

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**USTANAVLJANJE IN RAZVOJ PODJETNIŠKIH CON V
SLOVENIJI**

Ljubljana, april 2003

PAVLE DABO

IZJAVA

Študent/ka _____ izjavljam, da sem avtor/ica tega
diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom _____
in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne _____

Podpis: _____

KAZALO

UVOD	1
1. PODJETNIŠKE CONE	2
1.1. DEFINICIJA PODJETNIŠKE CONE	2
1.2. NAMEN PODJETNIŠKIH CON	3
1.3. DELITEV PODJETNIŠKIH CON.....	3
1.3.1. Delitev na podlagi zakonskih opredelitev	3
1.3.2. Podjetniške cone kot večnamensko orodje ekonomske politike.....	4
1.3.3. Podjetniške cone v različnih fazah.....	5
2. PODJETNIŠKE CONE V SLOVENIJI	5
2.1. PODJETNIŠKE CONE V PRETEKLOSTI.....	5
2.2. STANJE PODJETNIŠKIH CON OD LETA 1997 DO 2002	6
2.2.1. Rezultati raziskave iz leta 1997.....	6
2.2.1. Rezultati raziskave iz leta 2002.....	7
3. KRITERIJI ZA USTANAVLJANJE NOVIH PODJETNIŠKIH CON V SLOVENIJI	10
3.1. POTREBE PO PODJETNIŠKIH CONAH V SLOVENIJI	10
3.2. KRITERIJI ZA IZBIRO USTREZNE LOKACIJE	10
4. POTEK USTANAVLJANJA NOVIH PODJETNIŠKIH CON V SLOVENIJI... 12	
4.1. FIZIČNO NAČRTOVANJE PODJETNIŠKE CONE	12
4.1.1. Prostorska zakonodaja.....	12
4.1.2. Stavbno-zemljiška zakonodaja	14
4.1.3. Izvedbena zakonodaja.....	16
4.2. POSTOPKI USTANAVLJANJA IN ORGANIZIRANJA PODJETNIŠKE CONE.....	17
4.2.1. Struktura uprave in administracije podjetniške cone.....	17
4.2.2. Postavitev uprave in administracije podjetniške cone	18
4.2.3. Upravni odbor podjetniške cone	21
4.2.2. Upravna in administrativna enota podjetniške cone.....	22
5. NAČINI FINANCIRANJA NOVIH PODJETNIŠKIH CON.....	22
5.1. PRODAJA POSAMEZNIH DELOV ZEMLJIŠČA.....	23
5.2. NAJEMNINE ZA POROSTORE, NAMENJENE STORITVENIM PODJETJEM	24
5.3. STORITVE, KI JIH NUDI ADMINISTRACIJSKA ENOTA PODJETNIŠKE CONE.....	24

6. SPODBUDE IN PODPORNE STORITVE V PODJETNIŠKIH CONAH	25
6.1. IZOBRAŽEVANJE - PODPORA NA PODROČJU RAVNANJA S ČLOVEŠKIMI VIRI	25
6.2. PODPORA IN SPODBUDE ZA PODJETJA V PODJETNIŠKI CONI	26
6.3. TRŽENJE	27
6.4. INFRASTRUKTURA	28
7. PRIČAKOVANE KORISTI OD NOVO USTVARJENIH PODJETNIŠKIH CON.....	30
7.1. PRIČAKOVANE KORISTI ZA PODJETJA	30
7.2. PRIČAKOVANE KORISTI ZA DRŽAVO.....	30
7.3. PRIČAKOVANE KORISTI ZA OBČINE	31
8. REGIONALNO RAZVOJNI PROGRAMI IN PODJETNIŠKE CONE	31
8.1. SAVINJSKA REGIJA.....	32
8.1.1. Podprogram: Ustanavljanje poslovnih con, razvojnih centrov in tehnoloških parkov	32
8.2. LJUBLJANSKA URBANA REGIJA	33
8.3. GORENJSKA REGIJA	35
8.3.1. Podprogram: Revitalizacija (opuščenih) starih industrijskih območij	35
8.3.2. Podprogram: Izgradnja poslovnih in obrtnih con	35
SKLEP	36
LITERATURA.....	38
VIRI.....	38

UVOD

Podjetniške cone imajo pomembno vlogo pri spodbujanju podjetniških aktivnosti, saj posledično vplivajo na razvoj lokalnih skupnosti ter regij v določeni državi. Strategija razvoja gospodarstva in povečanja konkurenčne sposobnosti države temelji na faktorjih, kot sta razpoložljivost primernih lokacij in sprejemljivost cen zemljišč. Zaradi tega predstavljajo v večini razvitih držav podjetniške cone enega izmed pomembnih instrumentov, namenjenega za gospodarsko in prostorsko načrtovanje in razvoj, ki pripomore k nastajanju novih delovnih mest, spodbujanju investicij ter prenosu inovacij.

Kot kažejo različne raziskave, Slovenija krepko zaostaja za sosednjimi državami na področju ustanavljanja mednarodno konkurenčnih podjetniških con. Položaj je bil še do pred kratkim stagnanten, saj je bila problematika v zvezi s podjetniškimi conami v izključni pristojnosti lokalnih skupnosti, ki so bile na finančni in strokovni ravni nemočne. Zato so se razlike med razvitimi in nerazvitimi regijami povečevale in regije s šibkim gospodarstvom so še bolj nazadovale.

Država danes sicer že oblikuje splošne razvojne pogoje, ki regijam služijo kot vodilo pri načrtovanju lastnega razvoja, vendar pa je dejanski razvoj regij in lokalnih skupnosti še vedno odvisen predvsem od njihovega lastnega aktivnega delovanja. Ministrstvo za gospodarstvo je izdelalo priporočila glede alokacije podjetniških con, ki bodo služila kot orientacija pri pripravi planov na nižjih nivojih.

Cilj mojega diplomskega dela je ugotoviti, na kakšen način se danes v Sloveniji ustanavljajo, financirajo in spodbujajo podjetniške cone ter kako bi lahko pospešili in podprli nadaljni razvoj le-teh. Zato bom na začetku predstavil, kaj so podjetniške cone in kakšno vlogo igrajo v gospodarstvu. V drugem poglavju bom prikazal stanje podjetniških con v Sloveniji. V tretjem poglavju bom navedel splošne kriterije za ustanavljanje novih podjetniških con. V četrtem delu si bomo ogledali, kako v Sloveniji poteka proces organiziranja in fizičnega načrtovanja podjetniških con.

V petem poglavju bodo navedeni trije najpomembnejši načini financiranja podjetniških con. V šestem delu bom predstvil, katere spodbude in podporne storitve so v pomoč pri razvoju podjetniških con. Sedmem poglavje opisuje pričakovane koristi od novo ustvarjenih podjetniških con za podjetja, državo in občine. V osmem

poglavju bom prikazal, kako Agencije za regionalni razvoj rešujejo problem pomanjkanja primernih podjetniških con.

1. PODJETNIŠKE CONE

1.1. Definicija podjetniške cone

Pojem podjetniške cone je prvič javno opredelil Geoffrey Howe leta 1978, ko je v govoru za britansko konservativno stranko predlagal, da bi lahko z ureditvijo zanimivega lokalnega okolja spodbudili ustanavljanje zasebnih podjetij (Butler, 1991, str. 27). Ker je pomanjkanje primerne prostora za podjetja postajalo vedno bolj zavirajoč faktor gospodarskega razvoja, je bilo pomembno, da se razpoložljivi prostor čim bolj racionalno izkoristi. V ZDA so proti koncu sedemdesetih let začeli ustanavljati podjetniške cone z namenom razvoja nerazvitih regij. Značilnost teh regij je bila visoka brezposelnost, nizki dohodki prebivalstva itd. Na tak način so se v preteklosti podjetniške cone razvile v nov instrument vzpodbujanja regionalnega gospodarskega razvoja, ki je zamenjal proračunsko generiranje finančnega kapitala v slabo razvitih regijah.

Ko govorimo o podjetniških conah, naletimo na različno izrazoslovje v različnih državah, skupno pa je vsem to, da je cona lahko prepoznavna navzven že po uporabljenem terminu. Najpogosteje uporabljeni termini so naslednji: obrtna cona, industrijska cona, tehnološka cona, podjetniško-obrtna cona, podjetniški inkubatorji, centri za transfer tehnologije, tehnološki centri, itd. Na splošno pa podjetniške cone pri nas, kot tudi v tujini predstavljajo zaokrožena območja, na katerih srečujemo različne gospodarske dejavnosti. Gre za funkcionalno povezana zemljišča, ki so namenjena za nek točno določen dolgoročni namen (Vončina, 2000, str. 30). Na takem območju najdemo organizirano vodstvo podjetniške cone, ki določa pravila dela znotraj le-te. Če vse strnemo v en stavek, predstavlja podjetniška cona urejena in opremljena zemljišča, na katerih se lahko izvaja katera koli podjetniška aktivnost, s pripadajočimi pisarniškimi prostori.

1.2. Namen podjetniških con

Kot sem že omenil, prevzemajo podjetniške cone različne razvojne funkcije na območjih, na katerih delujejo in so usmerjene v reševanje specifičnih problemov določenga območja. Zaradi tega je pomembno, da so deležne različnih oblik državne pomoči in vzpodbud ter da se ustanavljajo v skladu s strategijo regionalnega razvoja. Za večino podjetniških con po svetu velja, da so financirane iz javnih in zasebnih virov. Ni potrebno posebej poudarjati, da so uspešnejše tiste, ki so financirane v celoti ali vsaj večinsko iz zasebnih virov. Tako uspešnost con kot instrumenta za regionalni razvoj lahko predpišemo predvsem dejstvu, da v njih lahko uresničujejo svoje interese podjetniki, občine, regije in države (Vpliv prostorskih pogojev v funkciji vzpodbujanja novih investiciji, 1999, str. 67).

1.3. Delitev podjetniških con

Delitev podjetniških con je možna na osnovi različnih vidikov. Delimo jih lahko na podlagi zakonskih opredelitev, kot orodje ekonomske politike, v katerih fazah opremljenosti so ponujene itd. Sledi predstavitev delitve na osnovi teh vidikov:

1.3.1. Delitev na podlagi zakonskih opredelitev

Cone so v tem primeru razvrščene v tri skupine na podlagi velikosti in namembnosti (Schatz, Spinanger, 1984, str. 9-16):

- specializirane cone, kamor prištevamo tehnološke centre, parke, inkubatorje, centre za transfer tehnologije in panožno specializirane cone,
- industrijske cone, kot večja področja, kjer je koncentracija industrije velika in kjer prevladujejo velika podjetja,
- podjetniško-obrtne cone, kamor prištevamo področja z veliko koncentracijo predvsem malih podjetij in podjetnikov.

Specializirane cone so del nacionalnih projektov, ki jih podpira država in z njimi predvsem skrbi za prestrukturiranje starih industrijskih območij, npr. na Jesenicah s podjetniškim inkubatorjem. Drugače pa je po vsebini v ospredju razvojno-raziskovalna dejavnost in zagotavljanje prostorov, kadrov ter opreme za tovrstne aktivnosti. Cene prostorov in storitev so večinoma subvencionirane. Dejavnost temelji na sodelovanju z znanstvenimi institucijami in univerzami. Pogoji za vstop v cono so

določeni kriteriji in preverjena poslovna ideja. Specializirane cone morajo biti določene za neko posebno dejavnost.

