

MÜTEAHHİTLİK VE TEKNİK MÜŞAVİRLİK SEKTÖRÜ

ÜLKE RAPORU

1- Müteahhitlik Sektörü

a) Ülkenin Müteahhitlik Sektörüne İlişkin 2024-2025 Yılı Bilgileri ve 2025-2026 Yılı Beklentileri

Karadağ'da 2024 yılında tamamlanmış inşaat çalışmalarının toplam değeri 672 milyon Avro olup, 2023 yılına göre % 2,7 oranında artış kaydedilmiştir. Binalarda yapılan inşaatın değeri 345 milyon Avro, diğer inşaatlarda ise 327 milyon Avro olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında 98 bin m² kullanılabilir alana sahip 1.676 daire tamamlanmıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde tamamlanmış inşaat çalışmalarının değeri, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,5 oranında artmış olup, 2024 yılının dördüncü çeyreğine göre % 12 oranında azalmıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde inşaat alanlarında gerçekleştirilen efektif saatler bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 0,7 oranında artmış olmuş, 2024 yılının dördüncü çeyreğine göre ise % 2,8 oranında düşüş kaydedilmiştir.

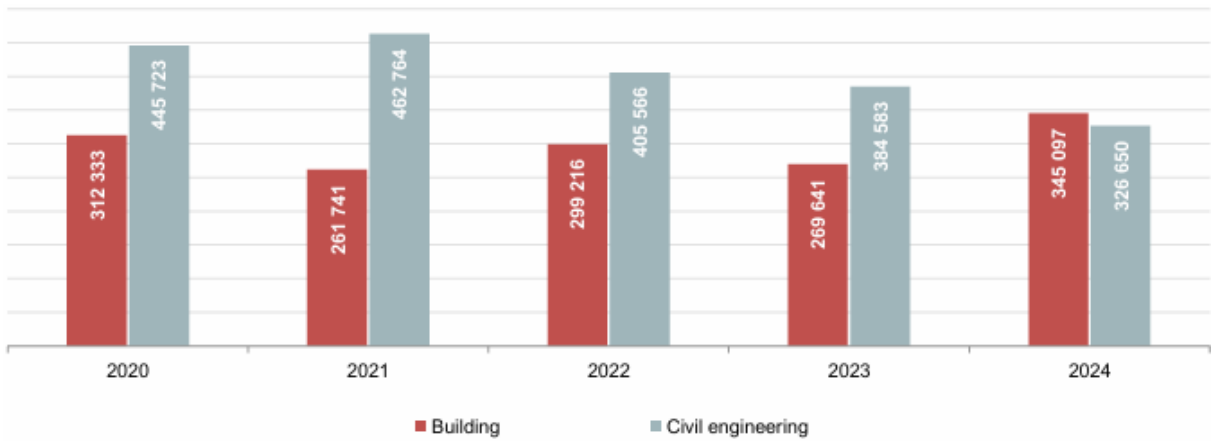
2025 yılının ikinci çeyreğinde tamamlanmış inşaat çalışmalarının değeri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 4,5 artmış olup, 2025 yılının ilk çeyreğine göre % 5,3 oranında artış kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde inşaat alanlarında gerçekleştirilen efektif saatlerde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında artış kaydedilmiş olup, 2025 yılının ilk çeyreğine kıyasla ise % 2,4 artış kaydedilmiştir.

2024 yılında toplam 317, 2025 yılının ilk iki çeyreğinde ise 174 inşaat ruhsatı verilmiştir.

Tablo1: İnşaat alanındaki göstergeler

GÖSTERGELER	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
İnşaat sektörünün GSYH'ye katkısı (%)	6,6	5,9	6,2	6,1	4,7	4,4	4,3	3,9
İnşaat sektöründe çalışan sayısı (%)	7,6	9	9,9	8,4	6,7	9,1	8,6	6,9
Tamamlanmış inşaat çalışmalarının değeri (Bin Avro)	651.364	801.708	880. 996	831. 000	792.000	774.709	654.000	649.625

Tablo2: Karadağ'da 2023-2024 döneminde tamamlanmış inşaat çalışmalarının değeri



Tablo3: Karadağ'da ticari şirketler tarafından gerçekleştirilen tamamlanmış inşaat çalışmalarının değeri, bin Avro

	2023	2024
TOPLAM	654 224	671 748
BİNA	269 641	345 097
Konut Binaları	161 116	(196 674)
Konut Dışı Binalar	108 525	(148 424)
İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ	384 583	326 650
Ulaşım Altyapısı	288 756	(245 767)
Boru Hatları, İletişim ve Elektrik Hatları	(64 229) ²	(60 935)
Karmaşık Endüstriyel Yapılar	11 679	3 499
Başka Yerde Sınıflandırılmayan Diğer İnşaat Mühendisliği	19 919	16 449

Kaynak: Karadağ İstatistik Kurumu MONSTAT

Diğer yandan Karadağ'da güçlü bir yatırım döngüsünü başlatacak olan **2026 Yılı Sermaye Projeleri** Önerisi kabul edilmiş olup bu projelerin daha modern bir sağlık sistemi, daha kaliteli eğitim, daha modern toplumsal altyapı, vatandaşların daha fazla güvenliği ve devletin dijital dönüşümünü sağlaması beklenmektedir. Söz konusu projelere ilişkin bilgiye aşağıda yer verilmektedir.

