

**др Предраг ДЕДЕИЋ**  
ванредни професор, Београдска банкарска академија, Београд

**др Звонко БРЊАС**  
ванредни професор, Београдска банкарска академија, Београд

**Иван СТОШИЋ**  
научни сарадник, Институт Економских наука, Београд

## ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У ФУНКЦИЈИ РЕГИОНАЛНОГ РАЗВОЈА И ПРИВЛАЧЕЊА ДИРЕКТНИХ ИНВЕСТИЦИЈА<sup>\*</sup>

### Резиме

*У овом чланку аутори су описали феномен индустријских зона и анализирали кључне проблеме који се односе на усвојављање такве зоне, управљање њом и њен одрживи развој. Истакнуто је да су индустријске зоне значајан инструмент локалној и регионалној развоја и у светлу тој полазишта преиспитана релевантна законска решења и институционална инфраструктура.*

*Аутори истичу да је сам процес усвојављања зоне под утицајем бројних фактора попут: регионалној развоја, државне помоћи, страних улагања, фискалној режима, власничких односа у вези земљишта, пројектној планирања, институције, животне средине, социјалних конвенци, управљања и др.*

---

<sup>\*</sup> Чланак је написан на основу резултата рада тима Београдске банкарске академије и Института економских наука из Београда на пројекту припреме студије изводљивости Индустријске зоне Смедерево. Пројекат је финансиран од стране Америчке агенције за међународну сарадњу (USAID), а имплементиран од стране програма *Municipal Support Program Activity* (МЕГА).

*Истиакнуто је да успех индустријске зоне зависи од управљања које је независно од политичких интереса и од уклањања зоне у структури еврорегиона и привлачење средстава из релевантних фондова*

**Кључне речи:** индустријска зона, регионални развој, слободна зона, локална самоуправа, инвестиције.

## I Увод

Оснивање индустријске зоне, ефикасно управљање њом и одрживи развој представља актуелну тему у концепту трагања за адекватном стратегијом развоја неразвијених привреда. За Србију која се налази у бројним процесима који је мењају: стабилизације, транзиције, децентрализације и придруживања Европској унији, проналажење адекватног модела политичког и економског оздрављења директно је повезано са неминовношћу уклапања у постојећу структуру еврорегиона и привлачење средстава предвиђених за те намене у буџету Европске уније. Индустријска зона као центар лаке индустрије око кога би се окупили бројни пројекти и идеје пословне сарадње (посебно директних инвестиција) је комплексан задатак за све нивое власти у једној држави, а посебно за локалну заједницу и регион. Ништа мањи изазов је и на страни сваког потенцијалног инвеститора који се такође суочава са бројним изазовима правног, финансијског и организационог карактера.

Пројекат индустријске зоне подразумева да се одређено земљиште на територији града или општине (локална самоуправа) уреди тако да својом инфраструктуром и другим параметрима буде привлачно за приватне компаније да ту поставе своје производне и друге погоне. Индустријску зону дакле чини земљиште и пратеће непокретности које је организовано (или је обухваћено планом) на такав начин да одговара потребама индустрије (превасходно лаке). Треба имати у виду да многе изграђене индустријске зоне нису заживеле на начин како је то било планирано. Разлога за то има пуно.

Ефикасно управљање индустријском зоном је проблем за себе и захтева управљачки ентитет способан да реши конфликт интереса између приватног и јавног интереса (*public-private partnership*) и између политичких интереса и економског интереса (очување и увећање уложених ресурса).

Поред примарног циља да се на територију локалне самоуправе привуче инвеститор (домаћи или страни) добра страна индустријских зона је што се центар производне и пратеће пословне активности из-

мешта изван урбаног места чиме се постиже позитиван ефекат на становништво и животну средину.

Регионализација као процес вишеслојног јачања и повезивања мањих територијалних целина захватила је читаву Европу. Увиђајући позитивне резултате таквог развоја ЕУ подстиче регионални развој и сарадњу између целина унутар националних држава. Изградња модерне, такозване економије знања<sup>1</sup> зависи од повезивања и синергијског преданог деловања бројних и различитих фактора. То деловање се одвија унутар стратегија локалног, регионалног и глобалног развоја који су покретач и гарант одрживости, интернационализације и конкурентности. Индустријска зона може бити стожер у формирању кластера чији је покретач истраживачки рад као основ модернизације економског раста кроз концентрацију и деловање различитих субјеката: истраживачки центар, пословни субјекти, власт јединица локалне/регионалне заједнице, привредне коморе и асоцијације привредника, невладине организације, пословне банке и разни посредници. Све те нове активности како у традиционалним привредним областима тако и у онима које су нове и имају брз развој (по правилу заснован на новим технологијама) утичу на конкурентност конкретне локалне самоуправе.