Industrijske cone so običajno locirane na strateških lokacijah, kjer je možen intenzivnejši pretok informacij in materiala. Pomembno je, da se v takšno cono naseli strateško pomembno podjetje, ki s svojimi potrebami pritegne kooperante (npr. poddobavitelje) iz širšega območja. Ravno zato je osnovno poslanstvo industrijske cone pridobivanje investorjev s privlačno ponudbo. Pri oblikovanju takšne ponudbe sodeluje lokalna skupnost (npr. z zemljiščem po ugodni ceni), država (z davčnimi olajšavami, finančnimi spodbudami itd.), finančne institucije s kapitalom in financiranjem dejavnosti.

Podjetniško-obrtne cone so od vseh treh najmanj definiran tip con. Ponavadi nastanejo predvsem iz podjetniških interesov, podprtih s strani lokalne skupnosti (v določenih primerih tudi države). Pri tem poznamo dva pristopa. Pri prvem gre samo za učinkovito pripravo in prodajo nepremičnin. Pri drugem pristopu pa poleg navedenga obstajajo še dodatne ugodnosti. Lastniki so podjetniki, ki so hkrati strateški partnerji podjetjem v coni. Za izvedbo tako zahtevnega projekta so potrebne izkušnje s tega področja, poznavanje trženja in zagotavljanje potrebnih sredstev. Izrednega pomena je, da se takšne cone dobro organizirajo in pridobijo posebne davčne vzpodbude.

1.3.2. Podjetniške cone kot večnamensko orodje ekonomske politike

Podjetniške cone lahko razvrstimo tudi kot večnamensko orodje ekonomske politike, ki se razlikuje od države do države in od regije do regije (Filipič, 1999, str. 4-5):

- glede na panogo in vrsto dejavnosti, ki je komparativna prednost gospodarskega razvoja določenega območja, razlikujemo industrijske, industrijsko-obrtne, trgovske, kmetijske, obrtne, podjetniške, obrtno-podjetniške, turistično-rekreativne, prometno-tranzitne, poslovne cone itd.;
- glede na ukrepe in instrumente, ki jih nudi država in regije, da bi vzpodbudile specialna znanja oz. njihovo komercialno uporabo, poznamo tehnološke parke, inovacijske centre, znanstvene parke, centre za transfer tehnologije, izobraževalne centre itd.;
- če upoštevamo zaposlenost ter rast zasebnih podjetij (malih ali srednjih) na določenem območju, razlikujemo inkubatorje (valilnice podjetij) različnih vrst ter poslovne cone;

- glede na raznovrstnost intenzivnosti instrumentov ekonomske politike (tuja vlaganja, povečanje uvoza, povečanje izvoza, investicije, proizvodne kooperacije) ločimo ekonomske cone, carinske cone, prosto carinske cone (komercialne, izvozno-industrijske, uvozno-industrijske, offshore centre itd.).

1.3.3. Podjetniške cone v različnih fazah

Če si ogledamo podjetniške cone s strani omejenega prostora, v katerem se odvija določena dejavnost, jih lahko razdelimo na različne faze, v katerih so ponujene (Filipič, 1999, str. 14):

- kot načrtovano zemljišče za opravljanje različnih dejavnosti, kjer je dovoljeno investiranje,
- kot opremljeno komunalno zemljišče za opravljanje različnih dejavnosti, kjer je dovoljeno investiranje,
- kot komunalno urejeno zemljišče in zgrajeni objekti do določene faze za razvoj vnaprej določenih dejavnosti brez urejene infrastrukture (asfaltirani dohodi, elektrifikacija, napeljave drugih energentov - plin itd., telefoni itd.),
- kot komunalno urejeno zemljišče in zgrajeni objekti z izgrajeno osnovno infrastrukturo (asfaltirani dohodi, elektrifikacija, napeljave drugih energentov - plin itd., telefoni itd.),
- kot komunalno in infrastrukturno urejene cone, ki so nadgrajene z različno poslovno infrastrukturo (računalniške povezave, fotokopiranje, telefaks in poštna storitve, recepcija, varovanje, tajniški posli, video in avdio oprema, sejne in konferenčne sobe, restavracija in skupni družabni prostori itd.),
- kot komunalno in infrastrukturno urejene cone, ki so nadgrajene z različno poslovno infrastrukturo ter trdimi in mehкими oblikami podpornih ukrepov države, regije, lokalnih skupnosti ali univerz in drugih znanstvenih inštitutov.

2. PODJETNIŠKE CONE V SLOVENIJI

2.1. Podjetniške cone v preteklosti

V Sloveniji so cone, ki so jih gradili do leta 1988, torej pred sprejemom Zakona o podjetjih, obravnavane kot industrijske cone. V njih so obratovala velika družbena podjetja. V tistem času sta obstajali dve vrsti con: industrijske, namenjena razvoju

industrije in, manjše obrtne cone, namenjene razvoju privatnega obrtnega gospodarstva.

V začetku devetdesetih let, ko je veliko število velikih podjetij propadlo in so nekatere podjetniške cone ostale prezne in neuporabljene, so se v cone začela seliti manjša podjetja iz različnih dejavnosti. Število con je zadostovalo povpraševanju na novo nastalih podjetij. Tudi država se je že v letu 1991 začela zavzemati za vzpodbujanje in vlaganje v podjetniške cone. V ta namen so bili ustanovljeni občinski skladi in Slad RS za razvoj malega gospodarstva. Ker pa povpraševanje po novih prostorih ni bilo veliko, sklad ni nikoli opravljal svoje funkcije. V drugi polovici devetdesetih let se zaradi neprimernosti starejših con pojavi potreba po novih lokacijah in prostorih. Zato si bomo v naslednjem poglavju pogledali, kakšno je bilo stanje na področju podjetniških con leta 1997.

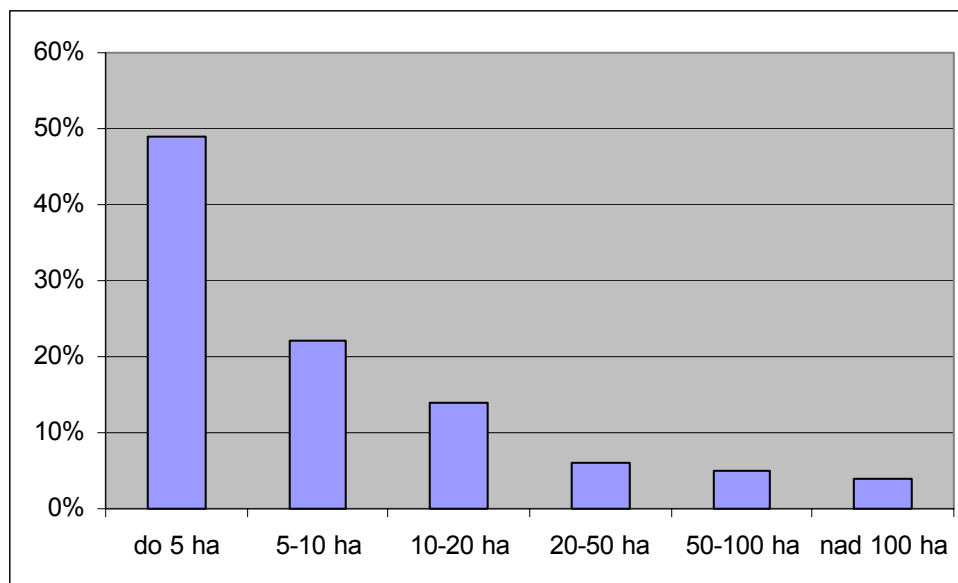
2.2. Stanje podjetniških con od leta 1997 do 2002

2.2.1. Rezultati raziskave iz leta 1997

V letu 1997 smo prvič dobili celotni pregled delujočih podjetniških con v Sloveniji ter podatke kot so velikost, dejavnost in vpliv con pri pospeševanju podjetništva na lokalni ravni. Po podatkih analize Poslovne cone v vlogi pospeševanja malega gospodarstva (1997, str. 11-15) je v Sloveniji takrat obstajalo 92 podjetniških con. Ugotovljeno je bilo tudi, da je geografska razmestitev con bila dokaj enakomerna.

Iz podatkov o velikostih podjetniških con, je razvidno, da se v Sloveniji cone gradijo predvsem za zagotovitev poslovnega prostora lokalnim podjetjem, saj je skoraj polovica con manjša od 5 ha. Kar 49 % con je v velikostnem razredu do 5 ha. V velikosti od 5 do 10 ha je 22 % con, 14 % con je v velikosti 10 do 20 ha, 6 % con je v velikosti od 20 do 50 ha, 5 % con je v velikosti 50 do 100 ha in 4 % con v velikosti nad 100 ha. Po mednarodnih kriterijih naj bi podjetniška cona, ki želi privabiti tako večja domača kot tudi tuja podjetja, dosegla velikost nad 60 ha. Upoštevajoč slednji kriterij imamo v Sloveniji zgolj okoli 10 % mednarodno primerljivih con. Velikostno strukturo ponazarja Slika 1.

Slika 1: Struktura podjetniških con po velikosti v Sloveniji v letu 1997



Vir: Poslovne cone v vlogi pospeševanja malega gospodarstva, 1997, str. 11-15.

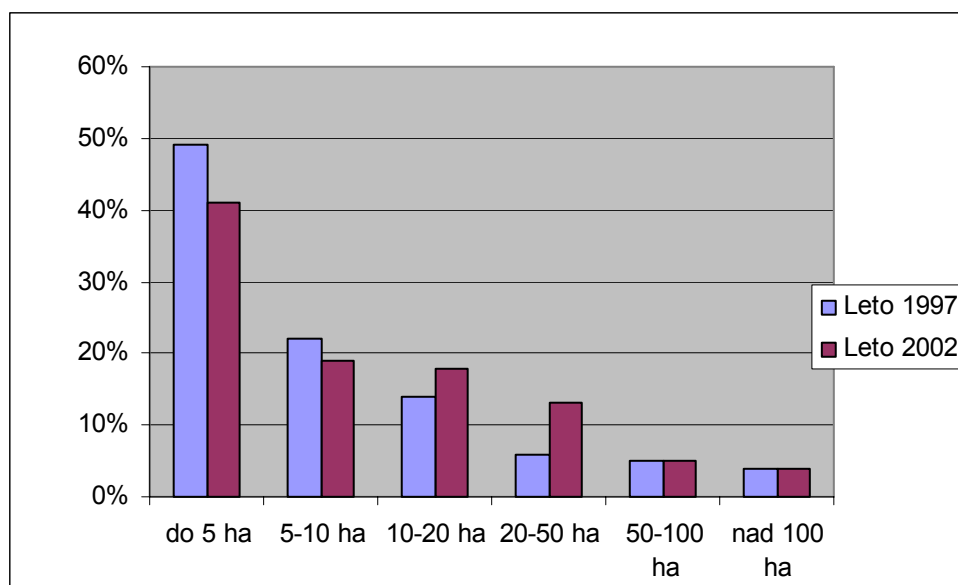
V analizi je bilo še ugotovljeno, da v večini podjetniških con posluje majhno število podjetij, kar gleda na velikost con niti ni presenetljivo. Razvidno je tudi, da se v nobeni coni ne opravlja le ena dejavnost. Najpogostejša dejavnost je proizvodna (51%), sledijo storitve (38 %) in trgovina (11 %). Večina podjetniških con ima le osnovno komunalno infrastrukturo, kot so asfaltirani dohodi, električno omrežje, kanalizacija in vodovod. Poslovna infrastruktura ne obstaja v skoraj nobeni coni.

V Sloveniji je bilo povpraševanje po novih podjetniških lokacijah tako veliko, da so leta 1997 občine načrtovale izgradnjo še dodatnih 154 con. Razlog, da celotno število kasneje ni bilo realizirano, izvira iz dejstva, da je samo 27 občin pripravilo prostorski načrt. Od teh jih je imelo samo 19 že znanega investitorja.

