

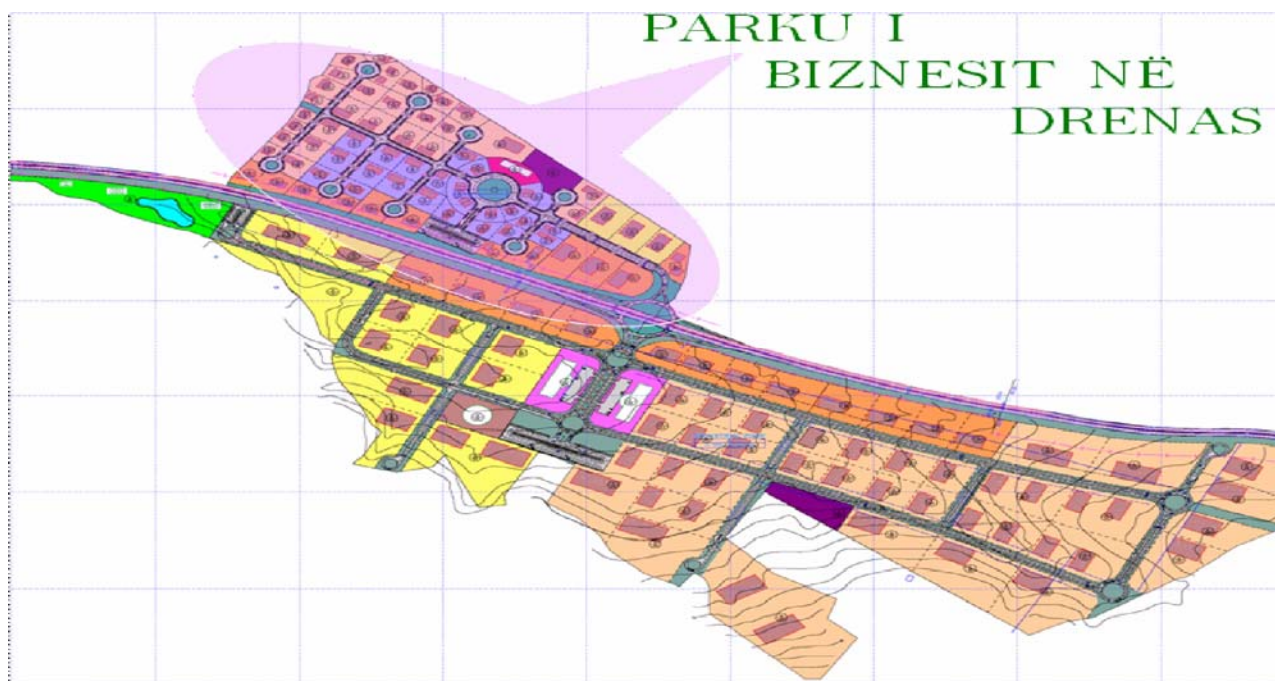


Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Tregtisë dhe Industrisë – Ministarstvo Trgovine i Industrije-Ministry of Trade and Industry

Agjencia për Mbështetjen e NVM-ve/ Agjencia za Podršku MSP-a/SME Support Agency

**USLOVI I KRITERIJUMI ZA POSTAVLJANJE KOMPANIJA U
BIZNIS PARKU U DRENASU (GLOGOVCU)**



Pristina, Jun 2010

Ministria e Tregtisë dhe Industrisë
Agjencia për mbështetjen e NVM
Rr. "Muharrem Fejza"
Lagjia e Spitalit, FP.10000 Prishtinë
Tel: +381(0) 38 200 36 556
Fax: +381(0) 38 512 798
Web faqja: www.sme-ks.org
www.mti-ks.org

Ministry of Trade and Industry
SME Support Agency
Rr. "Muharrem Fejza"
Lagjia e Spitalit, FP.10000 Prishtinë
Tel: +381(0) 38 200 36 556
Fax: +381(0) 38 512 798
Web page: www.sme-ks.org
www.mti-ks.org

Ministarstvo Trgovine i Industrije
Agjencia za podršku MSP
Rr. "Muharrem Fejza"
Lagjia e Spitalit, FP.10000 Prishtinë
Tel: +381(0) 38 200 36 556
Fax: + 381 (0) 38 512 798
Web strana: www.sme-ks.org
www.mti-ks.org