Andrijevica

Eski Đulići gözetleme kulesinin yeniden inşası ve turizm ve yeme-içme kompleksine dönüştürülmesi - 505 bin Avro

Andrijevica-Jošanica yol güzergahının uyarlanması - 778 bin Avro

Bar

Bölgesel düzenli depolama sahası "Možura"nın kapasitesinin artırılması - 10 milyon Avro

Berane

Berane Klinik Hastanesi'ndeki eski tıp ve patoloji binasının yeniden inşası ve çok amaçlı hiperbarik oda temini - 1.347.825,59 Avro

Şehir pazarının inşası - 4,9 milyon Avro

Budimlja kasabasında Berane-Petnjica yolunun yeniden inşası; Yol aksında değişikliklerle kaldırım genişletme - 1.579.172,68 Avro

Hotel Berane'den Lisijevo polje - Luška Caddesi'ne giden yerel yolun yeniden inşası - 5.562.276,69 Avro

Budva

Budva Sağlık Merkezi'ndeki biyokimya laboratuvarı ve fizik tedavi bölümünün uyarlanması - 1.018.200,00 Avro

Danilovgrad

Polis Akademisi ihtiyaçları için kütüphaneli bir amfi tiyatro inşaatı - 3,15 milyon Avro

Ostrog-Glava Zete kapsamında "Nova 1" yolunun Ana Projesinin geliştirilmesi ve inşası - 3 milyon Avro

Danilovgrad-Markovina bölge yolunun R-14 kesiminin yeniden inşası, 1. aşama - 500 bin Avro

Herceg Novi

"Dr. Simo Milošević" Enstitüsü'nün çocuk bölümünün okulun ihtiyaçları için yeniden inşası - 14,5 milyon Avro

Uluslararası Yaratıcı Merkezin ihtiyaçları doğrultusunda Şpanjole Kalesi'nin kültürel mirasının mevcut boyutlarında yeniden inşası için ana proje - II. aşama - 3.002.399,25 Avro

Kotor

Kotor Klinik Merkezi (KBC) binasının iyileştirilmesi - 9 milyon Avro

Mojkovac

Şehir Pazarı'nın yeniden inşası - 3,04 milyon Avro

Nikšić

Nikšić Sağlık Merkezi'nin doğumhanesinin yeniden inşası - 1,6 milyon Avro

Otizm Merkezi - 3.691.446,03 Avro

Pljevlja

"Tanasije Pejatović" Spor Salonu binasının yeniden inşası - 3 milyon Avro

Podgoritsa

Golootočkih žrtava Meydanı'nın yenilenmesi ve yeraltı garajının inşası - 14 milyon Avro

Sava Kovačevića Bulvarı'nın devamı ve Josipa Broza Caddesi ile bağlantısının inşası - 8 milyon Avro

LSL Merkezi İş Bölgesi'ndeki idari ve devlet veri merkezi - 300 milyon Avro

"Sutjeska" İlkokulu'nun mevcut okul binasının iyileştirilme çalışmaları - 1,6 milyon Avro

Karadağ Klinik Merkezi Kliniği'nde ameliyathane ve yoğun bakım ünitesi oluşturma ihtiyaçları için

Ortopedi Kliniği'nin bir bölümünün yeniden inşası - 309 bin Avro

Rožaje

Zeleni yerleşiminde yardımcı tesislerle birlikte bir su ve kanalizasyon şebekesinin inşası - 3,5 milyon Avro

Tuzi

Tuzi-Milješ-Dinoša yolunun inşası - 4 milyon Avro

Ulcinj

Kneta bölgesindeki Ulcinjska Solana'nın öncelikli virajlarının rehabilitasyonu - 550 bin Avro

Zeta

M-2 ana yolunun Virpazar kesiminin (M1.1 ile kesiştiği nokta) "Golubovci Çevreyolu" kavşağına kadar yeniden inşası - 4.946.859,00 Avro

Žabljak

Ekolojik temelli entegre bir belediye atık yönetim sistemine geçiş - 4.080 milyon Avro

Halka açık garaj inşaatı - 3.157.553,97 Avro

Polis İdaresi

Ceza Savcılık Servisi Polis İdaresi ve Sınır Polisi ihtiyaçları için ekipman alımı - 54,23 milyon Avro

b) Ülkede Kısa ve Uzun Vadede Uluslararası İhaleye Çıkılacak Önemli Projeler

1 Ocak 2021 tarihinde faaliyete geçen elektronik kamu alımları sistemi (<http://cejn.gov.me/landingPage>) tam kapasiteyle çalışmakta olup, ülkede gerçekleştirilen tüm kamu alımlarını kapsamaktadır. 2024 yılında 404.954.111,54 Avro tutarında mal alımı, 92.760.446,98 Avro tutarında hizmet alımı ve 281.110.704,49 Avro tutarında müteahhitlik çalışmaları olmak üzere toplam 8.373 adet kamu alım sözleşmesi imzalanmıştır.

Karadağ'da 2023 yılı Ekim ayında 44. Hükümet'in kurulmasının ardından büyük ölçekli altyapı yatırımları gündeme alınmıştır. Karadağ Hükümeti 2024 yılı sonlarına doğru Karadağ'ın Avrupa Birliği'ne katılım müzakerelerinin ulaştırma, telekomünikasyon ve enerji altyapıları alanlarındaki Trans-Avrupa Ağları politikasını kapsayan 21. fasıl ile ilgili son kriterlerini karşılamak amacıyla aşağıdaki listede yer alan öncelikli ulaştırma altyapısı proje listesinin onaylandığını duyurmuştur. Listede söz konusu projelerin durumu, aşamaları, bütçesi, vb. detaylar yer almaktadır.

Tablo4: Öncelikli Altyapı Projelerinin Listesi

Öncelikli Altyapı Projeleri				
Sıra	Proje Adı	Sektör	Projenin stratejik önemi (%)	Bütçe (EUR)
1	Bar-Vrbnica demiryolunun yeniden inşası ve modernizasyonu 1) yol rehabilitasyonu (üst yol), menfezler, su akış	Demiryolu	97	469.250.000