2.2.1. Rezultati raziskave iz leta 2002

V letu 2002 je Ministrstvo za gospodarstvo zopet natročilo analizo podjetniških con v Sloveniji. Tokrat je podjetje Hypodomi (2002, str. 1-209) ugotovilo, da je trenutno v Sloveniji 168 podjetniških con. Od tega je 41 % con v velikostnem razredu do 5 ha. V velikosti od 5 do 10 ha je 19 % con, 18 % con je v velikosti 10 do 20 ha, 13 % con je v velikosti od 20 do 50 ha, 5 % con je v velikosti 50 do 100 ha in 4 % con v velikosti nad 100 ha. V Sliki 2 si pogledjmo primerjavo podatkov med letoma 1997 in 2002.

Slika 2: Struktura podjetniških con po velikosti leta 1997 in 2002

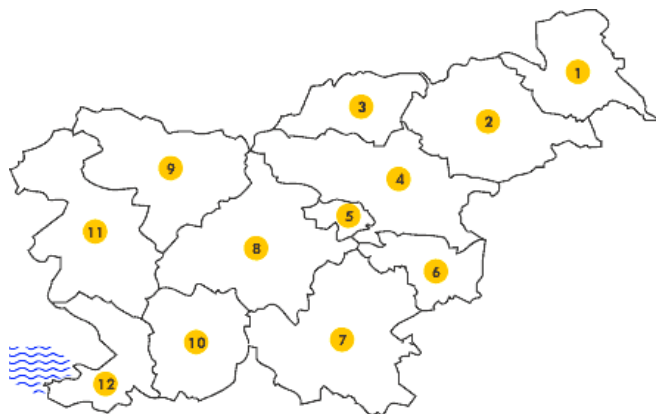


Vir: Poslovne cone v vlogi pospeševanja malega gospodarstva, 1997, str. 11-15 in Strategic possibilities for the development of business zones in Slovenia, 2002, str. 1-209.

Iz podatkov o velikostih podjetniških con iz leta 1997 in 2002 lahko vidimo, da se je v Sloveniji zmanjšal odstotek manjših con (od 1 do 10 ha) in povečal odstotek večjih con (od 10 do 50 ha). Odstotek con nad 50 ha je ostal isti. Iz teh podatkov sklepamo, da so občine sprevidele pomen in prednosti večjih podjetniških con.

Večina občin ima pozitivne izkušnje z odpiranjem novih podjetniških con, saj posledično vodijo do razvoja regije in novih delovnih mest. Zato se vedno več občin odloča za izgradnjo dodatnih novih con. Raziskava kaže, da načrtujejo občine v naslednjih letih izgradnjo še dodatnih 112 podejtniških con. V Tabeli 1 bom naštel največje načrtovane cone, razvrščene po statističnih regijah.

Slika 1: Statistične regije Slovenije



Vir: Primerjava slovenskih statističnih regij, 2003, [<http://www.sigov.si/arr/2regije/1r.html>].

Tabela 1: Večje načrtovane cone razvrščene po statističnih regijah v letu 2002

Št.	Regija	Kraj	Velikost (ha)	Faza projekta
1	Pomurska	Ljutomer	90	Priprava infrastrukture
2	Podravska	Slovenska Bistrica	20	Sprememba namembnosti zemljišča
3	Koroška	Dravograd – Otiški vrh	31	Potrjen prostorski načrt in priprava infrastrukture
4	Savinjska	Arnovski gozd pri Celju	33	Pridobitev gradbenega dovoljenja
5	Zasavska	/	/	/
6	Spodnjeposavska	Krško	67	Lokacija je določena
7	Jugovzhodna Slovenija	Rudnik Kanižarica	40	Nakup zemljišča
8	Osrednjeslovenska	Komenda	67	Lokacija je določena
9	Gorenjska	Jesenice	50	Priprava prostorskega načrta
10	Notranjsko-Kraška	Hrastje pri Pivki	22	Nakup zemljišča
11	Goriška	Šempeter - Vrtojba	40	Priprava prostorskega načrta
12	Obalno-Kraška	Sermin	50	/

Vir: Strategic possibilities for the development of business zones in Slovenia, 2002, str. 1-209.

3. KRITERIJI ZA USTANAVLJANJE NOVIH PODJETNIŠKIH CON V SLOVENIJI

3.1. Potrebe po podjetniških conah v Sloveniji

Večinoma se ustanavljajo podjetniške cone z dvema namenoma (Vrečič, 1998, str. 11):

A/ da se zadovoljijo potrebe in zahteve, ki **neposredno** služijo podjetjem. Le-te so:

- preskrbeti ustrezen in opremljen prostor z namenom, da se na tem mestu lahko ustanovijo nova podjetja in da se omogoči delovanje že obstoječih podjetij, pretežno podjetij s proizvodnimi aktivnostmi, za katera pa v urbanih območjih ni prostora,
- preskrbeti vsakemu podjetju osnovno potrebno infrastrukturo (voda, elektrifikacija, telekomunikacije, kanalizacija, itd.),
- dati podjetjem na voljo storitve kot so: svetovanje pri upravljanju (management) in trženju, skladiščenje, transport, itd.

B/ ali pa, da se dosežejo **posredni** učinki kot so:

- pospeševanje in podpora razvoju že obstoječih in na novo ustanovljenih podjetij,
- pospeševanje in podpora ustvarjanju novih možnosti zaposlitve v regiji,
- privabljanje novih investicij,
- pozitivni ekološki učinki, ker niso podjetja razpršena po različnih lokacijah, temveč skoncentrirana na enem območju.

Zgoraj omenjene potrebe po ustanavljanju podjetniških con so nam v pomoč pri določanju kriterijev za izbiro lokacij, kjer naj bi se podjetniške cone ustanovljale. Kriterije lahko sestavimo na podlagi lastnosti določenega območja (lokacija, lastnosti smega zemljišča) in širšega regionalnega okolja, ki vplivajo na uspeh ustanavljanja in bodočega delovanja podjetniške cone.

3.2. Kriteriji za izbiro ustrezne lokacije

Kriteriji za izbiro ustrezne lokacije, kjer naj bi se ustanovila podjetniška cona, se delijo na (Hypodomi, 2002, str. 46):

A. Naravne značilnosti:

- *Velikost ozemlja:*

Za podjetniško cono je zelo pomembno, da doseže določeno velikost, kot je 60 - 100 ha, če hoče privabiti večja domača in tuja podjetja.

- *Geološka primernost:*

Zaradi lažjega internega prostorskega načrtovanja naj bo zemljišče površinsko čim bolj ravno in primerne oblike.

- *Primernost lokacije:*

Pri izbiri lokacije za novo podjetniško cono je potrebno paziti na to, da se ne nahaja v bližini naravnih parkov, turističnih obnočij, kulturnih spomenikov. Za podjetniške cone, kjer bo delovala težka industrija pa je tudi pomembno, da ni v bližini urbanih področij. Zelo pomembno je, da se podjetniške cone nahajajo v bližini avtocest ali vsaj hitrih regionalnih cest.

B. Ekonomske in tehnične značilnosti:

- **Lastništvo:** Primerna so zemljišča, ki so v celoti v lasti države (občin) ter niso uporabna v noben drug namen. Predvsem pa je pri teh zemljiščih pomembno to, da so cene pri prodaji zemljišča nizke. Ravno pri privatnih lastnikih zemljišč prihaja v Sloveniji do problema previsokih cen, če jih primerjamo s cenami zemljišč po državah članicah EU.

- **Prostorsko planiranje:** Kot že prej omenjeno, je pomembno, da se podjetniške cone nahajajo v bližini večjih, hitrih cest, tako da se blago kar se da hitro prepelje do kupca. Tudi oddaljenost od urbanih centrov naj ne bo prevelika zaradi lažjega transporta delovne sile. Pomembno je, da se zbirališča odpadkov in čistilne naprave nahajajo v ustrezni bližini podjetniških con. Tudi v samih podjetniških conah naj bi se določila pravila o ravnanju z odpadki in o zaščiti okolja. Največji del stroškov za izgradnjo infrastrukture podjetniške cone predstavljajo s 40% ravno stroški ravnanja z odpadki. Zagotovljena mora biti preskrba z vodo in elektriko ter telekomunikativska povezava.

- **Družbene in ekonomske značilnosti:** Pomembni faktorji so človeški viri in pa še nekateri družbeni parametri kot so - število prebivalstva v regiji, razmerje med zaposlenostjo in nezaposlenostjo, izobrazbena struktura in strokovna

usposobljenost delovne sile ter migracijski tokovi regije. Primer: če je v določeni regiji zadosti nezaposlene, kvalificirane delovne sile, se bo investitor lažje odločil, da bo investiral ravno v to regijo. Pomembni so tudi naravni viri in ekonomski parametri, kot so - surovine, sektorji poslovnih aktivnosti, regionalne in državne meje. Zadnji faktor je usposobljenost regionalnih razvojnih agencij ter občin na tem področju. Če imajo regionalne razvojne agencije že pripravljene baze statističnih podatkov o regiji ter sodelujejo z občinami, je to bolj spodbudno za investitorje in bo lokacija za ustanavljanje podjetniške cone zaradi tega primernejša.

4. POTEK USTANAVLJANJA NOVIH PODJETNIŠKIH CON V SLOVENIJI

Ustanovitev podjetniške cone je učinkovita samo v regijah, ki imajo zadostno število ljudi v zaledju, primeren podjetniški potencial in ustrezne vire znanja. Za to, da lahko ustanovimo podjetniško cono, moramo upoštevati nekatere osnovne pogoje. Poglejmo si pogoje, ki jih predstavlja Filipič (2000, str. 282):

- projekt mora prinašati ustrezne gospodarske koristi lokalni skupnosti in širše,
- lokalna skupnost mora s projektom soglašati in ga podpirati,
- projekt ne sme biti ekološko sporen.

4.1. Fizično načrtovanje podjetniške cone

Prvi korak pri ustanavljanju podjetniške cone v Sloveniji je povezan s pridobivanjem raznih dovoljenj. V tem delu diplomske naloge bom predstavil pregled vseh potrebnih dovoljenj.

4.1.1. Prostorska zakonodaja

Oblikovanje in priprava določenih področij oziroma con, ki so namenjena za specifično in dolgorčno rabo, je izrednega pomena tako za gospodarski razvoj, kakor tudi za prostorski razvoj (Krešič, 1981, str. 63). Kako se načrtuje prostorski razvoj in od česa je odvisen bom predstavil v tem poglavju. Namen prostorske zakonodaje je, da varuje javne dobrine, da določi razvojne dejavnosti in da določi, v katere namene

se bodo uporabljala zemljišča. Osnova prostorske zakonodaje je Zakon o varstvu okolja.

Podjetniške cone je potrebno prostorsko opredeliti znotraj območij naselij, ki so namenjena za gradnjo, kar pomeni opredelitev v prostorskih sestavinah dolgoročnih in srednjeročnih planov občin (Konzorcij cone, zvezek št. 5, 1997, str. 17). Dolgoročni plan služi kot izhodišče za izdelavo srednjeročnega plana. V srednjeročnem planu se določijo lokacije, kjer se lahko postavljajo objekti, kot so podjetniške cone. Iz tega lahko sklepamo, da imajo občine poleg ostalih instrumentov namenjenih za regionalni razvoj (izobraževanje, usposabljanje za delo, ponudba poslovnih storitev in vlaganja v transport in komunikacije) še možnost načrtovanja ter izgradnje podjetniške cone (Glas, 1994, str. 15).

- **Dolgoročni plan**

Določitev lokacije podjetniške cone je potrebno uskladiti z urbanistično zasnovo mesta kot podrobnejšo obdelavo dolgoročnega plana za celovito načrtovanje in usklajevanje različnih interesov.