Појединачну инвестициону развојну политику требало би да локална заједница усклади са глобалним развојем како на нивоу региона тако и републике па и шире.<sup>2</sup> Република креира економску политику којом жели да помогне развој одређених региона посебно оних које законодавац назива девастираним.<sup>3</sup> Улога Републике је да помаже локалне заједнице и дефинише њихову развијеност са циљем да их финансијски помаже. Ипак овакав однос треба посматрати као посебну опасност за конкуренцију (заштита конкуренције). Сам процес је уређен законом који уређује процес контроле државне помоћи.<sup>4</sup> Рађа се и питање да ли помоћ која стиже са нивоа Републике слаби иницијативу с локалног нивоа и питање хоће ли се капитал који је у савременим привредама веома покретљив кретати у складу са стратегијом развоја републике. У том смислу је веома важна евиденција и праћење (средства која даје држава, донаторски фондови, самостални извори) како се не би пореметила равнотежа.

1 Лисабонска стратегија промовисања економије знања.

2 Регионализација Европске уније.

3 Видети рад Националне агенције за регионални развој (основана Законом о регионалном развоју, а која је наследник Агенције за развој малих и средњих предузећа и предузетништва), Министарство економије и регионалног развоја Одељење за политику регионалног развоја.

4 Закон о контроли државне помоћи (Сл. *ил.*, бр. 51/2009).

## II Организован приступ: студија изводљивости

Оснивање зоне због своје комплексности захтева поред сагледавања бројних правних извора и анализу утицаја разноврсних друштвено-економских и финансијских параметара. Успостављању индустријске зоне требало би да претходи израда студије изводљивости која представља скуп бројних анализа (анализа друштвено-економског и правно-институционалног окружења, анализа техничко-технолошких аспеката и утицаја на животну средину, тржишна анализа, и сл. Треба имати у виду да постоји прилично велика понуда таквих зона а релативно је слаба инвестициона динамика, па успех свакако зависи од способности да се понуди и неки квалитет више осим инфраструктурно уређене локације.

Правни извори релевантни за индустријску зону су бројни и обухватају законе из различитих области (својински односи, режим грађевинског земљишта, планирање и изградња, управа и локална самоуправу, буџетски систем, животна средина...)<sup>5</sup> Ипак законска регулатива би требало да буде конкретизирана (нпр. Закон о индустријским зонама) и само добра основа да се материја разради подзаконским актима и тако понуди пут креирања индустријских зона чиме би се знатно олакшало и локалној заједници и инвеститорима. Чини се да је пре-

5 Закон о планирању и изградњи (Сл. *ил.*, бр. 72/2009, 81/2009); Закон о заштити животне средине (Сл. *ил.*, бр. 135/04); Закон о процени утицаја на животну средину (Сл. *ил.*, бр. 135/04); Закон о управљању отпадом (Сл. *ил.*, бр. 36/09); Закон о заштити од буке у животној средини (Сл.г.л.36/2009); Закону о локалној самоуправи (Сл. *ил.*, бр. 129/2007); Закону о финансирању локалне самоуправе (Сл. *ил.*, бр. 2006); Закон о потврђивању Европске повеље о локалној самоуправи (Сл. *ил.*, бр. 70/2007); Закон о комуналној делатности (Сл. *ил.*, бр. 16/97, 42/98); Предлог Закона о комуналној делатности; Закон о контроли државне помоћи (Сл. *ил.*, бр. 51/2009); Закон о регионалном развоју (Сл. *ил.*, бр. 51/2009); Предлог закона о изменама и допунама Закона о регионалном развоју; Стратегија регионалног развоја Републике Србије за период од 2007. до 2012. године; Закон о Фонду за развој (Сл. *ил.*, бр. 36/2009); Стратегија развоја интерне финансијске контроле у јавном сектору; Закон о јавном дугу (Сл. *ил.*, бр. 85/2005, 115/2005); Закон о изменама и допунама Закона о јавном дугу (Сл. *ил.*, бр. 107/2009); Закон о тржишту хартија од вредности и других финансијских инструмената (Сл. *ил.*, бр. 7/2006); Закон о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса (Сл. *ил.*, бр. 25/2000, 25/2002, 107/2005 и 108/2005-испр.); Закон о јавним набавкама (Сл. *ил.*, бр. 116/2008); Закон о јавним агенцијама (Сл. *ил.*, бр. 18/2005, 81/2005); Закон о страним улагањима (Сл. *ил.*, бр. 3/02 и 5/03); Стратегија развоја слободних зона Србије 2010–2015; Закон о слободним зонама (Сл. *ил.*, бр. 62/2006); Уредба о ближим критеријумима за оцену економске оправданости одређивања подручја слободне зоне (Сл. *ил.*, бр. 69/2006–12); Национални инвестициони план; Стратегија развоја електронске управе у РС за период од 2009 до 2013; Закон о електронском документу (Сл. *ил.*, бр. 51/09); Закон о електронском потпису (Сл. *ил.*, бр. 135/04); Закон о заштити података о личности (Сл. *ил.*, бр. 96/07).

