saobraćajne infrastrukture)?
6. Molimo Vas navedite 3 najvažnija izazova u oblasti infrastrukture.

H. RADNA GRUPA ZA POSLOVNE IZAZOVE

1. Ocijenite uticaj AmCham Montenegro na unapređenje poslovnog ambijenta u Crnoj Gori?
2. Da li mislite da Vaša kompanija ima dovoljno informacija u vezi sa uspostavljanjem Radnih grupa i timova za rješavanje specifičnih poslovnih izazova u Crnoj Gori?
3. Navedite neka posebna poboljšanja sa kojima želite da AmCham Montenegro bude upoznat kako bi se oformile Radne grupe za rješavanje ovih problema.

DODATAK 2

Rezultati AmCham Montenegro upitnika o poslovnim izazovima iz 2012. godine

Company										
Name of Contact Person										
Contact Phone and Email										
To which industry sector(s) does your company or organization belong?										
How would you describe the business environment in Montenegro?	AVERAGE (1-3)	ATTRACTIVE	FAIR	RISKY						
	2.08	27.03%	37.84%	35.14%						
What do you consider to be the most attractive element of doing business in Montenegro	GEOGRAPHIC POSITION	FLEXIBLE MARKET	FAVORABLE LEGISLATION	ACCESS TO OTHER COUNTRIES	OTHER					
	54.05%	13.51%	8.11%	5.41%	18.92%					
Do you find AmCham to be a valuable representative of your business in front of the Government?	YES	NO RESPONSE								
	97.30%	2.70%								
	Satisfaction rate level					Improvement level in comparison to last year				
	AVERAGE (1-4)	Very dissatisfied = 1	Dissatisfied = 2	Could be better = 3	Satisfied = 4	AVERAGE (1-3)	Worse = 1	Same = 2	Improved = 3	
B1 How would you rate the overall qualifications & skills of the labor market in Montenegro?	2.77	0.00%	28.57%	65.71%	5.71%	2.21	3.03%	72.73%	24.24%	
B2 Cost of labor (value for money)	2.85	3.03%	21.21%	63.64%	12.12%	2.00	9.68%	80.65%	9.68%	
B3 Labor law	2.73	6.06%	21.21%	66.67%	6.06%	2.06	0%	93.55%	6.45%	
B4 Law on Employment of Foreigners	2.73	10.00%	26.67%	43.33%	20.00%	2.22	3.70%	70.37%	25.93%	
B5 Other relevant legislation	2.63	6.25%	25.00%	68.75%	0%	2.00	33.33%	33.33%	33.33%	
C1 VAT, Personal Income Tax, Profit Tax level	3.08	0.00%	30.56%	30.56%	38.89%	1.89	14.29%	82.86%	2.86%	
C2 Wage/payroll taxes and contributions (Taxes & contributions paid for worker salaries)	2.68	11.76%	32.35%	32.35%	23.53%	1.97	12.12%	78.79%	9.09%	
C3 Tax administration efficiency	2.74	8.57%	25.71%	48.57%	17.14%	2.09	9.38%	71.88%	18.75%	
C4 Tax subsidies	2.33	18.52%	37.04%	37.04%	7.41%	2.08	0.00%	91.67%	8.33%	
D1 Urban planning	2.24	16.00%	48.00%	32.00%	4.00%	2.00	22.73%	54.55%	22.73%	
D2 Existence of zoning documents	2.44	8.00%	40.00%	52.00%	0.00%	2.13	4.35%	78.26%	17.39%	
D3 Procedure for obtaining construction permits	2.46	11.54%	34.62%	50.00%	3.85%	2.08	16.67%	58.33%	25.00%	
D4 Issues related to foreign ownership	2.94	12.50%	6.25%	56.25%	25.00%	2.07	6.67%	80.00%	13.33%	
D5 Cooperation with the Real Estate Administration/cadaster	2.78	3.70%	33.33%	44.44%	18.52%	2.13	12.50%	62.50%	25.00%	
D6 Cooperation/satisfaction with banks	3.17	6.67%	13.33%	36.67%	43.33%	2.10	17.24%	55.17%	27.59%	
D7 Appraisal licenses	2.61	11.11%	27.78%	50.00%	11.11%	2.12	0.00%	88.24%	11.76%	
E1 Legal remedies	2.63	3.33%	33.33%	60.00%	3.33%	2.04	7.41%	81.48%	11.11%	
E2 Duration of legal procedure	2.27	16.67%	46.67%	30.00%	6.67%	1.86	21.43%	71.43%	7.14%	
E3 Availability of arbitration	2.42	12.50%	45.83%	29.17%	12.50%	2.09	13.64%	63.64%	22.73%	
E4 Property rights	2.8	10.00%	26.67%	36.67%	26.67%	2.28	0.00%	72.41%	27.59%	
F1 Transparency of the public procurement process	2.77	3.23%	29.03%	54.84%	12.90%	2.14	7.14%	71.43%	21.43%	
F2 Access to information	2.74	0.00%	32.35%	61.76%	5.88%	2.28	3.13%	65.63%	31.25%	
F3 Fairness	2.8	3.33%	13.33%	83.33%	0.00%	2.21	0.00%	79.31%	20.69%	
G1 Energy: electrical supply	2.66	14.29%	20.00%	51.43%	14.29%	1.85	21.21%	72.73%	6.06%	
G2 Telecommunications	3.25	2.78%	16.67%	33.33%	47.22%	2.26	8.82%	55.88%	35.29%	
G3 Water supply	3.03	5.88%	17.65%	44.12%	32.35%	2.21	6.06%	66.67%	27.27%	
G4 Waste water and solid waste treatment	2.00	32.26%	35.48%	32.26%	0.00%	2.03	16.67%	63.33%	20.00%	
G5 Transportation (Availability and quality of roads, airports and other transportation infrastructure)	2.50	14.71%	23.53%	58.82%	2.94%	2.16	9.38%	65.63%	25.00%	
H1 Impact that AmCham Montenegro has on the improvement of business environment in MNE	3.36	0.00%	2.78%	58.33%	38.89%	2.66	0.00%	34.48%	65.52%	
H2 Do you believe that your company has enough information on establishing Working Groups and Teams for resolving business challenges in MNE										
Yes	21	56.76%								
No	11	29.73%								
No opinion	5	13.51%								