Omenimo še to, da so z Zakonom o varstvu okolja posebej zaščitena področja, kot so kmetijske površine, gozdovi, območja vodnih zajetij, rudnikov, območja ob morju, jezerih ali rekah. Vse dejavnosti je potrebno izvajati v taki obliki, ki je najmanj škodljiva za okolje. Nove proizvodne zmogljivosti (kot tudi podjetniške cone) je potrebno zgraditi na področjih, kjer že obstajajo naravne in infrastrukturne kapacitete.

Lokalne in državne institucije so odgovorne za pripravo celotne zahtevane dokumentacije, ki je podlaga za izdelavo dolgoročnega plana ter predstavlja osnovno in celostno shemo za uporabo zemljišč. Seveda je izgradnja novih obratov dovoljena samo na zazidljivih zemljiščih.

- **Srednjeročni plan**

Poleg Zakona o varstvu okolja je potrebno v srednjeročnem planu upoštevati še Odlok o prostorskih sestavinah državnega plana in iz njega izhajajoča obvezna izhodišča, med katera spadajo tudi trajno varovana kmetijska zemljišča prvega območja, kar pa predstavlja eno največjih ovir pri planiranju prostora za ustanavljanje podjetniških con.

Na podlagi dolgoročnega plana morajo občine izdelati srednjeročni plan. V srednjeročnem planu, ki je pomemben zaradi trajnega in z okoljem usklajenega razvoja ("sustainable development"), naj bi občine določile:

- področja in meje zemljišč,
- pogoje, pod katerimi bodo uskladili interese različnih aktivnosti,
- kapacitete objektov, ki bodo stali na teh zemljiščih,
- omejitve glede zunanje podobe objektov,
- omejitve v povezavi z zaščito okolja.

Dolgoročni in/ali srednjeročni plan se potem sprejme na podlagi Zakona o varstvu okolja, če se ugotovi, da je plan s stališča varstva okolja sprejemljiv.

4.1.2. Stavbno-zemljiška zakonodaja

Pri ustreznem urbanem načrtovanju je pomembna racionalna uporaba zemljišč, ki je bistvena za gospodarski in socialni razvoj, za varno bivanje in delo, in omogoča omejitve negativnih posledic različnih proizvodnih dejavnosti. Pod temi pogoji se pripravi prostorsko-izvedbeni načrt, katerega namen je regulacija zazidljivih površin.

Prostorsko-izvedbeni načrt, z zazidalnimi in ureditvenimi načrti kot podrobnejše urbanistično načrtovanje podjetniških con po zakonodaji o urejanju naselij in drugih posegov v prostor ob upoštevanju Zakona o varstvu okolja in področnih zakonov o vodah, cestah, kmetijskih zemljiščih, varstvu pred hrupom v naravnem in bivalnem okolju, varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, je sestavljen iz:

- Gradbenega načrta:
 - način gradnje in funkcionalne rešitve,
 - določi se potek cest, elektrifikacije, kanalizacije, dotok pitne vode, ravnanje z odpadki,
 - določi se dejavnosti, ki sodelujejo pri osnovni dejavnosti.

- Regulacijskega načrta:
 - rešitve v povezavi z zunanjo podobo objekta,
 - regulacijske rešitve.

- Lokacijskega načrta:
 - določena lokacija, kjer naj bi se objekt gradil, ter način delovanja objekta,

- določi se potek cest, elektrifikacije, kanalizacije, dotok pitne vode, ravnanje z odpadki.

Osnovni načrt za ustanavljanje podjetniške cone je gradbeni načrt, ki ga mora pripraviti sama občina. Nato se gradbeni načrt sprejme ali zavrne na podlagi Zakona o varstvu okolja. Gradbena parcela je kos zemlje, na kateri naj bi stal objekt in kjer se poleg tega nahaja še funkcionalni del zeljišča.

Lokacijsko dovoljenje

Predno investitor začne izvajati predvideno dejavnost, mora pridobiti lokacijsko, gradbeno in obratovalno dovoljenje. Zahteva po lokacijskem dovoljenju izhaja iz Zakona o stavbnih zemljiščih, zahteve po gradbenem in operativnem dovoljenju pa iz Zakona o graditvi objektov. Lokacijsko dovoljenje investitor pridobi pri lokalni Upravni enoti ter Ministrstvu za okolje in prostor.

V skladu z Zakonom o stavbnih zemljiščih je potrebno pripraviti investicijski program urejanja stavbnih zemljišč. Potrebno je pripraviti in sprejeti akt, s katerim se usmerja in koordinira vse aktivnosti na področjih opremljanja stavbnih zemljišč, zagotavljanja finančnih sredstev, potrebnih za izgradnjo komunalne opreme na posameznih območjih opremljanja in tudi za njeno prenovo, zagotavljanja priključevanja komunalne opreme na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov. Najbolj pomembno pa je, da investitor pridobi zemljišča vključno s spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč in s plačilom sprememb namembnosti, v kolikor gre za kmetijska zemljišča (Zakon o kmetijskih zemljiščih).

Za lokacijsko dovoljenje je potrebno predložiti dokumentacijo o lokaciji (geodetski načrt, katasterski načrt), informacije o parceli, kjer se bo gradilo, podatke o arhitekturni podobi objekta, podatke glede dejavnosti, ki bi lahko negativno vplivale na okolje, ter prostorsko-izvedbeni načrt.

Lokacijsko dovoljenje ni potrebno v primeru:

- obnovo objekta,
- adaptacije, ki ne povečajo zmogljivosti objekta,
- začasno zgrajene objekte.

4.1.3. Izvedbena zakonodaja

V tem primeru gre za zakonodajo, ki je podlaga za izvedbeno projektiranje in fizično izgradnjo ter dograditev con in objektov v njej. Osnova izvedbene zakonodaje je Zakon o graditvi objektov. Investitor lahko prične z izgradnjo ali obnovo objekta po pridobitvi gradbenega dovoljenja. Z obratovanjem objekta lahko začne, ko si pridobi obratovalno dovoljenje.

Gradbeno dovoljenje

Upravna enota Ministrstva za okolje in prostor izdaja gradbeno dovoljenje. Da bi investitor lahko pridobil gradbeno dovoljenje, mora predložiti:

- dokazilo, da ima pravico razpolagati z zemljiščem, ki ga bo uporabljal, ali z objektom, ki ga bo obnovil,
- lokacijsko dovoljenje,
- ocena gradbenega dovoljenja,
- veljavno soglasje podjetja.

Gradnjo objekta je potrebno izvesti po vseh določilih gradbenega dovoljenja. Za vse spremembe na objektu, ki jih po izdaji gradbenega dovoljenja izvede investitor, pa mora shraniti celotno tehnično dokumentacijo, ki jo predloži po končani gradnji. Za tiste objekte, ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, zadostuje, da investitor začetek del prijavi pri lokalnih oblasteh.

Obratovalno dovoljenje

Po končani gradnji objekta mora investitor zaprositi za tehnični pregled objekta, ki je obvezen za pridobitev obratovalnega dovoljenja. Ob tehničnem pregledu mora investitor predložiti:

- gradbeno dovoljenje,
- tehnično dokumentacijo,
- poročilo o novem objektu,
- gradbeni dnevnik.

Ko občinski inšpektor pregleda celotno tehnično dokumentacijo in sam objekt, to prijavi na občinsko upravno enoto, ki na podlagi inšpektorjevega poročila izda

obratovalno dovoljenje. Dodatnih dovoljenj pred začetkom obratovanja investitor več ne potrebuje.

4.2. Postopki ustanavljanja in organiziranja podjetniške cone

Ker je razvoj podjetniške cone zelo zahteven proces in ker je pomembno sodelovanje večih udeležencev, je priporočljivo, da celoten proces vodi usposobljena skupina strokovnjakov. V nadaljevanju na kratko podajam glavne izzive in probleme, na katere naletimo pri razvoju podjetniške cone (Hypodomi, 2002, str. 58):

- določiti je potrebno upravni odbor in projektne vodje (to je lahko interni strokovnjak, najeti profesionalni svetovalec ali pa gre za sodelovanje z investicijskim podjetjem),
- izdelati moramo študijo o gospodarski in tehnični izvedljivosti projekta za podjetniško cono, namenjeno upravnemu odboru,
- pridobitev zemljišča: lahko ustanovimo združenje lastnikov zemljišč, kateri bodo pod enakimi pogoji prodali svoja zemljišča,
- spreminjanje prostorskega plana: sodelovanje s posebnim podjetjem za prostorsko načrtovanje in vsemi institucijami, ki so pooblašene za spreminjanje prostorskega plana,
- promocija in trženje prostih zemljišč v podjetniški coni,
- izdelava načrta podjetniške cone in gradbena načrta v sodelovanju z bodočimi investitorji,
- gradnja infrastrukture,
- organizacija podjetniške cone: uravnavanje razvoja in načrtovanje bodoče prodaje zemljišč in objektov.

4.2.1. Struktura uprave in administracije podjetniške cone

Ko občina ustanavlja veliko podjetniško cono (nad 60 ha), ne more pričakovati, da bodo investitorji prišli sami od sebe. To še posebej drži, ko govorimo o slabše razvitih področjih, kjer povpraševanje samo lokalnih investorjev ne zadostuje. Iz tega sledi, da mora občina na mednarodni ravni promovirati svojo podjetniško cono. Seveda so občini lahko v pomoč Agencija RS za gospodarsko promocijo Slovenije in tuje investicije (TIPO), Gospodarska zbornica ter Regionalne razvojne agencije, vendar je uspeh bolj odvisen od aktivnega delovanja same razvojne skupine (projektne vodja, občina, lastniki zemljišč). Potencialni investitor mora imeti občutek, da je direktor

podjetniške cone nekdo, ki je sposoben reševati probleme, in da njegova investicija ne bo ogrožena.

Ustanovitev podjetniške cone je veliko ekonomsko tveganje in je zato potrebno na to gledati, kot na poslovno aktivnost, ki pa je izrednega pomena za ekonomski in socialni razvoj na regionalni ravni. Na drugi strani pa je potrebno razumeti zahtevo, da je že sama izbira lokacije za podjetniško cono v skladu z Nacionalnim razvojnim načrtom. Žal so večinoma občine v Sloveniji samo delno, ali pa sploh ne, sposobne preskrbeti zadostno količino kapitala ter strokovnjakov z znanji, ki so potrebna za izpeljavo tako tveganega projekta. Zato je v tem primeru pomembno ustvariti neke vrste skupno sodelovanje med lokalnimi, regionalnimi in državnimi institucijami in organizacijami. Izkušnje pa kažejo, da je zavedanje občin o nujnosti razvojnega povezovanja za realizacijo skupnih nalog pomanjkljivo, nezadostno pa je tudi zavedanje države o pomenu izkoriščanja razvojnih možnosti regij (Majcen, 2000, str. 3). Sklepamo lahko, da pritegovanje novih investicij ostaja osnovni problem razvoja vsake podjetniške cone.

Do danes se na razvoj podjetniških con v Sloveniji gleda kot na časovno omejen projekt, ki ga izpelje posamezna občina, in obsega naslednje tri faze:

- nakup zemljišča, ki je običajno kmetijsko zemljišče,
- sprememba namembnosti zemljišča v zazidljivo zemljišče (zelo drag, zahteven in dolgotrajen postopek),
- prodaja delov zemljišča investitorjem.

Kljub temu pa je na podjetniško cono potrebno gledati kot na dolgoročno tvegan projekt, ki lahko občinskim ter državnim oblastem predstavlja instrument za socialni in ekonomski razvoj. Ravno zato je razvoj podjetniške cone do take mere odvisen od primerne strukture uprave in administracije podjetniške cone, saj je poleg že prej navedenih korakov, potrebno razvoj podjetniške cone usmerjati še v nadaljnjih letih obstoja in delovanja.