Sadržaj

Uvod	3
Uslove koje nudi Biznis Park za korisnike	3
Uslovi za postavljanje kompanija u BPD-u(PBD)	4
Kriterijumi za postavljanje	4
Prioriteti	6
Izuzeci	6
Zgrade za biznise	6
Dvoriste za zgrade	6
Povezivanje sa javnim sluzbama	6
Mogucnost za aplikaciju	7
Kod za izgradnju objekata za biznis	8



Uvod

Biznis Park u Drenasu (Glogovcu) kao jedan od kapitalnijih projekata AMN(APM)/MTI-a i Vlade, pored toga što će da bude jedan promotor razvoja Kosova koji će da generise zapošljavanja i prihode, bice i jedno mesto za testiranje jednog projekta i jedne nove filozofije za buduci razvoj preduzeca na Kosovu i atrakciju za strane investicije. Biznis Park predstavlja prvu fazu jedne velike zone koju MTI razmislja da psotavi u budcih 5 godina u tom centralnom delu Kosova. Ovo je jedan zajednicki projekat Ministarstva za Trgovinu i Industriju i Skupstine Opstine Drenas (Glogovac), gde MTI investira u izgradnji ovog parka, dok je Skupstina Opstine Drenas (Glogovac) nudila zemljiste za ovu destinaciju.

Biznis Park otvorice jednu perpspektivu perspektivu za zaposlajvanje za hiljadu novih radnika, od kojih oko 40 % bice sa teritoerije gde je postavljen park. Binis Park obuhvata jednu povrstinu od 24 hektara i podeljen je u parcele razlicitih površina (od 1000 m² do 12000 m²), koje su iskljucivo namenjene za postavljanje biznisa.

Biznis Park u Drenasu (Glogovcu) rasprostire se u selu Donja Koretica (Koreticë e ulët), pored magistrale Pristina- Pec:

- 5 km blizu Aerodroma Pristina,
- 7 km od glavnog zeleznickog Terminala u zemlji,

Opšta saznanja od koristi za stranke

Usluge koje nudi Biznis Park u Drenasu (Glogovcu)

- Zemljišnih parcela spremnih za izgradnju biznis –poslovnih objekata,
- Pristup elektricnoj energiji,
- Insudtrijska voda i voda za pice,
- Pristup u mrezi za atmosfersku i fekalnu kanalizaciju,
- Pristup u gasovodnoj mrezi za indsutrijske potrebe,
- Pristup u mrezi za grejanje,
- Povrsina za mesta za parkiranje,
- Telefonsku mrezu,
- Mreza za internet,
- Hotelske usluge i restoran,
- Prostor za poslovne usluge kao sto su bankarske usluge, spedicija, marketing, itd.
- Prostor za zajednicke usluge kao sto su salle za seminare, konferencije, simpozij



Pravo za aplikaciju

Pravo na aplikaciju imaju svi domaci i stranii biznisi koji ispunjavaju zahteve u saglasnosti sa ovom aplikacijom:

Potrebna dokumenta za aplikaciju:

1. Popunjen obrazac za aplikaciju,
2. Izvod (sertifikat) o registraciji biznisa,
3. Biografija kompanije ili fizickog lica koje aplicira,
4. Preporuka za kompaniju,
5. Dokaz o izmirenju poreskih obaveza,
6. Dokaz o trenutnom broju zaposlenih u kompaniji,
7. Biznis Plan i
8. Prohjekat izgradnje

Potrebni dokumenti za aplikaciju biznisa koji pružaju zajedničke usluge:

1. Popunjeni aplikacioni list,
2. Uverenje o registraciju biznisa MTI
3. Licenca za obavljanje delatnosti
4. Biografija kompanije koja aplicira
5. Preporuke o kompaniji
6. Dokaz o izmirenosti poreskih obaveza
7. Dokaz o trenutnom stanju broja zaposlenosti radnika
8. Ostale dokaze za obavljanje delatnosti
9. Biznis Plan
10. Projekat izgradnje objekata
11. Plan rasporedjivanja usluga koji treba da obuhvati dinamiku, cenu usluge-snadbevanja po jedinicama za klijente PBD,
12. Finansijski izveštaji za godine 2007, 2008 i 2009, bar jedna od ovih izvestaja mora da bude revizirana
13. Dokaz da ima dovoljno kapaciteta da obezbedi kvalitetne usluge-snadbevanje,
14. Bankarsku garanciju za obnavljanje, za pružanje usluga-snadbevanje (važi samo za potpisnike ugovora)