	düzenlemesi, çelik köprülerin yeniden inşası 2) yamaç rehabilitasyonu 3) Heyelan, tünel, beton köprü ve elektrik işlerinin onarımı			
2	Bar - Boljare Otoyolunun Mateševo-Andrijevitsa Bölümü	Karayolu	100	530.000.000
3	Adriyatik-İyonya karayolu	Karayolu	94	1.176.613.000
3.1	Hırvatistan-Bijela (17 km) sınır bölümü, - Herceg Novi çevre yolu (8km),-Herceg Novi-Bijela (9km)			193.228.000
3.2	Kotor Körfezi üzerindeki köprü, viyadükler ve erişim yolları			67.925.000
3.3	Tivat çevreyolu			56.430.000
3.4	Budva çevreyolu (14 km, 47 km'lik Tivat-Sozina bölümünün bir parçası)			322.000.000
3.5	Bar çevreyolu			188.000.000
3.6	Açık yol Tivat-Sozina (Budva çevre yolu hariç)			198.550.000
3.7	Bar - Arnavutluk sınırı			150.480.000
4	Bar-Boljare otoyolu, Podgorica çevresindeki çevre yolu, Smokovac-Tolosi-Farmaci bölümü	Karayolu	92	317.500.000
5	Bar-Boljare karayolu, Djurmani-Farmaci bölümü	Karayolu	92	430.463.381
6	Bar-Boljare otoyolu Andrijevitsa-Boljare bölümü	Karayolu	98	804.871.811
7	Bar Limanının Gelişimi	Denizcilik	90	51.015.341
7.1	Bar limanında deniz tabanının derinleşmesi			15.000.000
7.2	Bar Limanı altyapısının iyileştirilmesi			36.015.341
8	Podgoritsa-Tuzi-Tiran demiryolu	Demiryolu	90	70.000.000
9	Podgorica havaalanının gelişimi	Havacılık	84	94.842.388
10	Deniz kazaları ve kirlilik vakalarının yönetimi ve müdahalesi için trafik bilgi sistemi - 2. aşama	Denizcilik	84	3.058.927
11	Bosna-Hersek sınır kapısına Podgorica-Saraybosna bağlantısı	Karayolu	82	229.350.000
11.1	M3 karayolunun Niksic-Danilovgrad kesiminin yeniden inşası			2.750.000
11.2	M3 karayolunun Jasenovo Polje-Zabonje kesiminin yeniden inşası			19.650.000
11.3	M3 karayolunun Zaborje-Seljani kesiminin yeniden inşası			10.550.000
11.4	M3 karayolunun Seljani-Pluzine bölümünün yeniden inşası			15.400.000
11.5	Scepan Polje-Pluzine karayolunun (Bosna-Hersek ile sınır kapısı) yeniden inşası			156.000.000
12	Niksic-Trebinje-Capljina demiryolu inşaatı	Demiryolu	80	179.597.190
13	Tivat havalimanının gelişimi	Havacılık	76	72.100.000

Kaynak: Karadağ Hükümeti

Karadağ önümüzdeki yıllarda otoyol ağı geliştirmeyi planlamaktadır. Buna Bar – Boljare otoyolu ve Adriyatik-İyon otobanı kıyı varyantı da dahildir. Bar-Boljare otoyolu, birçok kalkınma fırsatının açılmasına ve kuzey bölgesinin potansiyelinin daha fazla gerçekleştirilmesine katkıda bulunacak, daha güvenli bir bağlantı sağlamanın yanı sıra, iç entegre bağlantı karakteri söz konusu olduğunda ülkenin orta ve güney bölgeleriyle daha iyi ve daha hızlı bağlantı sağlayacaktır.

Bar - Boljare otoyolunun 169 km uzunluğunda olması ve Trans-Avrupa Otoyolu'nun (TEM) bir kolu olan Belgrad - Güney Adriyatik güzergâhının bir parçası olması planlanmaktadır. Bar-Boljare otoyolunun ilk fazı olan 41 km uzunluğundaki ve 809,6 milyon Avro bütçeli Smokovac-Mateševo bölümü China Road and Bridge Corporation (CRBC) tarafından tamamlanmış ve açılışı 13 Temmuz 2022 tarihinde gerçekleşmiştir.

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere öncelikli karayolu taşımacılığı projeleri arasında, Karadağ'ın Adriyatik kıyısını Sırbistan sınırına bağlayacak olan Bar-Boljare otoyolunun kalan bölümlerinin inşası yer almaktadır. Bu bölümler, tahmini proje bedeli 550 milyon Avro olan Mateševo-Andrijevica bölümü (2. Faz), 317,5 milyon Avro olan Podgoritsa çevre yolu ile Smokovac-Tolosi-Farmacı bölümü, 430,5 milyon Avro olan Djurmani-Farmacı bölümü ve 805 milyon Avro olan Andrijevica-Boljare bölümü olarak listelenmektedir.

Karadağ'ın en yüksek bütçeli altyapı projelerinden olan 2. faza (Mateševo – Andrijevica) ilişkin gelinen nokta itibarıyla 14.05.2025 tarihinde toplam 10 firma/konsorsiyum tarafından İdareye teklif verilmiş ve ülkemizden muhtelif firmaların da bulunduğu 5 firma/konsorsiyumun kısa listeye kaldığı açıklanmıştır. 2025 yılı Ekim ayında kısa listeye kalanlar tarafından teknik/finansal dokümanların sunulması gerektiği bilinmekte ve yıl sonuna kadar ihale sürecinin tamamlanması beklenmektedir. Söz konusu proje için EBRD tarafından 200 milyon Avro tutarında kredi, Avrupa Komisyonu tarafından ise 150 milyon Avro tutarında hibe verileceği açıklanmıştır.

Büyük ölçekli altyapı projelerinde firmalarımızın en büyük rakiplerinin Çinli şirketler olduğu bilinmektedir. Ancak Bar-Boljare Otoyolu Projesinin ilk fazının yapımından sonra gerek söz konusu otoyolun planlanandan çok geç bir tarihte trafiğe açılması, gerekse projenin maliyetinin başlangıçta öngörülenin çok üzerinde gerçekleşmesi ve Karadağ'ın kamu borcunu önemli ölçüde artırmış olması nedeniyle kamuoyunda ciddi eleştiri ve tepkilere sebep olmuştur. Diğer yandan Avrupalı müteahhitlerin ihaleye girmemiş olması nedeniyle iptal edilen ve aynı gün tekrar ihalesi açılan söz konusu otoyol projesinin 2. fazına Avrupalı şirketler yine ilgi göstermemiş ve teklif vermemişlerdir. Teklif veren firmalara bakıldığında ülkemiz firmalarının ve Çinli firmaların öne çıktığı görülmektedir.

Ayrıca Batı Balkanlara yönelik Büyüme Planı çerçevesinde hazırlanan ve Karadağ Hükümeti tarafından 2024 yılı Eylül ayında kabul edilerek Avrupa Komisyonu'na sunulan 2024-2027 yıllarına yönelik Reform Gündemi'nde kavramsal tasarım ihalesi 2024 yılı Eylül ayında yapılan yaklaşık 317 milyon Avro bütçeli söz konusu otoyol projesinin 3. fazının 2025/2026 yıllarında uygulamaya hazır olacağına ilişkin bilgi yer aldığından takibinde fayda görülmektedir.