4.2.2. Postavitev uprave in administracije podjetniške cone

Naloge na novo ustanovljene uprave in administracije podjetniške cone lahko časovno razdelimo na tri obdobja, ki so povezana s celotno življensko dobo podjetniške cone:

1. Obdobje načrtovanja: V tem delu ustvarimo strukturo uprave in administracije in postavimo okvirna pravila za delovanje podjetniške cone, npr. pravila in predpise

po katerih naj posluje podjetniška cona, študije, ki naj bi bile na začetku v pomoč in vodilo upravi itd.

2. Obdobje ustanavljanja in začetka delovanja: V tem obdobju mora administracija nadzirati in podpirati ustanavljanje podjetniške cone (nadzor gradbenih del, trženje, pogajanja s podjetji o finančnih podporah in pravilih, ki urejajo vstop v podjetniško cono, prodaja zemljišč itd.).
3. Obdobje trajnega upravljanja: V tem zadnjem obdobju, ki traja celotno življenjsko dobo podjetniške cone, je potrebno skrbeti za vzdrževanje, nadzor nad izvrševanjem in upoštevanjem pravil trženje, itd.

Kot lahko opazimo je v Sloveniji na področju upravljanja s podjetniškimi conami prej izjema kot pa pravilo, da imamo stalno in profesionalno organizirano upravno in administracijsko strukturo. V večini primerov osnovno nalogo vzdrževanja infrastrukture in nadzora prevzema sama občina. To je seveda v nasprotju z urejanjem podjetniških con, katere, kot vsako drugo poslovno tveganje, potrebujejo primerno upravno in administracijsko strukturo.

Na podlagi te ugotovitve lahko določimo dva osnovna vidika, iz katerih izhaja potreba po upravi in administraciji podjetniške cone:

- Predstavljanje in vodenje: Preko podjetniške cone morajo biti sposobni pospeševati in izvajati nacionalno, regionalno in lokalno strategijo in smernice socialno ekonomskega razvoja.
- Usposobljenost in znanja: slednja mora znati združiti s tehničnimi in finančnimi zmogljivostmi, ki so potrebna za uresničitev takšnega poslovnega podviga.

Sposobnosti, ki jih potrebuje uprava in administracija podjetniške cone

Sposobnosti, ki jih potrebuje uprava in administracija podjetniške cone, določimo tako, da si podrobneje pogledamo, katera znanja potrebuje za izvrševanje različnih nalog in odgovornosti.

- *Odgovornosti, povezane z vodenjem:* Kot izvajalec nacionalne, regionalne in lokalne strategije so njene odgovornosti:
 - zbiranje in razporejanje finančnih sredstev,
 - iskanje in mobilizacija ključnih soudeležencev,
 - vzpostavitev pravil in predpisov za delovanje podjetniške cone,
 - porazdelitev finančnih spodbud in storitev za podjetja.

- *Ekonomске in finančne naloge:* Kot sem že omenil, je podjetniška cone zelo tvegan investicijski projekt. Od trenutka, ko kupimo zemljišče, do prodaje že opremljenega zemljišča podjetju so potrebna znatna sredstva za:
 - nakup zemljišča,
 - ustanovitev in vzdrževanja uprave in administracije,
 - prostorsko planiranje in gradbena dela,
 - trženje.
- *Specifična tehnična znanja:* Uspešnost podjetniške cone je močno odvisna od investitorjevih (ustanoviteljeve) sposobnosti, kot so:
 - posebne izkušnje in znanja s tega področja,
 - sposobnosti za učinkovito mobilizacijo sredstev
 - fleksibilnost v delovanju.

Glede na zgoraj navedene naloge in značilnosti uprave in administracije podjetniške cone lahko določimo dve telesi:

- Upravni odbor podjetniške cone, ki mora skrbeti za izvrševanje in nadziranje ustreznih strategij ter direktiv.
- Upravna in administrativna enota podjetniške cone, v kateri deluje profesionalna in kvalificirana skupina zaposlenih za izvrševanje vsakodnevnih nalog.

Ti dve telesi lahko ustanovimo na tri načine. Prvi način je, da znotraj občine organiziramo enoto, ki bo zadolžena za izvajanje navedenih nalog, občinski svet pa nadzira delo enote. Drugi način je, da čisto na novo ustanovimo pravno osebo, profitno ali neprofitno, ki opravlja naloge obeh teles. Tretja možnost je, da najamemo profesionalno podjetje, ki ima za opravljanje tega dela vse potrebne izkušnje ter znanja, npr. banka, ki se je specializirala za regionalni in gospodarski razvoj; neke vrste agencija za gospodarski razvoj; knozorcij neodvisnih organizacij, v katerem lahko sodeluje tudi privatni sektor.

Uspešen primer prvega načina lahko najdemo v podjetniški coni Trzin, ki jo upravlja Občina Trzin in nadzira občinski svet, v katerem so tudi zastopniki podjetnikov iz podjetniške cone Trzin.

4.2.3. Upravni odbor podjetniške cone

Osnovno telo upravne in administrativne strukture predstavlja upravni odbor podjetniške cone. Temeljne naloge odbora so izvajanje interesov lokalne skupnosti in izvrševanje državnih strategij in direktiv na področju regionalnega razvoja. Iz tega izhaja, da morajo v odboru sodelovati akterji s področja socialnega in gospodarskega razvoja. Lahko bi na primer sodelovali predstavniki z Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve in Ministrstva za gospodarstvo.

Glede na to, da ima podjetniška cona lahko zelo velik vpliv na razvoj in prebivalstvo regije, v kateri deluje, mora biti odbor vsaj deloma ali v celoti povezan z občino. Če imajo tudi sosedne občine koristi od podjetniške cone, je koristno, da imajo tudi te občine predstavnika v odboru. V primeru, da je določena podjetniška cona nacionalnega pomena, lahko v odboru sodelujejo tudi predstavniki iz posameznih ministrstev, Agencij za regionalni razvoj, Gospodarske zbornice, združenj za razvoj majhnih in srednjih podjetij, institucij za izobraževanje in usposabljanje, podjetniki, ki delujejo v podjetniški coni ter predstavniki lokalne skupnosti.

Pri odločitvi, katero organizacijo in osebo bomo izbrali, da sodeluje v upravnem odboru podjetniške cone, moramo upoštevati dva faktorja: predanost in kompetentnost pri delu ter ustrezne izkušnje in strokovno znanje s tega področja.

Naj na kratko povzamem naloge in odgovornosti upravnega odbora podjetniške cone:

- povabiti k sodelovanju ključne lokalne soudeležence in vzpostaviti ustrezne povezave,
- vzpostavitev ustreznih pravil in predpisov za delovanje podjetniške cone,
- sodelovanje pri pripravi zakonodaje o ustanavljanu podjetniških con in ustreznega zakonskega okvira za delovanje podjetniških con,
- nabiranje finančnih sredstev na lokalni, nacionalni in internacionalni ravni (npr. donatorstvo),
- podjetjem, ki delujejo znotraj podjetniške cone, naj olajšajo dostop do ustreznih finančnih spodbud in storitev,
- nadzor nad upravno in administrativno enoto podjetniške cone.

4.2.2. Upravna in administrativna enota podjetniške cone

Upravna in administrativna enota podjetniške cone predstavlja drugo telo znotraj upravne in administrativne strukture. Zadolžena je za opravljanje vsakodnevnih opravil znotraj podjetniške cone. Kot sem že v prejšnjem poglavju omenil, se lahko upravna in administrativna enota oblikuje na tri načine: v okviru občine, kot na novo ustanovljena profitna ali neprofitna organizacija, najem profesionalnega podjetja z znanjem s tega področja.

Pobližje si še poglejmo, katere so naloge in odgovornosti upravne in administrativne enote podjetniške cone:

- pridobiti usposobljene kadre za administracijo in finančni management,
- redno poročanje ("control reporting") upravnemu odboru podjetniške cone,
- uvedba in izvajanje pravil in predpisov določenih za podjetniško cono,
- prodaja in odkup zemljišč podjetij, ki se selijo v in iz podjetniške cone,
- prostorsko načrtovanje, gradbena dela, vzdrževalna dela ter nadzor,
- preskrbovanje podjetij z vsemi potrebnimi storitvami,
- trženje.

5. NAČINI FINANCIRANJA NOVIH PODJETNIŠKIH CON

Ko smo ugotovili, na kakšen način ustanovimo in organiziramo podjetniško con, si še poglejmo, kako financiramo ustanovitev nove podjetniške cone. Na kratko bom predstavil osnovne stroške, ki nastopijo pri ustanavljanju nove podjetniške cone: nakup zemljišča in izgradnja infrastrukture (ceste, vodovod, kanalizacija, čistilna naprava, elektrifikacija, telekomunikacijska povezava, upravni prostori) ter manjši stroški kot so stroški za ustanovitev in organizacijo podjetniške cone, študije infrastrukturnih del, plače za upravo in administracijo.

Glavni strošek je nakup zemljišča za novo podjetniško cono. V Slovneiji so občine največkrat lastniki večjih in primernejših kosov zemljišč. Nekatere občine imajo v lasti nekaj zemlje, delno jo lahko pridobijo preko javnih rezerv, delno pa jo odkupijo pri zasebnih lastnikih manjših zemljišč.

Če upoštevamo, da je ustanovitev nove podjetniške cone izjemo obsežen ter tvegan investicijski porojekt, je pomembno, da pritegnemo k sodelovanju tudi zasebne investitorje. V državah članicah EU je v veljavi "shema 30-70", kjer 30% investicije financira občina, 70% pa zasebni investitorji. Težko je verjeti, da bi bili v Sloveniji s 70% investicije udeleženi zasebni investitorji. Zaradi tega je za Slovenijo bolj primerna "trilateralna shema", kjer bi pri ustanovitvi poleg občine in zasebnih investitorjev sodelovala še država (Slovenija ali sredstva EU skladov). Če se zavedamo, kakšen pozitivne socialne in gospodarske posledice ima lahko uspeh podjetniške cone, je finančna soudeležba države razumljiva.

V bodoče bi država lahko sofinancirala izgradnjo novih in strateško pomembnih podjetniških con na sledeč način. Ko občina pripravi projekt za razvoj nove podjetniške cone ter pridobi celotno potrebno zemljišče, zaprosi za dodatna sredstva pri državi. Država preveri prošnjo občine in po že omenjenih kriterijih ugotovi, ali se razvoj te podjetniške cone ujema z državno strategijo za regionalni razvoj (Zakon o financiranju občin). Če je temu tako, država odobri občini okoli 50% potrebnih sredstev. Dodatni pogoj je, da občina sama zagotovi 30% sredstev, ostalih 20% pa preskrbijo zasebni investitorji ali pa jih občina dobi prek bančnih posojil.

Sama rentabilnost investicije pa je odvisna od dohodkov podjetniške cone. Zato bom v nadaljevanju podrobneje predstavil najpomembnejše vire dohodkov podjetniške cone. Gre za dohodke od:

- prodaje posameznih delov zemljišča podjetjem,
- najemnine za prostore, namenjene podjetjem, ki nudijo storitve za majhna in srednja podjetja, banke, računovodske servise, svetovalna podjetja, samopostrežne restavracije itd.,
- storitve, ki jih podjetjem nudi administrativna enota podjetniške cone (oskrba z vodo, zbiranje in odvažanje odpadkov, čiščenje, storitve, povezane s trženjem itd.).