Prioriteti:

Postavljajnje u parku imace prioritete kako sa ugla Investicija i Investitora (Investicije i veliki strani Investitori bice u prednosti),tako i sa ugla vrste delatnosti (proizvodna delatnost,kao sto su poluproizvodi ili proizvodi od Nikla),izrada i proizvodnja rezervnih delova za psotojece komplekse (Trepca,Balkan,Sar Cem,KEK,Zeleznice,Aerodrom,PTK,Putevi ,itd),asemblijske proizvode,visoki nivo usluga za Informativnu Tehnologiju,razne usluge koje imaju dodatnu visoku vrednost,itd

**Izuzeci:**

Postavljanje u parku ima izuzetke kao kod vrste investicija i investitora (isključuje se investicija sa sumnjivim poreklom kao što su pranje novca, organizirani kriminal ili donacije od terorističkih organizacija kao i isključivanje investitora koji su traženi od Interpola, ili onih koji su traženi od međunarodnih zakonodavaca njihovu kriminalnu ili terorističku delatnost) sa ugla vrste delatnosti isključuju se sve delatnosti i biznisi koji nude jasnu dokumentaciju da ne zagađuju okolinu, stočne pijace, itd,

Cena:

Cena nije za cilj sama za sebe, niti za projekat kao ni za vladu. U zemljama sa tradicijom u oblasti razvoja za industrijske zone kao što su Italija, Japan i SAD obično postoje dva načina. Postoje prodaj i izdavanje pod kiriju.

Izdavanje pod zakup razvijena je u nekoliko načina, kao što su: izdavanje pod kiriju za 99 godina i izdavanje pod kiriju za kraće vremenske rokove, u zavisnosti od koristi stranaka. Postoji projekat BPD-a je jedna javna investicija, gde vlada ima za cilj da realizira svoje politike u oblasti za podršku biznisa, ekonomskog razvoja, smanjenje zaposlenosti i atrakcije za strane investicije, onda Kosovski model je prihvatio varijantu koja ide u dobrotu koriscenje parcela BPD-a, za jedan rok od 99 godina kao što predviđa i Zakon o Ekonomskim Zonama br.2009/03-L-129.

Imajući u vidu da projekat BPD-a postepeno treba postane samoodržavajući, Nadzorni Odbor BPD-a odredio je jednu minimalnu cenu i koja ni na koji način neće biti jedan ne održiv kosto za domace biznise kao i da će otprilike pokriti troskove za održavanje.

Minimalna cena bice 0.15€/m².

Za prvih deset godina postavljenja kompanija u BPD-u, Nadzorni Odbor, uzeo je u obzir probleme i pocetni kosto sa kojima suocavljaju kompanije i odlucio je da minimalna cena tokom prvih deset godina poslovanja bude u razlicitim stepenima, kao što sledi dole:

- I. Od prve godine do trece godine (36 meseca) cena ce biti 0.03 €/m²
- II. Od cetvrte godine do seste godine (36 meseca) cena ce biti 0.075 €/m²,
- III. Od sedme godine do desete godine (48 meseca) cena ce biti 0,1125 €/m², i
- IV. Od jedanaeste godine do zavrsetka ugovora pocece sa placanjem pune cene u iznosu od 0.15 €/m².

Kompanije koje pružaju zajedničke usluge

Za firme koje pružaju zajedničke usluge za biznise smestene u PBD si: goriva & industrijski gas, telefonskih i internet usluga, centralno grejanje, upravljanje otpadom, ugostiteljske usluge, usluge informacione tehnologije - Centar ekselencije i slicno, cena može da se pregovara sa Upravnom Odbora Biznis Parka u Glogovac.



Dvorište zgrade:

Treba da ima parking usaglasen sa brojem koji je srazmeran sa brojem zaposlenih. Takođe parking treba da omogući slobodan pristup ulazima i izlazima za prevoznike na taj način da se ne blokira javna ulica. Zaostali deo može da se koristi kao zelena površina.