Öte yandan, proje aşamasında olan ve Karadağ kıyısı boyunca uzanan Adriyatik-İyonya karayolu hem bölge içindeki hem de bölgenin AB ile olan bağlantısını geliştirmeyi amaçlamaktadır. Bu proje Güneydoğu Avrupa ve Balkanlar için stratejik bir proje olup tamamlandığında orta Avrupa ve kuzey İtalya'yı Slovenya, Hırvatistan, Bosna-Hersek, Karadağ, Arnavutluk ve Yunanistan üzerinden İyonya yarımadasına ve Türkiye'ye bağlayan yüksek kapasiteli ve yüksek kalitede bir koridor sağlayacaktır. Hırvatistan sınırından Arnavutluk sınırına kadar Karadağ'dan geçen Adriyatik-İyonya koridorunun bu kısmı yaklaşık 108 km olup bütçesinin 1.176.613.000 Avro olduğu açıklanmıştır.

Karadağ Havalimanlarının (Podgoritsa-Tivat) uzun süreli kiralınmasına ilişkin 2019 yılında başlayan ve günümüze kadar devam eden imtiyaz sürecinde gelinen noktada; ön yeterliği geçen üç firma/konsorsiyumdan ikisi 09.05.2025 tarihinde tekliflerini İdareye sunmuş olup ülkemizden kısa listeye kalan firma/konsorsiyum ön yeterliği geçmesine rağmen teklif vermemiş ve ihaleden çekildiğini açıklamıştır. İhale süreci devam eden ve toplam yatırım maliyetinin 400 milyon Avro civarında olacağı tahmin edilen proje ile ilgili İhale Komisyonu Başkanı tarafından yapılan açıklamalarda sürekli olarak alınan tekliflerin Karadağ Devleti'nin çıkarlarına uygun düşmemesi halinde prosedürün tekrarlanabileceğine vurgu yapılmaktadır. Bu nedenle, söz konusu havalimanları ihalesinin önümüzdeki dönemde tekrar gündeme gelebileceği değerlendirildiğinden gelişmelerin takip edilmesinde fayda görülmektedir.

Karadağ demiryolu hattının yetersizliğinin yanı sıra var olan hattın hem dökme eşya hem konteyner ve hem de yolcu taşımacılığında kullanılması ve tek hat üzerinden işlemesi sebebiyle aksamalar yaşandığı

ve verimli olarak sevkıyatları gerçekleştirilemediği bilinmektedir. Bu çerçevede, Avrupa Yatırım Bankası (EIB), Hükümet ve Avrupa Birliği'nin üst düzey yetkililerinin katılımıyla, Bar, Podgorica ve Vrbnica arasındaki 167 kilometre uzunluğundaki demiryolu bölümünün yeniden inşası için 75,5 milyon Avro değerinde bir mali sözleşme imzalanmıştır. EIB, genişletilmiş Trans-Avrupa Ulaştırma Ağı (TEN-T) boyunca yapılan bu altyapı iyileştirmelerinin, hem yılda bir milyondan fazla yolcu hem de uluslararası yük trafiği için demiryolu ağına daha fazla verimlilik, güvenlik ve kapasite sağlayacağını duyurmuştur. Proje ayrıca, ülkede daha sürdürülebilir bir ulaşım sistemine katkıda bulunarak karayolundan demiryoluna modal bir geçişi de teşvik edecektir. 75,5 milyon Avroluk mali paket 40 milyon Avro tutarındaki EIB kredisi ve Batı Balkanlar Yatırım Çerçevesi kapsamında sağlanan 35,5 milyon Avro tutarındaki hibeden oluşmaktadır.

Batı Balkan ülkelerinin genişleme sürecini ve ekonomik büyümelerini önemli ölçüde hızlandıracak reformları hayata geçirmek ve yatırımları artırmak için 2024-2027 dönemini kapsayan, 2 milyar avrosu hibe ve 4 milyar avrosu kredi olmak üzere toplam 6 milyar avroluk mali yardım paketini içeren Batı Balkanlar Büyüme Planı, 2023 yılı Kasım ayında Avrupa Komisyonu tarafından kabul edilmiştir. Söz konusu Büyüme Planı kapsamında hazırlanan Karadağ Reform Gündemi Avrupa Komisyonu tarafından kabul edilmiş ve dört reform alanında çeşitli tedbirler öngörülmüştür. Büyüme Planı kapsamındaki bütçeden istifade edebilmek için bu tedbirlerin yerine getirilmesi ön koşuldur. Söz konusu reform alanları; iş ortamı ve özel sektörün geliştirilmesi, yeşil ve dijital dönüşüm, insan sermayesi ve hukukun üstünlüğü vb. alanlardaki temel hususlardır. Karadağ'a Büyüme Planından 383,5 milyon avro tahsis edilmesi öngörülmektedir. Karadağ Avrupa İşleri Bakanı Maida Gorčević toplam tutarın 178,5 milyon Avro'sunun bütçe desteği şeklinde ayrılması, geri kalan 205 milyon Avro'sunun ise Batı Balkan Yatırım Çerçevesi mekanizması yoluyla altyapı projelerinin finansmanına ayrılarak uygulanmasının planladığını açıklamıştır.

İlaveten Avrupa Komisyonu, Batı Balkanlar Ekonomi ve Yatırım Planı kapsamında 1,2 milyar avroluk altıncı yatırım paketini kamuoyuyla paylaşmıştır. Bu paket, su temini ve sanitasyon, atık su arıtma, demiryolu taşımacılığı ve KOBİ'lerde yenilik ve yeşil dönüşüm gibi alanları ilgilendiren sekiz yeni yatırımı destekleyecektir. Ekonomi ve Yatırım Planı kapsamında önde gelen yatırımlar (flagship) içerisinde yer alan Karadağ'a yönelik 5 ayrı yatırım bilgisine aşağıda yer verilmektedir.