вагнула политичка воља да се то учини са слободним зонама о чему говори и оснивање посебног органа управе и доношење одговарајуће регулативе.<sup>6</sup>

Када су у питању друштвено економски фактори утицаја они се односе на запошљавање локалног становништва, утицај на животну средину, јачање капацитета локалне привреде, јачање фискалног капацитета локалне самоуправе и др. Са друге стране финансијски циљеви су преваходно оријентисани ка остварењу приноса на уложена средства. Политички фактор такође делује на свој начин, некад конструктивно а некад деструктивно. Пред локалном заједницом је сложен задатак да уравнотежи деловање тих фактора и хетерогених интереса.

Развој индустријске зоне као специфичан инструмент привредног развоја локалне заједнице, простире се на више сегмената друштва и привредног живота и подразумева укључивање више субјеката у инвестициони процес, што неминовно носи са собом опасност од конфликта интереса између органа централне и локалне власти, као и унутар сваке од њих. Посебно значајан проблем може доћи од конфликта функција односно политичке (решавање политичких проблема) и власничке (управљање финансијским ресурсима у складу са правилима економске струке). Из тих разлога успостављање одговарајуће структуре и процеса система којим се уравнотежавају ти интереси је веома значајан сегмент у процесу успостављања и управљања индустријском зоном.

Развој Републике Србије је фундиран и пројектован значајним бројем стратешких докумената како централне тако и локалне власти и указује на очигледан тренд јачања локалне самоуправе и већа заинтересованост за усмеравање сопственог привредног развоја. Истовремено пракса показује да процес изградње индустријских зона напредује али и да њихов број није и потврда ефикасности тог процеса. Тачније чини се да и даље овај модел развоја остаје недовољно искоришћен потенцијал у привлачењу директних инвестиција. Овакво стање доводи нас у недоумицу и као прво се намеће питање да ли је одлучи да се формира индустријска зона претходила одговарајућа аргументација која потврђује сврсисходност оснивања као и да ли се на ефикасан начин управља постављеном зоном.<sup>7</sup> Поред ове констатације и питања остаје и не мање значајно отворено питање (којим се нећемо бавити у овом раду) да ли је добро у конкретном случају успоставити индустријску

6 При Министарству финансија основана је Управа за слободне зоне, поред посебног закона којима се уређују слободне зоне, донета је и Стратегија развоја слободних зона Србије 2010–2015. и др.

7 Већ је поменуто да за привлачење директних инвестиција у новооснованој индустријској зони више није довољно да се понуди само земљиште са уређеном инфраструктуром.

зону на пољопривредном земљишту (промена намене) на штету развоја пољопривреде. Свакако ствари треба сагледати и шире од локалног нивоа и имати у виду значај свеукупне инвестиционе климе.<sup>8</sup>

### III Глобалне инвестиције и локални ниво

Локална самоуправа постаје све значајнији иницијатор сопственог привредног развоја. Основ за то су, релативно скоро, поставили нови законски прописи јасно дефинишући нов правни положај локалних самоуправа.<sup>9</sup> Правни положај локалне самоуправе је дефинисан законом, чиме је разграничена надлежност централне власти и јединице самоуправе (општина односно град) и републике.<sup>10</sup>

Савремено друштво и привреда од локалне самоуправе траже да се значајније укључи у све сфере живота у циљу задовољења интереса локалног становништва, а посебно економској. Процес инвестирања у томе има посебно значајан положај. Обављање делатности које су у интересу локалне заједнице, њених органа и грађана, може се вршити и преко преко правног или физичког лица у складу са законом.<sup>11</sup>