5.1. Prodaja posameznih delov zemljišča

Po podatkih Gospodarske zbornice in nekaterih podjetniških con v Sloveniji želi večina podjetij, ki deluje ali namerava v prihodnosti delovati v podjetniški coni, odkupiti zemljišče znotraj podjetniške cone. Le majhno število podjetij želi vzeti zemljišče zgolj v najem. Po določenih raziskavah v Evropi ima večina podjetij rajši v lasti zemljišče kot pa v najemu.

Zato je tudi za Slovenijo priporočljivo, da podjetniška cona posamezna zeljišča prodaja in da jih ne daje v najem. Podjetja lahko v okviru predpisov in pravil podjetniške cone na svojem zemljišču gradijo različne objekte, kot so proizvodne hale, skladišča itd.

Ko se podjetja naselijo v podjetniško cono in v primeru, da je bilo vodenje podjetniške cone uspešno, je pričakovati, da se bodo cene zemljišč občutno povečale. Da bi se izognili raznim špekulacijam pri trgovanju z zemljišči s strani podjetji, se v prodajni pogodbi določi, da podjetjem ni dovoljeno prodajati pred iztekom določenega roka, npr. 5 let. Druga možnost je, da s pogodbo obvezemo podjetje, da mora prodati zemljišče upravi podjetniške cone, in to že po naprej določeni ceni, ki vsebuje letno določeno stopnjo porasta vrednosti zemljišča.

Naslednje vprašanje je, kako določiti začetno prodajno ceno za kvadratni meter opremljenega zemljišča. Glede na to, da se že cene za nakup celotnega zemljišča za izgradnjo podjetniške cone v Sloveniji močno razlikujejo, bo to v končni fazi vplivalno na prodajno ceno. Dva pomembna faktorja, ki vplivata na prodajne cene sta med drugimi bližina večjih mestnih središč ter bližina glavnih prometnih poti. Če želimo pritegniti podjetja, da se naselijo v podjetniški coni, morajo biti stroški za 20% nižji od stroškov, ki nastanejo pri novi investiciji ("greenfield investment"). To je razumljivo, saj pri načrtovanju, izgradnji in opremljanju podjetniške cone pride do ekonomije obsega, ki zniža stroške investicije (Požar, 1998, str. 6).

5.2. Najemnine za porostore, namenjene storitvenim podjetjem

Naslednji pomemben dohodek podjetniške cone izvira iz najemnin. V najem dajejo pisarniške prostore podjetjem, ki proizvodnim podjetjem znotraj podjetniške cone nudijo storitve. Ta podjetja so: banke, pošta, kurirski servis, restavracije, podjetja s področja telekomunikacij, računovodski servisi, svetovanje s področja davkov, špediterska podjetja itd.

5.3. Storitve, ki jih nudi administracijska enota podjetniške cone

Podjetniška cona kot podjetje za sebe nudi po določenih cenah storitve, kot so oskrba z vodo, zbiranje in odvažanje odpadkov, čiščenje, storitve, povezane s trženjem itd. Cena se določi glede na velikost zeljišča, ki ga zaseda določeno podjetje.

6. SPODBUDE IN PODPORNE STORITVE V PODJETNIŠKIH CONAH

Osnovni cilj pri razvoju podjetniških con je olajšati in podpreti poslovanje podjetij, kar naj bi posledično povzročilo večjo stopnjo konkurenčnosti podjetij na mednarodni ravni. Da bi navedeni cilj lahko dosegli, moramo ustvariti ustrezno okolje za razvoj in napredek podjetij. Zaradi tega je ključnega pomena dobro uravnotežena ponudba spodbud, ki naj bi motivirale podjetja, da vstopijo in poslujejo v podjetniški coni. Poleg tega moramo ustvariti dodatne podporne ukrepe ali storitve z namenom, da podjetjem olajšamo poslovanje in izboljšamo njihovo konkurenčnost.

Ko govorimo o izboljšanju konkurenčnosti, mislimo na: kvalitativno izboljšanje proizvedenega blaga in storitev, izboljšanje dizajna izdelka, inovacije (raziskave in razvoj), prilagodljivost na spremembe v povpraševanju, dosledno upoštevanje dostavnih rokov, znanja s specifičnih področij ter domiselna uporaba novih tehnologij.

V nadaljevanju bom bolj podrobno predstavil posamezne predloge za spodbude in podporne storitve v podjetniških conah, kot so:

- izobraževanje (podpora na področju ravnanja s človeškimi viri),
- podpora in spodbude za majhna in srednja podjetja (*SME),
- trženje ,
- infrastruktura.

6.1. Izobraževanje - podpora na področju ravnanja s človeškimi viri

Na splošno poznamo dva pristopa k izobraževanju, med katerimi prvi temelji na potrebah po stalnem nudenju osnovnih znanj z različnih področij ter drugi, ki je povezan z bolj specifičnimi znanji.

1. Ko govorimo o stalnem nudenju osnovnih znanj, mislimo na tečaje, katere ponujajo javne in privatne inštitucije s področja izobraževanja in ki so na voljo vsakemu zaposlenemu v podjetjih, ki poslujejo v podjetniški coni. Tečaji se nanašajo na področja, kot so: računovodstvo, osnove upravljanja, osnovni načini trženja, delo z osnovnimi računalniškimi programi itd. V teh primerih lahko administracijska enota podjetniške cone poveže razne izobraževalne inštitucije s

podjetji, ki se zanimajo za tečaje. Poleg dejstva, da podjetjem na tak način olajšajo dostop do izobraževalnih institucij, lahko tako dosežejo tudi nižjo ceno tečajev.

2. V drugem primeru gre za potrebo po tečajih z bolj specifičnih področij, ki jih podjetja le od časa do časa potrebujejo in ki so povezana z dejavnostmi, na katerih so podjetja aktivna. Tečaji se nanašajo na področja logistike, kontrole kakovosti za različne proizvode (npr. hrana, zdravila, tehnične naprave, itd.).

6.2. Podpora in spodbude za podjetja v podjetniški coni

Omenjene podpore in spodbude so namenjene predvsem majhnim in srednjim podjetjem. Ker se podjetja med seboj razlikujejo, je poudarek predvsem na financiranju informacijskih sej ter financiranju razvoja podpornih storitev za majhna in srednja podjetja.

Pomembno vlogo pri povezovanju med organizacijami in podjetji, ki nudijo podporo majhnim in srednjim podjetjem, ter podjetji, ki podporo potrebujejo, bi lahko igral njihov predstavnik v upravnem odboru podjetniške cone. Na ta način bi imeli večji nadzor nad preskrbo in izvajanjem podpornih storitev. V podporo tem storitvam lahko organiziramo ali povabimo k sodelovanju:

- sklad za vračljive državne subvencije ("revolving fund"), ki je namenjen investicijam v opremo podjetij, ki se na novo selijo v podjetniško cono,
- mikro kreditne sheme v sodelovanju z lokalnimi bankami,
- poslovni inkubatorji,
- tehnološki in razvojni centri,
- raziskovalni inštituti,
- Agencije za regionalni razvoj.

Razvoj majhnih in srednjih podjetij v podjetniški coni je ključnega pomena, zato si bolj podrobno pogledimo, katere so možne podporne dejavnosti. Izobraževanje na področju podjetništva za ljudi, ki še nikoli niso vodili podjetja. To bi organizirali v okviru tečaja, ki vsebuje teme, kot so trženje, finance, računovodstvo, obdavčevanje, načrtovanje proizvodnje, ravnanje s človeškimi viri, varnostni predpisi itd.

Naslednja podpora dejavnost je ustanovitev mikro kreditne sheme za tvegani kapital (venture capital), ki je namenjena novo ustvarjenim podjetjem v perspektivnih

panogah. Glede na to, da banke v takih primerih ne odobrijo kreditov, je omenjena shema upravičena.

Uvedemo lahko tudi subvencije za podjetja, ki na novo zaposlijo dolgoročno nezaposlene, ki prejemajo nadomestilo za nezaposlenost. Primer take sheme bi bil: ko neko majhno ali srednje podjetje zaposli nekoga, ki je bil več kot eno leto nezaposlen, dobi subvencijo v višini trikratne vrednosti mesečnega nadomestilo za nezaposlenost. Navedeno shemo bi lahko razširili tudi na ostale skupine, kot so ženske, mlajši od 25 let, starejši od 50 let.

Kot podpora tistim, ki so prvič ustanovili lastno podjetje in potrebujejo v začetnih letih podporo in nasvet, bi jim znotraj podjetniške cone ustanovljena agencija za podporo v podjetništvu lahko nudila:

- svetovalnice po načinu ena na ena, kjer bi pomagali razrešiti specifične probleme, ki nastanjo v posameznem podjetju,
- vzdrževano in aktualno bazo podatkov, ki vsebuje podatke o priložnostih s področja trženja, pridobivanju franšiz, potrebah po poddobavilejih, virih surovin, najnovejših zakonih in predpisih itd.,
- svetovanje strokovnjakov s področij, kot so varnost in zdravje pri delu, ravnanja z človeškimi viri itd.,
- posebne tečaje npr. s področja informacijske tehnologije, e-trgovine, shem za zagotavljanje kvalitete izdelka.

6.3. Trženje

Kot nam je znano, za osnovo trženja potrebujemo določen proizvod. V našem primeru lahko tržimo posamezno podjetje, več podjetij skupaj ali pa samo podjetniško cono. Nato sledi priprava okvirnega načrta za trženje, analiza trga, SWOT analiza in določitev metod za trženje.

Vlogo svetovalnega podjetja za trženje lahko prevzame upravni odbor podjetniške cone. Pri bolj zahtevnih projektih, ki jih upravni odbor ne bi mogel izpeljati, lahko sodelujejo tudi strokovnjaki s področja trženja.

Če upravni odbor prevzame naloge trženja na sebe, ima na voljo dve metodi trženja:

- tradicionalne metode trženja - letaki, spodbujanje prodaje, oglasi v časopisih in na televiziji,

- metode trženja preko interneta.

V Sloveniji ugotavljamo, da obstaja pomanjkanje promocijskih aktivnosti za podjetniške cone. Razlog za to lahko najdemo v dejstvu, da v Sloveniji primanjkuje primernih zemljišč za ustanavljanje novih podjetij in da so podjetja prisiljena sama iskati na novo ustanovljene podjetniške cone. Določene slovenske podjetniške cone želijo pritegniti tudi tuje investitorje, vendar v promocijo premalo vlagajo ali pa se lotijo tega na napačen način.

6.4. Infrastruktura

Poznamo širok spekter investicij v infrastrukturo znotraj podjetniške cone. Glede na velikost podjetniške cone in višino investicijskih virov, ki so na razpolago, jih delimo na enostavne, ki so absolutno potrebne in nujne (asfaltirani dohodi, elektrifikacija, druge napeljave, čistilna naprava itd.), ter tiste bolj specifične, ki se nahajajo le v najboljših podjetniških conah (parki, video in avdio oprema, restavracije itd.). Ker pa pomenijo investicije v dodatno infrastrukturo zelo velik strošek, je težko verjetno, da bodo občine sposobne izpeljati projekte samostojno. Seveda občine lahko povabijo k soinvestiranju sosedne občine, zasebne investitorje ali banke, vendar je zaradi tveganosti takih projektov dvomljivo, ali bodo sodelovali.

Ker se mora investicija v infrastrukturo povrniti, bo le-ta vplivala na povišanje prodajne cene zemljišč, kar zmanjša konkurenčnost podjetniške cone in s tem število podjetij, ki se bodo želela seliti v to podjetniško cono. Iz tega sledi pomembna vloga države, ki bi s sledečimi projekti lahko pozitivno vplivala na konkurenčnost in uspešen razvoj podjetniške cone. Ti projekti obsegajo:

- sklad za vračljive državne subvencije za izgradnjo in razvoj infrastrukture podjetniške cone,
- subvencioniran program za širitev, izgradnjo in razvoj infrastrukture,
- finančna sredstva za infrastrukturo podjetniške cone,
- infrastruktura podjetniške cone kot pomoč pri gospodarskem razvoju.