Niksiç-Pjlevlja Atıksu Toplama Sistemi:

Öngörülen yatırım değeri: 32,2 milyon Avro

Hibe tutarı: 18,1 milyon Avro

Tahmini tamamlanma tarihi: 2027

Ulcinj Atıksu Arıtma Tesisi ve Kanalizasyon:

Öngörülen yatırım değeri: 61,8 milyon Avro

Hibe tutarı: 31 milyon Avro

Tahmini tamamlanma tarihi: 2028

Tivat Su Temini ve Sanitasyonu:

Öngörülen yatırım değeri: 24,8 milyon Avro

Hibe tutarı: 9,8 milyon Avro

Tahmini tamamlanma tarihi: 2027

Boka Bay Su Temini ve Atıksu Toplama:

Öngörülen yatırım değeri: 34 milyon Avro

Hibe tutarı: 4 milyon Avro

Tahmini tamamlanma tarihi: 2026

Çetinje Su Temini Sisteminin İyileştirilmesi:

Öngörülen yatırım değeri: 21,6 milyon Avro

Hibe tutarı: 13 milyon Avro

Tahmini tamamlanma tarihi: 2028

Avrupa Komisyonu tarafından 2020 yılında yayımlanan Batı Balkanlar Ekonomi ve Yatırım Planı çerçevesinde Karadağ'ın da aralarında yer aldığı batı Balkan ülkelerinde sürdürülebilir taşımacılık, temiz enerji, çevre, iklim, dijital gelecek, insan kaynağı ve özel sektörün geliştirilmesini teminen AB tarafından uluslararası finans kuruluşları ile koordineli bir biçimde çeşitli finansman imkanları sunulmuştur. Bu çerçevede, Batı Balkanlar Yatırım Çerçevesi (WBIF) kapsamında öncelikli bazı projeler belirlenerek çeşitli finansman imkanları sunulmakta olup kısa ve orta vadede gerçekleştirilmesi planlanan projeler ile mevcut durumları hakkında detaylı bilgiye <https://www.wbif.eu/wbif-projects> internet adresinden ulaşılması mümkündür.

Bununla birlikte, Trans-Avrupa Ulaştırma Ağının (TEN-T) Batı Balkanlar genişlemesine yönelik beş yıllık çalışma planı Nisan 2022'de yayımlanmış olup söz konusu program kapsamında Karadağ'da da bazı projelerin gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır. Söz konusu dokümana <https://www.transport-community.org/wp-content/uploads/2022/04/Five-Year-Rolling-WorkPlan-for-Development-of-Indicative-TEN-T-Extension-of-the-Comprehensive-and-CoreNetwork-in-Western-Balkans-1.pdf> internet adresinden ulaşılması mümkündür.

c) Projelerin Finansmanı

Karadağ'da devam eden veya planlanan projeler; ülkenin özkaynaklarının yanı sıra Avrupa Yatırım Bankası, Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası ile Dünya Bankası vb. uluslararası kuruluşlar tarafından sağlanan krediler veya hibeler ile finanse edilmektedir. Bunun yanı sıra, yabancı ülkelere alınan krediler veya hibeler de projelerin finansmanında kullanılmaktadır. Öne çıkan finansman kaynakları; Avrupa Yatırım Bankası, EBRD (Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası), KfW (İmar Kredi Enstitüsü (Almanya)), IFC (Uluslararası Finans Kurumu), Fonlar (AB-WBİ Fonu, IPA –TA fonu, PPF (Kamu İhtiyat Fonu), IPF MW AB Fonu), WBIF (Batı Balkanlar Yatırım Çerçevesi), imtiyaz ortaklığı, kamu-özel sektör işbirlikliği, Paris Creditors Club, Çin Eximbank, vb. şeklindedir.

d) Sektördeki İş Fırsatları

Sektördeki iş fırsatlarına ilişkin olarak yukarıda yer verilen bilgilere ilaveten, inşaat sektörünün Karadağ'da yatırım yapılabilecek gelecek vadede sektörlerin başında geldiği değerlendirilmektedir. Ekonomi politikalarına yabancı yatırımların özendirilmesi yönünde 2017 yılında yeni bir ivme kazandıran Karadağ'ın önümüzdeki yıllarda AB üyesi olması beklentisi ile önemli bir turizm ülkesi olmasının da katkısıyla Karadağ'daki konut, yazlık ev ve otel talebi her geçen gün hızla artmaktadır. Öte yandan, artan talebe bağlı olarak altyapı iyileştirmesi gereksinimi ile birlikte enerji ihtiyacının da artması sebebiyle enerji yatırımları gereksinimi de aynı oranlarda artış göstermektedir. Özellikle yol inşaatı konusunda önemli potansiyel bulunan Karadağ'da proje finansmanı sorunu kalkınmada en büyük problem olarak karşımıza çıkmaktadır.

Öte yandan, Hükümet'in 4 ve 5 yıldızlı otel projelerine yönelik teşvik politikası hazırlaması otel yatırımları açısından da Karadağ'ı cazip kılmaktadır. Yerel yönetimler tarafından şehir imar planlarının onaylatılması hususları hız kazanmış olup, imar planları açıklanan şehirler yabancı yatırımcı konusunda beklenti içerisine girmişlerdir. Yatırımcıların, yatırım planlarını yaparken Karadağ Yatırım Ajansına ait (<https://mia.gov.me/>) internet sitesinde yer alan teşvik imkanlarının ve küçük ve orta ölçekli firmalara yönelik hazırlanan (<https://biznis.gov.me/>) teşviklerin incelenmesinde fayda görülmektedir. Diğer taraftan, yukarıdaki internet sitesinde şehirler bazında ayrıca verilen bilgiler dışında bazı belediyeler

tarafından yatırımcılara ilaveten bir takım kolaylıklar sağlanmakta olup, Belediyelerin sağladığı bu kolaylık ve imkanların Belediyelerin internet sitelerinden incelenmesi yararlı olacaktır. Bu kapsamda örneğin, Podgoritsa Belediyesi için <https://invest.podgorica.me>, Bijelo Polje Belediyesi için <http://invest.bijelopolje.co.me/index.php/en/> adresinde detaylı bilgilere ulaşmak mümkündür.

e) Müteahhitlik Sektöründe Yabancı Firma Faaliyetlerine Yönelik Kısıtlamalar, Riskler ve/veya Avantajlar

Karadağ'da yabancı firma faaliyetlerine yönelik genel olarak yerli firmalardan farklı olarak belirlenmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamakla birlikte kamu idarelerindeki prosedürlerin uzun ve karmaşık olması, yerel yönetimlerdeki düzensizliklerin projelerin yönetimine yansması, emlak vergisi, çöp toplama ve çöp taşıma vergisi, reklam vergisi gibi vergilerin yüksek olması, sosyal güvenlik primlerinin yüksek olması, bankacılık sisteminde kuralların katı olması, vasıflı işgücü eksikliği (özellikle zanaat işleri için), kamu ihale süreçlerinin uzun olması gibi hususlar şirketlerin yaşadığı zorluklar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Öte yandan, Karadağ'daki yabancı firma faaliyetleri bakımından aşağıdaki avantaj ve kolaylıkların yer aldığı söylenebilir.