Сведоци смо значајних промена које погађају националне државе у европском простору. Процеси који имају посебну тежину и директно утичу на привредни живот су: процес стабилизације и придруживања, којим се одузима (добровољна предаја) значајан део суверенитета националној држави и преноси на супранационалну творевину (ЕУ), процес децентрализација којим се јачају надлежности локалне самоуправе и региона у односу на централну власт и коначно процес приватизације којим државна имовина прелази у приватно власништво.<sup>12</sup> Све ове промене имају за циљ изградњу ефикасније и јефтиније државе и снажнији привредни развој.

Може се истаћи да је локална самоуправа директно заинтересована за инвестиције на својој територији и по природи ствари лакше може да их решава. Управо кроз процес успостављања индустријске зоне могуће је сагледати пун капацитет и значај локалне власти али и максимум домаћаја њеног деловања јер је она само сегмент ојачан кроз

8 Према извештају Светске банке за 2010. годину (енгл. *Doing Business Report*) Србија је на 88. месту по погодности оквира за инвестирање.

9 Видети Закон о локалној самоуправи (*Сл. ил.*, бр. 129/2007); Закон о финансирању локалне самоуправе (*Сл. ил.*, бр. 2006).

10 Закон о локалној самоуправи (*Сл. ил.*, бр. 9/02).

11 Видети чл. 6 Закон о локалној самоуправи (*Сл. ил.*, бр. 9/02).

12 За Србију је значајан и процес враћања одузете имовине (сведоци смо дугог очекивања доношења закона којим би се уредила та област).

процес децентрализације власти али под директним утицајем ширег процеса регионализације не само Републике Србије<sup>13</sup> већ Европске уније. Свеобухватан приступ захтева да индустријску зону сагледамо као саставни део региона а у светлу третмана осталих региона а посебно суседних унутар исте државе.<sup>14</sup> У том смислу морамо уважити деловање бројних фактора као што су: регионални развој, мере државне помоћи, заинтересованост потенцијалних инвеститора, механизме за елиминисање конфликта интереса, ефикасност административних процедура, могућности за финансијске подстицаје и др.

Сумаран увид у законску регулативу и институционални оквир показује да локална самоуправа има капацитет за успостављање индустријске зоне. Посебно значајна законска регулатива која се односи на разграничење надлежности локалне (општине и градови) и централне власти по питању индустријских зона, правни основ за иницијативу развојних пројеката и њихово финансирање и конкретно одређење субјекта надлежног да оперативно реализује и води инвестициони подухват.

Проблем финансијских могућности локалне заједнице по правилу се јавља у већини општина. Ова област уређена је Законом о финансирању локалне самоуправе.<sup>15</sup> Начин и услове под којима локална заједница може да прикупља новчана средства задуживањем, одређују законски прописи.<sup>16</sup> Додатна средства могу се обезбедити задуживањем које може бити путем узетог кредита или емитовања хартија од вредности.

Преузимајући одговорност за сопствени развој локална самоуправа мора да просторно планирање искористи као ефикасан инструмент у привлачењу инвестиција и повећању стопе запослености локалног становништва. Слободно земљиште у приградској зони је значајан ресурс и потенцијал развоја али је његово коришћење и деформације које је собом носио процес градње драстичан пример за неуспех. Аналитичари то приписују лошој правној регулативи која је претходила садашњем Закону о планирању и изградњи.<sup>17</sup> Стање које је за собом оставио претходни закон (тачније његово непоштовање) стручњаци означавају као еклатантан пример неефикасности и корупције у јавном сектору са веома негативним последицама на привреду и живот становништва.

13 Видети Стратегију регионалног развоја Републике Србије за период од 2007. до 2012. године.

14 Закон о регионалном развоју (Сл. њл., бр. 51/2009).

15 Закон о финансирању локалне самоуправе (Сл. њл., бр. 2006).

16 Закон о јавном дугу (Сл. њл., бр. бр. 61/2005).

17 Закон о планирању и изградњи (Сл. њл., бр. 72/2009, 81/2009).

Нова регулатива представља покушај да се следећи европска документа област просторног и урбанистичког планирања, режима грађевинског земљишта и изградње објеката уреди на квалитетан начин.