DODATAK 3

Tabela poreza i doprinosa na zarade:
Bazirana na mjesečnoj neto zaradi u iznosu od **€ 500,00**

Neto zarada = € 500,00

Bruto 1 zarada = Neto zarada * 1,4925
= € 500,00 * 1,4925
= € 746,25

Pr: Neto Id u iznosu od € 500	Porez	Doprinosi na teret zaposlenog			Bruto 1	Doprinosi na teret poslodavca			Dodatni doprinosi			Prerez na porez	Bruto 2
Vrste poreza i doprinosa	Porez na Id	PIO	Zdravstvo	Nezaposlenost		PIO	Zdravstvo	Nezaposlenost	Sindikrat	Komora	Fond rada		
Osnovica za oporezivanje	Bruto 1 zarada	Bruto 1 zarada	Bruto 1 zarada	Bruto 1 zarada		Bruto 1 zarada	Bruto 1 zarada	Bruto 1 zarada	Bruto 1 zarada	Bruto 1 zarada	Bruto 1 zarada	Porez na Id	
Stopa oporezivanja	9%	15%	8,5%	0,5%		5,5%	3,8%	0,5%	0,2%	0,27%	0,2%	15%	
Oporezovani iznos (€)	67,16	111,93	63,43	3,73	746,25	41,04	28,36	3,73	1,49	2,01	1,49	10,07	834,44

Bruto 1 zarada = Neto zarada + porez na lični dohodak građana + doprinosi na teret zaposlenog
= € 746,25

Bruto 2 zarada = Bruto 1 zarada + doprinosi na teret poslodavca + dodatni doprinosi + prerez na porez
= € 834,44

DODATAK 4

Naknade za opremanje građevinskog zemljišta

Naknade za uređivanje građevinskog zemljišta (*naknada se obračunava I ugovara na osnovu idejnog, odnosno glavnog projekta, po m² neto površine objekta prema važećem standard I po m² otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatosti*)

Opština/grad	Jed.mjere	Objekti	ZONA							
			Ekskluziv na/prva/ A/ekstra zona	I ZONA	II ZONA	III ZONA	IV ZONA	V ZONA	VI ZONA	VII ZONA
PODGORICA	€/m ²	Stambeni	141,87	137,59	89,76	75,89	64,86	50,39	0,00	0,00
		Poslovni	181,71	172,68	113,04	92,95	77,68	58,75	0,00	0,00
		Namijenjeni za proizvodnju i preradu poljoprivrednih proizvoda u zahvatu DUP-a „Agroindustrijska zona	72,68	69,08	45,22	37,18	31,08	23,50	0,00	0,00
		Namijenjeni industrijskoj proizvodnji u zahvatu DUP-a „Industrijska zona A“	90,86	86,34	56,52	46,47	38,84	29,37	0,00	0,00
		Namijenjene za skladišta i servise otvorenog i poluotvorenog tipa	136,29	129,51	84,78	69,72	58,26	44,07	0,00	0,00
		Hoteli sa 5 i više zvjezdica	154,46	146,78						
BAR	€/m ²	Stambeni		140,00	126,00	112,00	98,00	84,00	70,00	56,00
		Poslovni		196,00	176,40	156,80	137,20	117,60	98,00	78,40
		Hoteli		168,00	151,20	134,40	117,60	100,80	84,00	67,20
BUDVA	€/m ²	Sajamski sadržaji, shopping molovi I spa centri, apart-hoteli, kondo- hoteli, Hoteli	256,30	205,04	170,87	145,24	119,61			