Pristupi javnim uslugama:

Svaka parcela imaće kucicu za pristup u svim javnim uslugama koje nudi BPD. Svaki pristup treba prethodno da bude odobren od strane menadžmenta BPD-a. Kompanije nemaju pravo da naprave nijedan drugi pristup, sem onoga koji je dozvoljen. Sve dozvole za pristup u javnoj infrastrukturi BPD-a obaveće se preko usluga ugovorenih sa javnom kompanijom za menadžiranje BPD-a.

URBANO-TEHNIČKI USLOVI- (EURO KOD)

Cilj koda – Ovaj Kod omogućuje formulaciju za pravila koja treba da se sprovedu ,kako bi se stvorili atraktivniji i pravilniji pogledi u okviru Komplexa BPD-a.

Ovaj Kod utvrđuje pravila za udaljenost objekata sa glavnim putevima ili sa onim untrasnjim, utvrđuje pravila povezivanja sa putevima ,da imaju sto bolji pristup; utvrđuje pravila za parkinge u vezi raznih aktivnosti kao i mnoga pravila sa kojima ćemo se suočiti u nastavku.

Prioriteti – Zahtevi Euro koda imaju prednosti nad ovim kodom za poslovne objekte.

Predsatvnici – Menadžment Biznis Parka; formiran je da rukovodi ovaj kompleks ,stara se da ova utvrđena pravila sa Kodom sprovedu. Menadžment iznda svega je spreman da svaki slučaj tretira na dostojanstven način.

Informacije – Koje treba da se predaju u Menadžment su: detaljne skice koje treba da pokazu planiranje i prirodu projekta ,kao i detaljne planove za realizaciju.

U ovoj dokumentaciji koja govori za prirodu projekta ,svaka kompanija treba da ima priloženo i dokumentaciju o uticaju njihovih aktivnosti u okolini. Ovaj uticaj treba da ispunji zahteve i treba da bude u okviru dozvoljenih granica koje su predviđene Zakonom o Okolini i Prostoru.

Zgrade i strukturalna ograničenja visine :

Maksimalna visina : Strukturalni objekti ne smeju da prekorace predviđenu visinu od 12 m, ali ovo može se diskutovati ako se pojavi potreba za promene zbog prirode delatnosti u okviru projekta.

Aneksi zgrada: Za masineriju , tornjeve, dimnjake, deponije za vodu i slicne strukture koje proizlaze kao potreba za delatnost, ne smeju da prelaze visinu od 18.5 m.

I ovi aneksi ne smeju da se koriste u komercijalne svrhe kao i za postavljanje materijala za reklamiranje.



Zastita od požara:sve strukture treba da ispunjavaju zahteve Zakona za Gradnju Br. 2004/15 poglavlje II clan 6.

Izmedju ostaloga trebaju da stvore i plan za Biznis Objekte i koji treba da sardrzi:

- a. Poziciju nabavke za gasenje požara.
- b. Poziciju za postavljanje gumene cevi.
- c. Poziciju za vanredno osvetljenje.
- d. Znakovi za izlaz.
- e. Odredjivanje maksimalnog broja za radnike koje moze da ih primi predvidjeni prostor.
- f. Odredjivanje vrata za izlaz.
- g. Velicina vrata za izlaz.
- h. Treba da se odredi pozicija detektora za dim/sistem uzbunjivanja za požare.
- i. Detalji za kontrolu dima/ sistema za istovar dima.
- j. Detalji za sisteme prskanja koji trebaju se instalirati.

Regulisanje prostora.

Menadzeri Biznis Parkova akcenat daju na neke delove Parkova,slobodne prostore,i trebaju da se regulisu na osnovu izradjenog plana. Detalji o tome kako da se organizuju ovi prostori ,mogu da se obezbede kod Menadzmenta i izdaju se na osnovu zahteva.

Objeki u ovim prostorima trebaju da budu projektovani od strane specijalizovanih inzinjera za projektovanje poslovnih objekata.

Menadzment ima pravo da uzme u razmatranje bilo koji drugi zahtev van Koda koji moze da bude uskladjen poslovnoj zoni i koji je od opsteg javnog interesa.

Prostori ispred zgrada: trebaju da budu modelirani drvecem, zbjunjem , zelenom površinom, površinama od kamenja, i koje se mogu odrzavati.

Prostori iza zgrada:Ako se parking nalazi u delu iza zgrade,deo iza zgrade treba da bude širok u površini od 10m . Povrsine sa strane i od pozadi trebaju da imaju dovoljnu površinu i da se vozila mogu slobodno kretati pored objekata min. 5m.