Оснивања индустријске зоне свакако подразумева јасан правни статус земљишта на коме се гради. Локална самоуправа није власник земљишта јер према пропису из 1995. године припада Републици Србији. Тако да све трансакције са земљиштем (осим закупа)<sup>18</sup> подлежу режиму одобрења од стране републичког органа (дирекција). Често се у пракси јављају проблеми у вези са земљиштем (враћање земље власницима, дугорочни закупа, нерешени својинско-правни односи и др.). Поред својинских питања јавља се и проблем намене земљишта уколико је се индустријска зона подиже на земљишту које је пољопривредно (поступак превођења пољопривредног у непољопривредно земљиште и сл.). Такође утврђивање терета на њему, закупа и сл. Питање ресурса који чине индустријску зону и правног овлашћења да се њима управља додатно компликује ситуацију.

Средства која су стекле (или стичу) локалне самоуправе су Законом о средствима у својини Републике србије<sup>19</sup> дате у својину Републици Србији. То конкретно значи да је имовина јединица локалне самоуправе постала имовина Републике Србије а јединице имају право коришћења. Овакво правно стање резултирало је и обавезом да се за све трансакције у вези земљишта (закуп, хипотека...) обавезно тражи сагласност Дирекције за имовину Републике Србије. Идентичан правни статус има и имовина јавних предузећа чији је оснивач јединица локалне самоуправе.

Постојеће стање указује да је неопходно доношење закона о јавној својини. Чињеница да је Законом о планирању и изградњи<sup>20</sup> направљен велики помак напред у смислу да је прописано да јединица локалне самоуправе може да има својину на грађевинском земљишту али је спровођење те одредбе директно везано за доношење закона који би уредио питање јавне својине.

Успех индустријске зоне зависи у великој мери од њених компаративних предности (стратешки положај, комунална опремљеност...). Конкретно говорећи веома је важно мотивисати улагача-инвеститора (цена земљишта, финансијски подстицаји, процедура за добијање дозвола, правна заштита и др.).<sup>21</sup> Подстицајне мере на нивоу републи

18 Закуп земљишта које не спада у јавно од стране приватног лица.

19 Закон о средствима у својини Републике србије (Сл. ил., бр. 53/95, 3/96, 54/96, 32/97).

20 Закон о планирању и изградњи (Сл. ил., бр. 72/2009, 81/2009).

21 Карактеристике земљишта, расположива површина и намена земљишта (пољопривредно), уситњеност парцела, власништво над парцелама (проблем повраћаја земљишта власницима) итд.



ке,<sup>22</sup> региона и локалне су веома значајне у том процесу привлачења директних инвестиција. Примера ради земљиште се уступа без надокнаде, бесплатне комуналије, ефикасан систем издавања дозвола и сл. Локална самоуправа мора да припреми адекватну комуналну, енергетску, саобраћајну у другу структуру.

Основна обавеза локалне самоуправе је да првенствено делује на добробит локалног становништва, превасходно повећање запослености и стандарда па у том смислу све подстицајне мере морају да носе са собом и обавезе које се намећу инвеститору. Примера ради обавеза да запосли одређени број људи.<sup>23</sup>

Општеприсутан тренд код земаља у транзицији и развоју је успостављање слободних зона у циљу привлачења страног капитала. Слободне зоне представљају специфичан инструмент економске политике и по правилу се везује за земље у развоју и транзицији. Чини нам се потребним да пројекат индустријске зоне укључи и евентуално такву солуцију уколико страним инвеститорима одговара тај облик екстериторијалног пословања. Тенденција формирања слободних зона у Србији<sup>24</sup> указује на потенцијалну трансформацију индустријске зоне у слободну зону и коришћење одређених предности. То собом носи читав низ мера погодности по питању ослобођења од накнада у изградњи и при експлоатацији објеката (уређење грађевинског земљишта, за издавање услова за прикључење на инфраструктурне мреже, таксе и трошкови општинске управе и др.