Sklad za vračljive državne subvencije za izgradnjo in razvoj infrastrukture podjetniške cone

Sredstva iz sklada, namenjenega infrastrukturi, morajo biti na voljo prosilcu v obliki brezobrestnega posojila, katerega mora prosilec povrniti v določenem obdobju. Vsak projekt se mora posebej ovrednotiti in odobriti. Glavni kriterij je, ali ima prosilec tudi lastna sredstva, ki jih pridobi z posojilom, donacijo itd. Namen sklada je razvoj lokalnih institucionalnih in infrastrukturnih razmer za investitorje, ki delujejo v podjetniški coni. Posledično bo to vplivalo na povečanje gospodarske aktivnosti v regiji, predvsem zaradi razvoja majhnih in srednje velikih podjetij.

Subvencioniran program za širitev, izgradnjo in razvoj infrastrukture

Organizacija, ki skrbi za subvencioniran program v določeni podjetniški coni, je lahko v javni, zasebni ali mešani lasti. Pomembno je le, da se nahaja v regiji, za katero kaže država poseben interes v okviru svoje strategije o regionalnem razvoju. Subvencije so namenje predvsem fizični izboljšavi infrstrukture v korist podjetij, ki delujejo v podjetniški coni.

Finančna sredstva za infrastrukturo podjetniške cone

Finančna sredstva, ki bi jih neposredno nudila država (lahko tudi v sodelovanju z zasebnimi investitorji), so namenjena za poplačilo fiksnih obratovalnih stroškov podjetniške cone in za variabilne stroške infrastrukturnih projektov. Ta sredstva bi lahko omogočila, da vodstvo podjetniške cone ne zaračunava najemnine za zemljišča in si tako izboljša konkurenčnost nasproti drugim podjetniškim conam.

Infrastruktura podjetniške cone, kot pomoč pri gospodarskem razvoju

V tem primeru govorimo o pomoči v obliki izkušenj in know-how-a, ki naj bi vodstvu podjetniške cone omogočili, da pravilno oceni možnosti razvoja podjetniške cone, izoblikuje osnovno dejavnost in standarde znotraj podjetniške cone.

7. PRIČAKOVANE KORISTI OD NOVO USTVARJENIH PODJETNIŠKIH CON

Osnova za uspeh vsake podjetniške cone je sodelovanje različnih partnerjev (država, regije, občine, industrijska podjetja, finančna podjetja in drugi vlagatelji), ki pa imajo različne interese. Država, regije in občine predvsem poskušajo uveljavljati razvojno vizijo na področjih, kot je zaposlovanje, spoštovanje prostorske zakonodaje in zakonodaje o varstvu okolja. Medtem ko podjetja seveda sledijo logiki kapitala, ki se mora čim hitreje večati. Končni cilj celotnega projekta je uskladitev različnih interesov partnerjev. Poglejmo si, kakšne koristi prinese vsem udeležencem sodelovanje pri ustvarjanju novih podjetniških con.

7.1. Pričakovane koristi za podjetja

Cilj vsakega podjetja, ko se odloča za novo investicijo, je nakup zemljišča in izgradnja infrastrukture po najnižji možni ceni ter v čim krajšem času. Oba pogoja pa sta v primeru podjetniške cone izpolnjena. Ocenjuje se, da je cena za zemljišče in infrastrukturo za 10 do 15% nižja, kot če bi investitor šel v tak projekt sam. To je posledica ekonomije obsega in sorazmerno hitro načrtovane gradnje in komunalnega opremljanja. Zaradi krajših postopkov za pridobivanje dovoljenj lahko podjetje v podjetniški coni takoj začne z izgradnjo lasntnih obratov in tako bistveno skrajša trajanje investicije. Poleg navedenih ima podjetje še koristi, kot so:

- koriščenje dobro organiziranih podpornih storitev,
- uporaba medsebojnih učinkov povezovanja podjetij znotraj podjetniške cone,
- povečane možnosti vzpostavitve novih poslovnih stikov,
- dostop do kadrov, ki so tudi zaposleni v podjetniški coni,
- možnosti nadaljnega gospodarskega in prostorskega razvoja podjetja,
- uporaba skupne infrastrukture in določenih poslovnih prostorov,
- cenejše poslovanje in lažji dostop do podjetij iz drugih podjetniških con.

7.2. Pričakovane koristi za državo

Razvoj podjetniških con in priseljevanje podjetij v cone ima pozitivne makroekonomske učinke, kar pa je v interesu države. Poleg tega je podjetniška cona eden od državnih instrumentov za povečevanje konkurenčnosti majhnih in srednje

velikih podjetij. Koristi, ki jih ima država od oblikovanja podjetniških con v razvitih državah, so:

- ustvarjanje novih možnosti za zaposlitev,
- povečanje lokalnega bruto proizvoda in s tem bruto domačega proizvoda,
- enakomeren gospodarski razvoj,
- oživitve demografsko ogroženih in nerazvitih območij,
- priliv državnih finančnih podpor in drugih spodbud v regijo,
- priliv kapitala s strani domačih in tujih vlagateljev v regijo,
- racionalna izraba prostora,
- kontrola nad onesnaževanjem okolja.

7.3. Pričakovane koristi za občine

V interesu vsake občine je ustanovitev podjetniške cone, saj vpliva na dvig življenjskega standarda lokalnega prebivalstva. Vendar pa večina občin nima zadostna finančna sredstva, da bi same financirale projekte, kot so izgradnje novih podjetniških con. Državna sredstva za spodbujanje lokalnega razvoja, ki so omejena, pa se razporejajo glede na že vnaprej določene prioritete. Zato v razvitih državah občine med seboj tekmujejo za pridobitev finančnih sredstev za razvoj.

Koristi, ki jih prinašajo podjetniške cone občinam, se deloma prekrivajo s koristmi države, in to so: odpiranje novih delovnih mest, povišanje števila investitorjev na lokalnem območju, razvoj vrste spremljajočih dejavnosti, povečanje kupne moči na lokalnem območju itd.

8. REGIONALNO RAZVOJNI PROGRAMI IN PODJETNIŠKE CONE

Kot smo do sedaj ugotovili potrebujejo podjetja za delovanje in nadaljnji razvoj ustrezno opremljeno zemljišče. Po podatkih raziskave (Property Based Incentives for Foreign Direct Investment in Slovenia, 2000, str. 51-53) je Slovenija v primerjavi s centralnoevropskimi državami na zadnjem mestu po zagotavljanju primernih lokacij in poslovnih prostorov za neposredne tuje investicije. S tem problemom so se v različnih slovenskih regijah začele ukvarjati Agencije za regionalni razvoj. Na kakšen način poskušajo v naslednjih letih povečati število podjetniških con, si bomo v

naslednjih poglavjih pogledali na primerih Savinjske in Gorenjske regije ter Ljubljanske urbane regije.

8.1. Savinjska regija

Razvoj podjetniških con je omenjen v programu o podjetništvu. V tej regiji so nezadovoljni s podjetniško klimo, saj dominirajo velike gospodarske družbe iz tradicionalnih in delovno intenzivnih industrijskih panog, primanjkujejo pa mikro in majhna podjetja (večja fleksibilnost podjetij in zaposlenih). Zato so si kot temeljni cilj zastavili ustanavljanje in spremljanje novih mikro in malih podjetij, ob vzporednem zagotavljanju tehnološke, kadrovske in investicijske podpore. Cilj pa je dosegljiv preko zaokroženih vsebinskih sklopov – podprogramov. Za nas zanimiv podprogram je Ustanavljanje poslovnih con, razvojnih centrov in tehnoloških parkov (Regionalni razvojni program savinjske statistične regije, 2001, str. 21).

8.1.1. Podprogram: Ustanavljanje poslovnih con, razvojnih centrov in tehnoloških parkov

Iz podprograma je razvidno, da se lokalne skupnosti Savinjske regije zavedajo, da lahko z zagotovitvijo poslovnih prostorov v okviru poslovnih con zelo olajšajo proces ustanavljanja novih podjetij in da so poslovne cone pomemben center podjetniškega dogajanja v lokalni skupnosti.

Regionalni razvojni program je kot temeljni cilj podprograma predvidel vzpostavitev infrastrukture kot poslovne cone v perspektivnih dejavnostih in v dejavnostih, ki so ali bodo v fazi prestrukturiranja. Na tem področju naj bi se v prihodnosti razvijala v okviru predelovalne industrije proizvodnja, tehnologija in inženiring na področju orodjarstva, strojegradnje, varovanje okolja in lesarstva. Uspešen razvoj naj bi z leti prispeval k zmanjšanju brezposelnosti.

Za doseganje osnovnega cilja pa so predvsem pomembni že v naprej določeni specifični cilji, kot so:

- celovitost ukrepov za vzpodbujanje regijskega podjetništva, od katerih je odvisna uspešnost podjetniških con,
- skladnost aktivnosti med različnimi lokalnimi skupnostmi,
- minimizacija negativnih vplivov na okolje (ekološki, sociološki, prostorski),

- pospeševanje skupnega nastopa v posameznih sektorjih (orodjarstvo, ekologija, les, tekstil itd.) v obliki mrež in grozdov,
- razvoj medpodjetniških izobraževalnih centrov.

Osnova strategije za doseganje vseh navedenih ciljev je sonaravnost ekonomskih con in tehnoloških parkov ter drugih oblik skupnega delovanja. Te oblike naj kombinirajo tradicionalne industrije s segmenti novih tehnologij in ekonomije. Zato naj bi v podjetniških conah mala in srednja podjetja ter razvojna jedra večjih podjetij imela svetovalno in tudi informacijsko podporo. V novih podjetniških conah (10 novih) načrtujejo izvajanje pilotnih projektov (proizvodi, storitve), ki bodo ustrezno podprti z rizičnim in semenskim kapitalom iz državnih sredstev, sredstev finančne sfere in tudi s sredstvi večjih sistemov, in to po principu revolvinga.

Z namenom doseganja navedenih ciljev se bodo v Savinjski regiji od leta 2001 do leta 2006 izvajali projekti, kot so:

- pregled prostorskih možnosti za ustanavljanje poslovnih con in tehnoloških parkov;
- ustanavljanje inkubatorskih centrov za razvijanje podjetništva in sodelovanje z velikimi podjetji;
- vzpostavitev in uspešen razvoj razvojnih centrov s področja orodjarstva, ekologije, lesarstva, tekstila itd.;
- vzpodbujanje projektov razvoja podjetniške infrastrukture.

8.2. Ljubljanska urbana regija

Regionalni razvojni program Ljubljanske urbane regije v prednostni nalogi »Odpiranje v svet« načrtuje podprogram »Mednarodne konkurenčne poslovne cone«, ki naj bi vplival na povečanje konkurenčne sposobnosti podjetij (Regionalni razvojni program Ljubljanske urbane regije za obdobje od 2002 do 2006, 2002, str. 64-66). Cilj je zagotoviti ponudbo poslovnih lokacij po konkurenčni ceni za zagotovljeno infrastrukturo in s podpornimi storitvami, ki bodo primerne za naložbe domačih in tujih podjetij. Ko govorimo o mednarodno konkurenčnih poslovnih conah, mislimo predvsem na cone, kjer cene zemljišč ponavadi ne presegajo 6-7 EUR/m². To so cene, ki jih srečujemo v conah sosednjih držav, s katerimi bomo morali na mednarodnem trgu tekmovati.