Yabancı Yatırımcılara Garanti: Karadağ'da yatırım yapan yabancılar, kamu hukuku ve özel hukuk tarafından korunur.

Mülkiyet Hakkı: Yabancı yatırımcının mülkiyeti, sadece piyasa değerinden daha düşük olmayan bir ücret karşılığında kanunların kamu yararı olarak öngördüğü durumlar dışında kamulaştırılmaz. Mülkiyet haklarının korunması, kamulaştırma ve ücretlerinin ödenmesi için yüksek standartlar, uluslararası mahkemeler dahilinde hakların korunması söz konusudur.

Kanun Değişiklikleri: Mevcut Kanuna göre yabancı yatırım sözleşmesi imzalandıktan sonra söz konusu Kanunda değişiklik yapılır ise yatırımcı için Kanunun eski hükümleri (sözleşmenin yapıldığı tarihteki hükümler) geçerli olacaktır.

Sözleşmenin Tarafının Karadağ Hükümeti Olması: Yabancı yatırım sözleşmesinin bir tarafı Karadağ Hükümeti olduğunda veya Hükümet yatırımın bir kısmının sahibi olduğunda, diğer taraflardan daha fazla haklara sahip olamamaktadır.

Savaş veya Olağanüstü Durum: Savaş veya olağanüstü durumlarda zararın karşılanmasında yabancı yatırımcının, yerli yatırımcıyla hakları aynıdır.

Kanunsuz ya da Uygun Olmayan Davranış: Kamu çalışanının yasa dışı veya uygunsuz eylemlerinin sonucunda zarara uğrayan yabancı yatırımcının kanunlara uygun olarak zararının karşılanması esastır.

İyi İş ve Yatırım Ortamı: Genel itibarıyla mevzuat ve uygulamalar ile Hükümetlerin bu konularda kolaylaştırıcı ve teşvik edici tutumları ve ülke potansiyeli göz önüne alındığında Karadağ'da iyi sayılabilecek iş ve yatırım ortamı olduğu söylenebilir.

Ulusal Muamele: Yabancı yatırımcının yerli yatırımcının da olduğu gibi tüm hak ve yükümlülüklerine sahip olduğu anlamına gelmektedir. Yabancı yatırımcı, şirketin %100 hissesinin sahibi veya azınlık hissedarı olabilmekte, gayrimenkul satın alabilmektedir.

Kar Transferi: Yatırımlardan gelen karın sınırsız transferi mümkündür.

Yatırım Çeşitliliği: Her türlü yatırım mümkündür (özelleştirme, gayrimenkullerin satın alınması, proje yatırımları, şirketin kurulması, banka, ortak yatırım, kiralama, imtiyaz, franchising...).

Serbest Bölge: Karadağ'da Bar şehrinde liman alanında bir serbest bölge mevcuttur.

Serbest Ticaret: Karadağ'da dış ticaret mevzuatı liberal ticaret rejimi esasına göre düzenlenmiştir.

Vergi Avantajı: 01.01.2022 tarihinden itibaren, artan oranlı vergilendirme çerçevesinde, Kurumlar Gelir Vergisi oranları, kazancın 100.000 Avro'ya kadar olan kısmı için %9; 100.000,01 Avro'dan 1.500.000 Avro'ya kadar olan kısmı için %; 1.500.000.01 Avro üzeri tutar için %15'tir. Ayrıca, vergi sisteminin yerli ve yabancı yatırımcı için aynı olması önemli bir kolaylık olarak karşımıza çıkmaktadır.

Gümrük Muafiyeti: Yabancı yatırımcılar için belirli şartlar dahilinde yatırım teşvik tedbirleri kapsamında gümrük ve KDV muafiyeti uygulanabilmektedir.

Ayrıca, Karadağ'da az gelişmiş belediyelerde yapılan yatırımlar için ilave teşvik uygulamaları söz konusudur. Öte yandan, ülkemiz ve Karadağ arasında yapılmış olan Çifte Vergilendirmenin Önlenmesi Anlaşması da ülkemiz firmaları açısından önem arz etmektedir.

Kısaca, yabancı yatırımcıların Karadağ'da şirket tesisleri, iş yerleri, daire, yaşam ve inşaat alanları gibi gayrimenkul edinme hakları vardır. Ayrıca, yabancılar bir yerli vatandaşın da hakkı olduğu gibi miras yoluyla gayrimenkul üzerinde mülkiyet hakkı talep edebilmektedir. Şirket kuruluşunda, vergi hukukunda ve serbest dolaşımda yabancı yatırımcı ile yerli yatırımcı arasında hiçbir fark bulunmamaktadır.

Genel olarak, yabancı yatırımcılara uygulanan **iki kısıtlama** bulunmaktadır.

-Ateşleyici Silah Üretimi: Yabancı yatırımcı, ateşli silah ticareti ve üretimi yapamaz. Ancak belirli izinler çerçevesinde Karadağlı bir firma ile küçük bir hisse karşılığında ortak olup, bu kapsamda bazı üretimler yapabilir.