Локална власт поред законске подлоге за своју инвестициону активност мора да има подршку централне власти на путу привлачења директних инвестиција (стратегије, конкретне мере и сл.).<sup>25</sup>

- 22 Посебно значајни подстицаји у сфери пореске политике (порез на добит, на зараду, олакшице приликом запошљавања радника, порески кредити и ослобађања пореза на инвестиције у одређеном временском периоду и сл. Од не мањег значаја су и финансијски подстицаји (додела бесповратних финансијских средстава за инвестиције, програми ванредних подршки и сл.).
- 23 Везивање броја људи који морају бити запослени по хектару добијеног земљишта (нпр. 20 људи по хектару уступљеног земљишта), као и условљавање инвеститора да запослена лица буду са територије локалне самоуправе.
- 24 У саставу Министарства финансија формирана је Управа за слободне зоне са циљем да пружа стручну помоћ инвеститорима (посебно у пословима везаним за повећање извоза у сарадњи са СИЕПА) и другим заинтересованим лицима и врши одговарајући надзор над управљањем зоном. У вези слободних зона видети Стратегија развоја слободних зона Србије 2010–2015; Закон о слободним зонама (Сл. *ил.*, бр. 62/2006); Уредба о ближим критеријумима за оцену економске оправданости одређивања подручја слободне зоне (Сл. *ил.*, бр. 69/2006–12).
- 25 Уредба о условима и начину привлачења директних инвестиција (Сл. *ил.*, бр. 34/2010) – на основу ње путем јавног позива додела бесповратних финансијских средстава за инвестиције (јавни позив преко СИЕПА); Програм ванредне подршке грађевинске индустрије у условима светске економске кризе у 2010. и др.

#### IV Закључак

Значај овог рада видимо у све већој свести да индустријске зоне имају кључну улогу у развоју Републике Србије а посебно њених неразвијених регија.

Локална самоуправа у Србији према позитивним прописима може да оснује индустријску зону и искористи је као инструмент сопственог развоја. То је комплексан задатак за локалну заједницу и сваког потенцијалног инвеститора и собом носи бројне изазове правног, финансијског и организационог карактера.

Пројекат те врсте подразумева да се одређено земљиште на територији града или општине (локална самоуправа) уреди тако да својом инфраструктуром и уз друге пратеће садржаје и подстицаје буде привлачно за приватне компаније да ту поставе своје производне и друге погоне. Индустријску зону чини земљиште и пратеће непокретности које је организовано (или је као такво обухваћено планом) на начин да одговара потребама индустрије (превасходно лаке). Поред остварења примарног циља да се инвеститори концентришу на одређеној локацији (домаћи или страни) и тако подстакне производња и запосли локална радна, постиже се и додатни позитиван ефекат јер се индустрија удаљава од урбаног места чиме се позитивно делује на становништво и животну средину.

Правни оквир је потребно дорадити у смислу јасног дефинисања власништва локалних самоуправа. Такође подзаконска акта би требало да детаљније уреде тај процес индустријализације Србије. Привлачење директних страних инвестиција је много комплекснији захват од пуког уређења земљишта. Локална самоуправа мора да буде активна у том процесу јер је у том привлачењу директних инвестиција и сама изложена конкуренцији других локалних самоуправа. Ентитет коме се поверава управљање зоном мора бити састављен од експерата и способан да се одупре политичким интересима функционера локалног, регионалног и централног нивоа власти.

Успех индустријских зона у Србији зависи и од њихове компатибилности са развојном политиком Европске уније, посебно у односу на већ формиране еврорегионе и постојеће сличне зоне и индустријске паркове. Добро позиционирана зона има шансу да привуче директне инвестиције и средства из релевантних фондова.

**Predrag DEDEIĆ, PhD**

Assistant Professor at the Belgrade Banking Academy, Belgrade

**Zvonko BRNJAS**

Assistant Professor at the Belgrade Banking Academy, Belgrade

**Ivan STOŠIĆ**

Scientific Researcher, Institute of Economic Sciences, Belgrade

## INDUSTRIAL ZONES AND THEIR INFLUENCE ON REGIONAL DEVELOPMENT AND RAISING DIRECT INVESTMENTS

### Summary

*In this article authors describe and analyse the phenomenon of industrial zone which seems to be an important instrument in the municipal and regional development policies. They point out some of the main factors of influence and discuss the legal and institutional frame.*

*The process of setting up a new industrial zone is strongly influenced by many factors such as: regional development, state aid, policy on foreign investments, fiscal regime, land ownership, planning and constructing regulations, restitution of nationalised property, environment, social impact, management etc.*

*The authors point out that it is very important issue how to finance the project and how to manage financial resources of municipality efficiently. To achieve that efficiently, the ownership function must be separated from other state functions and management of industrial zone has to be independent.*

*The whole process has to be created in accordance with EU regional policy to benefit from relevant financial funds.*

**Key words:** *industrial zone, regional development, free zone, municipality, investments.*