			Ekskluziv na/prva/ A/ekstra zona	I ZONA	II ZONA	III ZONA	IV ZONA	V ZONA	VI ZONA	VII ZONA
		Hoteli, sajamski sadržaji, shopping molovi i spa centri koji su sastavni dio hotelskog kompleksa, a za koji je izdata posebna građevinska dozvola	128,15 ¹	102,52	85,43	68,34	59,80			
		Stambeni, stambeno-poslovni, turistički, stanovi, vile, apartmani i dr. do 500 m ²	213,58	170,87	142,39	113,91	99,67			
		Stambeni, stambeno-poslovni, turistički, stanovi, vile, apartmani i dr. od 500 m ² do 1.500 m ²	277,66	222,13	185,11	148,08	129,57			
		Stambeni, stambeno-poslovni, turistički, stanovi, vile, apartmani i dr. preko 1.500 m ²	320,38	256,30	213,58	170,87	149,51			
TIVAT	€/m ²	Stambeni		105,00	81,00	69,00	47,00	35,00		
		Poslovni ²		158,00	122,00	104,00	71,00	53,00		
ULCINJ	€/m ²	Hoteli	250,00	160,00	130,00	108,00	72,00	54,00		
		Stambeni		50,00	39,00	33,00	22,00	17,00		
		Poslovni		100,00	78,00	66,00	44,00	34,00		
BIJELO POLJE	€/m ²	Stambeni		40,00						
		Poslovni		100,00						
KOLAŠIN	€/m ²	Za izgradnju, dogradnju nagradnju poslovnih objekata		85,00	70,00	45,00	20,00			

¹ Odlukom je predviđeno znatno smanjenje komunalija kada su u pitanju hoteli sa 4 i 5 zvjezdica koji bi trebalo da se grade u ekskluzivnoj i prvoj zoni, ali i sajamski sadržaji, shopping molovi i spa centri koji su sastavni dio hotelskog kompleksa, a za koje je izdata posebna građevinska dozvola. Tako će za visoko-kvalitetni hotel u ekskluzivnoj zoni, umjesto dosadašnjih 128,15 eura po kvadratu, investitor morati da plati 32 eura, dok će cijena komunalija u prvoj zoni biti još niža i iznosiće 25,63 eura. Ovo umanjenje komunalija se neće odnositi na apart i kondo hotele. Popust u visini od 75 odsto od obračunate vrijednosti naknade odobrava se samo ukoliko se u roku od 18 mjeseci od dana važenja Odluke ugovori naknada sa investitorima koji žele da grade i ako se plaćanje vrši u cjelosti.

			Ekskluziv na/prva/ A/ekstra zona	I ZONA	II ZONA	III ZONA	IV ZONA	V ZONA	VI ZONA	VII ZONA
		Za izgradnju,dogradnju nagradnju stambenih objekata- kolektivno stanovanje		65,00	55,00	35,00	15,00			
		Za izgradnju,dogradnju nagradnju stambenih objekata- porodična stambena zgrada		45,00	35,00	25,00	8,00			
HERCEG NOVI	€/m ²	Stambene zgrade do 4 stambene jedinice		150,00	120,00	90,00	70,00	50,00	30,00	20,00
		Stambene zgrade sa 5 i više stambenih jedinica		180,00	144,00	108,00	84,00	60,00	36,00	24,00
		Poslovni objekti		225,00	180,00	135,00	105,00	75,00	45,00	30,00
KOTOR	€/m ²		222,60	167,10	133,70	104,00	78,00	55,70		
NIKŠIĆ	€/m ²	Poslovni objekti		152,00	142,00	132,00	82,00	50,00	25,00	
		Stambeni objekti		80,00	70,00	60,00	40,00	20,00	5,00	
PLJEVLJA	€/m ²	Porodični objekti do 500 m ²		76,00	64,00	56,00	40,00	36,00	12,00	
		Višeporodični objekti		98,80	83,20	72,80	52,00	46,80	15,60	
		Poslovni objekti		129,20	108,80	95,20	68,00	61,20	20,40	