Glede na to, da imajo v Ljubljanski urbani regiji dobre izkušnje z že obtoječimi podjetniškimi conami (BTC, Logatec, Vrhnika, Trzin) in da za dodaten razvoj gospodarstva primanjkuje ustreznih poslovnih lokacij, je izrednega pomena, da se določijo območja za izgradnjo novih podjetniških con. Naknadno je pomembna tudi priprava lokacij in iskanje mednarodnih naložb za zagon delovanja con.

Za uresničitev podprograma bodo izdelati regionalno zasnovano prostorskega plana, prostorski plan občin ter ureditveni načrt. Pridobili bodo naložbe občin in drugih investitorjev ter vse potrebne koncesije. Izdelali bodo načrt za trženje poslovnih con. Kot merilo uspešnosti bodo upoštevali število m² za naložbe investitorjev in ceno stavbnega zemljišča za poslovno dejavnost.

Izvedbeni projekt, ki bo potekal do junija 2004, se imenuje: Analiza možnosti odpiranja poslovnih con za mednarodno konkurenčnost, študija izvedljivosti in načrt izvedbe. V navedenem projektu bodo poskušali pregledati možnosti razvoja poslovnih con, ki bodo uspele zagotoviti mednarodno konkurenčnost. Na tej podlagi pa izdelati srednjeročni in dolgoročni načrt razvoja upravljanja ter vodneja poslovnih con v regiji.

Cilj projekta je izgradnja in delovanje vsaj 2 mednarodno konkurenčnih poslovnih con, v katerih pa naj bi bilo najmanj 30% podjetij z vložki tujega kapitala. V regiji so za določitev ustreznih lokacij že določili splošna merila za izbor poslovnih con, kot so: fizične značilnosti (lokacija, velikost); pravni status, ki vključuje prostorski načrt in lastništvo; socialno-ekonomske zadeve, ki upoštevajo človeške dejavnike (za zaposlitev) in zmogljivosti regionalnih razvojnih agencij in občin.

V projektu so tudi navedene jasno razdelane vsebine, ki jih je pri izdelavi študije poslovnih con potrebno analizirati. To so:

- primerne lokacije in načrt izvedbe postopkov;
- profil cone glede na potrebe evropskih in lokalnih trgov in glede na možnosti posameznih lokacij;
- načrti gradbene izvedbe con;
- organizacijske rešitve upravljanja con in podpore podjetnikom v teh conah;
- način financiranja izvedbe in delovanja poslovnih con;
- načrt marketinga con in marketinške podpore podjetnikom v conah ter druge vsebine.

8.3. Gorenjska regija

V Gorenjski regiji so si v programu, ki je povezan z razvojem podjetniških con, zadali nalogo vzpostavitve ugodnih pogojev dostopa do prostora za poslovne dejavnosti. Njihov glavni cilj je, da bodo v prihodnosti podjetniki, ki bodo rabili prostor za poslovne dejavnosti, vse informacije o razpoložljivem prostoru in pogojih za nakup oziroma najem dobili na enem mestu. Dodatno pa želijo cene zemljišča in čas, ki je potreben za izvedbo upravnega postopka, znižati na evropsko raven. Glede na prejšnji dve omenjeni regiji, je Gorenjska regija edina, ki si je kot indikator uspešnosti izbrala obseg gospodarske dejavnosti na novo urejenih revitaliziranih površinah, poslovnih in obrtnih conah. Zavedajo se tudi, da je Gorenjska tradicionalna industrijska regija in zato je obseg starih industrijskih površin precejšen. Ravno zaradi tega je eden od podprogramov usmerjen v revitalizacijo starih industrijskih območij, drugi pa v izgradnjo novih (Regionalni razvojni program Gorenjske 2002-2006, 2002, str. 70-71).

8.3.1. Podprogram: Revitalizacija (opuščenih) starih industrijskih območij

Največ opuščeni površin je na območju podjetij v krizi oziroma prestrukturiranju. To so predvsem območja železarne Jesenice, območje BPT, Zlit in deloma Peko v Trziču, površine rudnika urana Žirovski vrh v zapiranju. Ker prenova vseh teh površin zahteva poseben pristop predvsem zaradi urejanja zapletenih lastninskih razmerij, prostorskih načrtov in rekonstrukcij ter razvoja konceptov o upravljanju in ponudbi teh površin investitorjem, so predlagani ukrepi za doseg ciljev sledeči:

- analiza prostorskih možnosti razvoja opuščeni industrijskih območij in objektov;
- uvajanje programov celovite ekonomske, prostorske in socialne regeneracije kritičnih industrijskih območij, še zlasti Jesenice, Trzič in Žirovski vrh;
- prenos lastništva teh površin na primerne, za razvoj zainteresirane lastnike;
- zapiranje rudnika urana Žirovski vrh;
- ureditev in marketing površin na mednarodnem nivoju;
- povezovanje z institucijami za spodbujanje tujih investicij.

8.3.2. Podprogram: Izgradnja poslovnih in obrtnih con

V preteklosti Gorenjska regija ni imela skupnega razvojnega načrta in enotnega prostorskega načrtovanja ter nobene skupne strategije razvoja podjetniških con. Zato skoraj vsaka občina za sebe načrtuje površine, ki jih bo namenila za podjetništvo, ne

da bi dejansko pri tem upoštevala zmožnosti prostora in interes podjetnikov. Ravno ta problem bodo poskušali rešiti z ukrepi, kot so:

- analiza in dogovor o lokacijah podjetniških con na Gorenjskem;
- izdelava študij izvedljivosti in projektnih dokumentacij;
- analiza možnosti financiranja in podpore razvoju podjetniških con;
- podpora komunalnemu opremljanju podjetniških con;
- podpora promociji in upravljanju podjetniških con.

SKLEP

V okviru diplomskega dela Skozi diplomsko delo smo dobili občutek, kako zelo pomembne je ustrezno načrtovan razvoj podjetniških con za gospodarski razvoj in blaginjo prebivalcev. Predstavil sem kriterije za izbiro ustrezne lokacije za izgradnjo novih podjetniških con, s katerimi lahko določimo najboljše lokacije, ki bodo prispevale k konkurenčnosti in uspehu podjetniških con. Priporočljivo je, da se nove cone odpirajo v bližini slovenskega prometnega križa in da se pri tem upoštevajo že omenjeni demografski vidiki.

Proces ustanavljanja novih podjetniških con v Sloveniji je preveč dolgotrajen in zapleten, kar vodi do tega, da se, navkljub že trenutnemu pomanjkanju con, deficit s časom samo še povečuje. Da bi se temu izognil, sem prikazal, na kakšen način bi se nove podejtniške cone financirale ter katere spodbude in podporne storitve bi jim država preko lastnih institucij lahko nudila. Slovenija je tudi upravičena do strukturne pomoči, ki jo Evropska unija namenja za doseganje določene gospodarske razvitosti. Ta sredstva bi v veliki meri zapolnila finančno vrzel med razvojnimi potrebami in omejenimi možnostmi njihovega financiranja.

Država se zaveda, da lahko koordinira in uravnava razvoj podjetniških con, ni pa sposobna voditi in izpeljevati sam razvoj na regionalni ali lokalni ravni. Zato je pomembno omogočiti lokalnim skupnostim, da postanejo aktivnejše na področju ravnanja s podjetniškimi conami, predvsem pa glede sofinanciranja izgradnje infrastrukture, poenostavitve administracijskih postopkov, trženja zemljišč doma in v tujini in izobraževanja kadrov za upravljanje s podjetniškimi conami. Pri tem so jim že sedaj v pomoč Agencije za regionalni razvoj, ki ponekod v Sloveniji s svojimi projekti že zelo uspešno delujejo.

Ker Slovenija v naslednjem letu vstopa v Evropsko unijo in ker so podjetniške cone v sosednjih državah izredno močne in konkurenčne, je v interesu slovenskega gospodarstva hitra vzpostavitev določenega števila večjih, uspešnih in mednarodno konkurenčnih podjetniških con na ekonomsko strateških lokacijah.

LITERATURA

1. Butler Stuart M.: The Conceptual Evolution of Enterprise Zones. Roy E. Green, ed., Enterprise Zones. Newbury Park: Sage Publications, 1991, str. 27-40.
2. Filipič Bogomir et al.: Podjetništvo – izziv 21. stoletja. Ljubljana: GEA College PIC, 2000. 282 str.
3. Filipič Bogomir: Poslovne cone. Gradivo za usposabljanje na Gea College. Ljubljana, 1999. 24 str.
4. Glas Miroslav: Sodobna vloga države pri pospeševanju podjetništva in regionalnega razvoja. Ljubljana: GEA College, 1994. 15 str.
5. Krešič Ivan: Prostorna ekonomija. Zagreb: Informator, 1981. 63 str.
6. Požar Edita: Razvoj poslovne cone Trzin. Diplomsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1998. 6 str.
7. Schatz Klaus-Werner, Spinanger Dean: Die Zonen freier Wirtschaftsaktivität. Kiel: Institut für Weltwirtschaft, 1984. 35 str.
8. Vončina Tatjana: Podjetniške cone v vlogi pospeševanja gospodarstva na Goriškem. Magistrsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2000. 30 str.
9. Vrečič Marko: Po sledi tujih izkušenj. Obrtnik, Ljubljana, 27 (1997) 2, 11 str.

VIRI

1. Draft report, Slovenia: Property Based Incentives for Foreign Direct Investment, B.k. January 2000, str. 51-53.

2. Izdelava standardnih kriterijev, ki se bodo uporabljali v postopkih ustanavljanja in razvoja podjetniško-obrtnih con v RS. Delovni zvezek 1-5. Ljubljana, Konzorcij cone, 1997.
3. Lesjak Iztok: Politika pospeševanja razvoja malih in srednje velikih podjetij. Tehnološki park Ljubljana.
[URL: <http://www.gov.si/zmar/sgrs/raziskave/a1.html>], 25.01.2003.
4. Majcen Boris: Regionalno in prostorsko uravnotežen razvoj. Urad za makroekonomske analize in razvoj.
[URL: <http://www.gov.si:80/zmar/sgrs/raziskave/a9.html>], 03.02.2003.
5. Poslovne cone v vlogi pospeševanja malega gospodarstva. Ljubljana: Ministrstvo za gospodarske dejavnosti in Beta Consulting d.o.o, 1997, str. 11-21.
6. Mramor Dušan: Slovar poslovnofinačnih izrazov. Ljubljana: Gospodarski vestik, 1999.
7. Odlok o prostorskih sestavinah državnega plana (Uradni list RS, št. 59/00).
8. Regionalni razvojni program Gorenjske statistične regije 2002-2006. Regionalna razvojna agencija Gorenjske, 2002, str. 70-71.
9. Regionalni razvojni program Ljubljanske urbane regije za obdobje od 2002 do 2006. Ljubljana, 2002. str. 64-66.
10. Regionalni razvojni program Savinjske statistične regije. Ljubljana: RRA Celje in CIC, 2001, str. 21-26.
11. Strategic Possibilities for the Development of Business Zones in Slovenia Hypodomi June 2002, str. 58-128.
12. Vpliv prostorskih pogojev v funkciji vzpodbujanja novih investicij. Ljubljana: Ministrstvo za gospodarsko dejavnost, 1999. 67 str.
13. Zakon o ekonomskih conah (Uradni list RS, št. 45/98).
14. Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 80-2893/1994).

15. Zakon o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 34/84, 29/86, SFRJ, 83/89, SRS, 5/90, RS, 55/92, 13/93, 66/93, 71/93, 40/94, 69/94, 29/95, 59/96, 23/97, 59/96, 83/98, 45/99).
16. Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 59/96, 31/98, 1/99).
17. Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85, 33/89, RS, 24/92, 29/95, 44/97).
18. Zakon o varstvu okolja, (Uradni list RS, št. 32-1351/93).