Sve **povrsine koje nisu pokriveno** od struktura,parkinzi ili putevi trebaju da se regulisu-formiraju ili da budu slobodni sa postojecom vegetacijom ,tamo gde ima mogucnosti.

Povrsine izmedju parcela i trotoara trebaju se odrzavati od vlasnika parcele.

Zahteva se da bude sistem navodnjavanja pored vlasništva odnosno parcele.

Parkinzi i nabavka .

Nije dozvoljena nabavka i parkiranje sa ulice .Krivine za jednosmernu ulicu trebaju da krivnju 5m,za dvosmerne ulice od 7.6 m do 12m.Prikljucenja sa drugim putevima ne smeju da budu blize od 30 m od raskrsnica . Treba da bude stvorena jedna srazmernost za parkiranje od m², i koji je razlicit u odnosu na vrstu objekata. Moze se uzimati jedan prosek za razlicite objekte za svaki 100 m² ,po jedan parking.

Jasnost linija oznacavanja- Linije oznacavnja trebaju da budu ciste i jasne u okviru krivina , tako da vidljivost bude na nivou i da ne bude smetnji,u jednom razmaku od 30 m sa obe strane .

Rasveta – Treba da bude dovoljna kako bi se stvorila jedna bezbedna okolina u okviru vlanistva odnosno parcele. Medjutim ova rasveta treba da bude orijentisana od osnove odnosno baze kako ne bi smetala okolinu van ovog kompleksa.



Smeće – Sva smeća trebaju da se sakupe unutar struktura ili u posebnim pokrivenim površinama koje ne smeju da budu visocije od 1.5 m. Ove površine trebaju da budu čisto održavane i ne sme da ih raznosi vetar . Svo sakupljeno smeće treba da se raznosi dva puta u nedelji.

Oznake –One se mogu zalepiti na objekte ili u ogradi ali njihova velicina ne sme da prelazi 10 m².Ona se mora dobro održavati i da se popravi kako kada.

Skladista –To su prostori koji služe za skladištenje roba,sredstava,opreme. Ove prostorije trebaju pravilno i čisto da se održavaju.

Mehanicke opravke-Ove prostorije ako postoje trebaju da budu postavljne u delovima koji se manje vide npr iza objekata.

Radno vreme- Obično je od 7-19 od ponedeljka do subote sem nedelje. Medjutim ako zbog prirode posla koju delatnost obavlja zahteva se neko drugo radno vreme ,onda se to može izmeniti ako je odlucio upravni odbor menadzmenta.

Ugovor- Da bi se obezbedio zavrsetak poslova ukljucujuci i konstrukciju objekta ,prostor za parkiranje ,upravni odbor menadzmenta zahteva ugovor ili garanciju. Takodje treba da ima i razvojnu strukturu sto se tice vrste,velicine i rasprostenjenosti predlozenih struktura.

Aplikacije za Razvoj-Ovo se treba predati u upravni odbor pre nego sto se pocne sa bilo kojim poslom i treba da se preda aplikacija za gradjevsinske strukture.

Pogled objekata –Da bi se obezbedilo da se poslovni objekti predlozeni da se izgrade trebaju da budu atraktivni vizuelno prihvatljivi i kompatibilni sa razvojem u opste.Treba da zadovolje i neke dodatne zahteve.

Prednja strana za zgrade –Prednja strana zgrade je prihvatljivo da bude od cigli,fasadom od cementnog blata i da bude obojena ,sa profilizovanim i plasticiranim metalnim pločama. Ili da bude kombinacija ovih materijala kao i da ima prozore sa reflektnim staklom,sa visecom fasadom kao i ulaze koji obično trebaju da budu atraktivni. Dekorativni materijali koji trebaju da se koriste za poslove oko zidanja ,prethodno trebaju da budu prihvaceni od strane upravnog odbora menadzmenta.

Zadnja strana zgrade – Zgrada treba da bude povucena od pozadi za 5 m,a da bude u blizini od glavne ulice treba da bude daleko 15 m.

Razno-Predlozeni planovi trebaju da budu popraceni sa aplikacijom za razvoj i aplikacijom za kupovinu zemljista u okviru ovog vlasnistva tj parcele. Na ovaj nacin upravni odbor menadzmenta bice u potpunostii svestan za izgled predloga.