-Mülkiyet Hakkı: Yabancı yatırımcı doğal kaynaklar, kamu yararına olan araziler ve Devlet sınırları içerisinde bulunan kültürel miras üzerinde mülkiyet hakkı elde edemez.

f) Makine, Ekipman ve Yapı Malzemesi İthalatı Yönünden Lojistik Altyapı

Makine ve ekipmanın neredeyse tamamı ile yapı malzemelerinin çoğu ithal edilmektedir. Karadağ'da son dönemde ülkemiz firmaları tarafından yapı malzemesi ve yapı kimyasalı sektöründe şirket kuruluşları gerçekleşmiştir. Bu tür malzemenin ithalatı yönünden Bar'da büyük bir konteyner limanına sahip olan Karadağ'ın deniz yolu nakliyesi de göz önüne alındığında hem deniz yolu hem de karayolu taşımacılığı yönünden lojistik imkanların yeterli olduğu söylenebilir. Ayrıca ülkede makine ve ekipman bulmakta sıkıntı yaşanmakta olup bu tür ekipman genel olarak yurtdışından, özellikle Sırbistan'dan sağlanmaktadır.

g) Kalifiye İşgücü Temini

Sektörde Karadağ'da eleman açığı mevcut olup ayrıca çoğunlukla marangoz, duvarcı, iş makinesi operatörü, asfalt izolasyon ve alçı işi yapan kişiler ile sıvacı ve seramikçi bakımından kalifiye elemanlara gereksinim duyulmaktadır. Öte yandan, bir üst uzman personel göz önüne alındığında inşaat mühendisliği teknisyenlerine, üst yapı ve alt yapı inşaatı için teknisyenlere, geometri uzmanlarına, kadastro mühendislerine, jeoloji ve inşaat mühendislerine ve mimarlara da ihtiyaç duyulmaktadır. Karadağ yetişmiş işgücü anlamında AB'ye göç veren bir ülke olduğundan nitelikli eleman bulma konusunda problem yaşandığı bilinmektedir.

h) Ülkede Müteahhitlik Projesi Yürüten 3. Ülkeler ve Firmaları

Müteahhitlik sektöründe Çin Halk Cumhuriyeti (ÇHC), Birleşik Arap Emirlikleri (BAE), Mısır, İsviçre, Azerbaycan, Avusturya, Çek Cumhuriyeti, Slovakya, Slovenya, İtalya, İspanya gibi ülkeler etkindir. Başlıca projelerin detayları aşağıdaki gibidir:

ÇHC: China Bridge and Road Corporation (CBRC), Bar-Boljare otoyolunun 1. fazının inşaatını üstlenmiştir. Halihazırda inşaatı tamamlanmış ve açılışı 13 Temmuz 2022 tarihinde gerçekleşmiş olan Smokovac-Uvac-Matesevo bölümü 41 km olup, bütçesi 809,6 milyon Avrodur.

BAE: Investment Corporation of Dubai, Porto Montenegro'yu inşa etmiştir. Porto Montenegro; 5* otel, 9 bloktan oluşan lüks konutlar ve oldukça yüksek doluluk oranına sahip bir marınadan oluşmaktadır. Marina hizmetleri, kablosuz internet, 24 saat güvenlik, çamaşırhane, tenis ve squash kortları, fitness merkezi, bowling salonu ve internet kafe ile bir ekip kulübü bulunmaktadır. Porto Montenegro projesinin devamı niteliğinde olan Boka Place projesinin de inşaatı devam etmektedir.

Azerbaycan: SOCAR'ın da hissedarı olduğu Azeri firma Azmont Investments tarafından Herceg Novi

şehrinde SPA merkezli lüks 5* otel, 500 konutlu ve villalı rezidanslar, dükkanlar ve 250 rıhtımlı lüks marinayı içeren Portonovi projesinin birinci fazı hemen hemen tamamlanmış ve birçok bölümü 2021 yılında faaliyete başlamış durumdadır.

Mısır ve İsviçre ortaklı Orascom: Tivat Lustica Yarımadası üzerinde 1,1 milyar Avro tutarında 7 adet dört ve beş yıldızlı otel, 2 marina ve 231 rıhtım, golf sahaları, 4 km'lik mesire ve yüzme alanı, 1000'den fazla apartman dairesi ve 500 villa olmak üzere özel konut yapımı planlanmakta olup Lustica Bay isimli bu proje halen devam etmektedir.

i) Ülke Firmaları ile İşbirliği Olanakları (Ülke İçinde, Üçüncü Ülkelerde, vs.)

Karadağ'ın 3. ülkelerde üstlendiği herhangi bir proje bulunmamaktadır. Öte yandan, Türk iş insanlarının Balkan ülkelerine yaptığı yatırımlarla Karadağ'a yaptığı yatırımları karşılaştırdığımızda, Karadağ'da yatırım konusunda tereddütleri bulunduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte yukarıda sıraladığımız büyük inşaat projeleri benzeri yüksek ölçekli yatırımlarda Türk firmalarımız bulunmamakta, ancak bu yatırımlarda irili ufaklı birçok inşaat firmamız alt yüklenici olarak faaliyet göstermektedir. Özellikle, yukarıda belirtilen Porto Novi projesinde birçok firmamız çalışmıştır. Bu anlamda firmalarımız az sayıdaki Karadağlı inşaat firmalarıyla da işbirliği halindedir.

2- Teknik Müşavirlik Sektörü

a) Ülkenin Teknik Müşavirlik Sektörüne İlişkin 2024-2025 Yılı Bilgileri ve 2025-2026 Yılı Beklentileri

Teknik Müşavirlik sektörüne ilişkin olarak Karadağ'daki meslek kuruluşu olan **Müşavir Mühendisleri Birliği-Association of Consulting Engineers of Montenegro (ACEM)** Karadağ Mühendisler Odası kapsamında faaliyetini yürütmektedir. Bu birlik Uluslararası Müşavir Mühendisler Federasyonu'nun (FİDİC) Karadağ ulusal sekreterliği olarak faaliyetlerini yürütmektedir. Teknik Müşavirlik sektörü bakımından yıllar itibarıyla istatistiki verilerin düzenli olarak temini mümkün olamamakla birlikte, Karadağ'da Teknik Müşavirlik sektöründe faaliyet gösteren yerel firma sayısı çok sınırlı olup Teknik Müşavirlik hizmetleri genel olarak ülke dışından sağlanmaktadır. Bu bağlamda Karadağ'da **Şehircilik ve Tasarım Enstitüsü AD (RZUP)** isimli firma 1946 yılında kurulmuş olan ve bilahare özelleştirilmiş olan Karadağ'daki en önemli Müşavirlik firmasıdır.