Upravni odbor menadzmenta može da izvrši izmene u okviru koda,ali ove izmene trebaju ta stvore bolja resenja u okviru ovog poslovnog kompleksa .

Treba da bude oprezan u pokrivanju nezelenih materijala ,koji mogu da naprave jedan neatraktan izgled za ovaj prpostor



KRITERIJIJUMI ZA POSTAVLJANJE KOMPANIJA U PBD

Kriterijumi za postavljanje Kompanija u Biznis Parku u Drenasu (Glogovcu) su sledeci

Zaapošljavanje

Studija fizibiliteta za ovaj projekat je predvidela otvaranje najmanje za 1000 novi radnih mesta. Ova komponenta treba da bude jedna od glavnih uslova tokom evauliranog procesa aplikacija . U tabeli – 1 nudili smo minimalan broj zaposlenih u odnosu sa velicinom parcela. Ovaj minimum se obrazlaze sa rezultatom koji je dala studija fizibiliteta. Zaposljavanje da se proceni sa 35 % bodova.

Investiciona vrednost

Ova komponenta je od posebnog znacaja zbog toga sto ce da bude glavna komponenta koja ce da proceni svrshisodnost investicija koje ce da budu u Biznis Parku u Drenasu (Glogovcu). Ova komponenta ima da se proceni sa 30%.

Vrsta delatnosti

Takodje i vrsta delatnosti za kompanije koje zele da se postave u ovom prostoru sa modernom infrastrukturom bice jedan od dominantnijih uslova. Kompanije koje su okrenute ka proizvodnji proizvoda sa dodatnom vrednoscu ,bice jedan od uslova za iznad 80 % prostora parka. Vrsta industrija koja je vezana sa velicinom parcela koje BPD ima na rapolaganju ,je ovakva :

Parcele velicine iznad 6000 m² bice namenjene za kompanije koje imaju vredne programe i projekte iz oblasti teske industrije (Metalno-preradjevina, proizvodjaci za alternativne preradjevine, industrija stakla, keramike, plastike, osnovne sirovine, prehrambene mesne industrije , itd).

Pracele velicine iznad 3000 m² bice namenjene za kompanije koje imaju vredne programe i projekte iz opste industrije (Laki metali za preradu, elektronika, laka prehrambena industrija ,ili se mogu lako prilagoditi a i sire izmedju srednje i lake industrije ,kao i sa uslugama , itd).

Parcele velicine iznad 1000 m² bice namenjene za kompanije koje imaju vredne programe i projekte iz industrije (Elektrika, finasijske usluge, kompjuterske softverske sisteme kao i drugih usluga za kancelarije, korisna laka industrija kao sto su: obuca i odeca, instrumenti, laka plastika, asemblijske operacije , itd). Vrsta delatnosti se procenjuje sa 15%.

Cena

Cena rekli smo i ranije da ne predstavlja silj samo za sebe ali ipak zbog postovanja prema psotavljanju uslova za kompanije koje su zainteresovane da konkurisu na poseban nacin za neku od parcela i zele da uzimaju u vlasnistvo ,mogu da povecaju svoje bodove tako sto ce da nude neku vecu cenu od one koja je odredjena od strane upravnog odbora projekta BPD.

Cena ce proceniti sa 10% od ukupnih bodova.



Tehnologija

U biznis parku u Drenasu(Glogovcu) ima da se proceni i tehnologija. Nova tehnologija ima da se proceni sa 10% od ukupnih bodova.

Tabela za procenu uslova:

Br	Uslov	Vrednost za bodovanje	Napomena
1	Zaposljavanje	35 %	
2	Investiciona vrednost	30 %	
3	Vrsta delatnost	15%	
4	Cena	10%	
5	Teknologia	10 %	

Kriterije ocenjivanja za kompanije koje pružaju zajedničke usluge

Nr	Kriteri	Vlera e poentimit	Vërejtje
1	Kapacitet usluga-snadbevanja po jedinici	30 %	
2	Cena usluga-snadbevanja po jedinici	20 %	
3	Posedovanje standarda ISO-9001 i KS-9000	20%	
4	Visina prometa za tri godine 2007.2008 i 2009 na osnovu finansijskih izveštaja, barem od jednog revidiranog finansijskog izveštaja.	20%	
5	Teknologija (opreme i postrojnja)-starost	10 %	