Teknik Müşavirlik sektöründe yabancı firmalar içerisinde Türk firmaları da yer almaktadır. Bu kapsamda özellikle inşaat sektörü, yol projeleri, atık su arıtma projeleri gibi projelerde Türk firmalar da teknik müşavirlik-mühendislik hizmeti vermektedir. Karadağ'da firmalarımızın müteahhitlik hizmetlerinin yanı sıra teknik müşavirlik sektöründe de başarılı bir şekilde alt yüklenici olarak çalıştıkları en önemli projelerden biri Portonovi projesidir. Bahse konu projede 20'ye yakın Türk firması alt yüklenici olarak hizmet vermiş olup bunlar içerisinde teknik müşavirlik-mühendislik firmaları da mevcuttur. Ayrıca Bar-Belgrad demir yolu rehabilitasyon projesi ve Karadağ ana karayolu rehabilitasyon projesinde kontrolörlük çalışması gibi işlerde yine önemli teknik müşavirlik firmalarımız faaliyet göstermektedir. Öte yandan, son olarak Karadağ Mahkeme ve Hapishane binaları tadilat projelerinde kontrolörlük çalışması kapsamında yine bir firmamız teknik müşavirlik-mühendislik hizmeti vermektedir.

b) Sektördeki İş Fırsatları

Teknik müşavirlik alanına ilişkin olarak; önümüzdeki dönemde planlanan projelere ilişkin açık kaynaklardan detaylı veriye ulaşılmasının mümkün olmaması ile birlikte, Karadağ'da teknik müşavirlik sektöründe faaliyet gösteren yerel firma sayısının çok sınırlı olması nedeniyle teknik müşavirlik hizmetleri genel olarak ülke dışından sağlanmakta olup, yukarıda bahsedilen altyapı projelerine bağlı olarak teknik

müşavirlik alanında da önümüzdeki dönemin firmalarımız açısından fırsatlar barındırdığını söylemek mümkündür.

Yukarıda da belirtildiği üzere, Karadağ 44. Hükümeti 2023 yılı Ekim ayı sonunda göreve başlamış olup, yeni kurulan Hükümetle birlikte otoyol, yol, alt yapı projeleri hız kazanmıştır. Bu çerçevede başta Bar – Boljare otoyolu, Adriyatik-İlyonya otobanı kıyı varyantı, Bar-Vrbnica demiryolunun yeniden inşası ve modernizasyonu, Podgoritsa-Tuzi-Tiran demiryolu projesi, Podgoritsa-Saraybosna arasındaki M3 karayolunun yeniden inşası gibi projeler olmak üzere hayata geçirilmesi planlanan altyapı projelerinin teknik müşavirlik sektörü açısından da potansiyel arz ettiği değerlendirilmektedir.

3- Mütahhitlik, Teknik Müşavirlik Yabancı Yatırım Mevzuatı

a) Mütahhitlik ve Teknik Müşavirlik Sektörünü Düzenleyen Mevzuata İlişkin Bilgi

Tablo4: Karadağ'da mütahhitlik ve teknik müşavirlik sektörünü düzenleyen mevzuat listesi

Kanun Adı	Bağlantı Linki
Yapıların İnşası Hakkında Kanun	https://me.propisi.net/zakon-o-izgradnji-objekata/
Mekansal Planlama Kanunu	https://www.gov.me/dokumenta/2571d740-6e7f-49f2-a407-727ff90ed239
Kaçak Yapıların Yasallaştırılmasına Dair Kanun	https://me.propisi.net/zakon-o-legalizaciji-bespravnih-objekata/
Yapı Malzemeleri Kanunu	https://www.gov.me/dokumenta/6723e34a-7612-4be5-8943-42fa3d97b98d
Ticari İşletmeler Kanunu	https://www.gov.me/dokumenta/bd9cce29-9e57-4f7e-89d0-fe002fe75f7d
Devlet Ölçümü ve Emlak Kadastro Kanunu	https://www.paragraf.me/propisi-crnegore/zakon-o-drzavnom-premjeru-i-katastru-nepokretnosti.html
İdari Harçlar Kanunu	https://www.paragraf.me/propisi-crnegore/zakon-o-administrativnim-taksama.html
Enerji Kanunu	https://me.propisi.net/zakon-o-energetici/
Çevresel Etki Değerlendirmesi Kanunu	https://crnvo.me/wp-content/uploads/2021/02/Zakon-o-procjenj-uticaja-na-zivotnu-sredinu.doc.pdf
Teftiş Denetimi Kanunu	https://me.propisi.net/zakon-o-inspekcijskom-nadzoru/
Yollar Kanunu	https://www.paragraf.me/propisi-crnegore/zakon-o-putevima.html
Elektronik Haberleşme Kanunu	https://metrologija.me/wp-content/uploads/zakonodavstvo/ostalo/Zakon-o-elektronskim-komunikacijama.pdf
Sular Hakkında Kanun	https://www.gov.me/dokumenta/e7e6b796-e803-4044-bd51-30d0917938d6
Tarımsal Arazi Kanunu	https://www.gov.me/dokumenta/6d446876-fd24-46f3-b721-c06220935ccc
Jeolojik Araştırmalar Kanunu	https://www.sluzbenilist.me/propisi/FD9066FB-011B-4FC2-84C8-6C309591932D
Havayolu Taşıma Kanunu	https://me.propisi.net/zakon-o-vazdusnom-saobracaju/
Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu	https://www.gov.me/dokumenta/62633794-e279-4b80-a8a4-4043c3fa2a0e
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	https://www.paragraf.me/propisi-crnegore/zakon-o-zastiti-i-zdravlju-na-radu.html
Standardizasyon Kanunu	https://me.propisi.net/zakon-o-standardizaciji/
Koruma ve Kurtarma Kanunu	https://me.propisi.net/zakon-o-zastiti-i-spasavanju/
Kamu İhale Kanunu	https://www.paragraf.me/propisi-crnegore/zakon-o-javnim-nabavkama.html

Kaynak: Karadağ Hükümeti, Karadağ Ulaştırma Bakanlığı

b) Yabancı Yatırım Mevzuatına İlişkin Bilgi

Karadağ'da yabancı yatırım mevzuatı ve şirket kuruluşuna ilişkin detaylı bilgiye Bakanlığımız internet sitesinde yer alan ve Müşavirliğimiz tarafından hazırlanan Yurt Dışı Yatırım Ülke Profili Raporunda yer verilmektedir.

<https://ticaret.gov.tr/data/62f3728113b876efc0a26ba5/Yurt%20D%C4%B1%C5%9F%C4%B1%20Yat%C4%B1r%C4%B1m%20%C3%9Clke%20Profili%202025.pdf>

Karadağ yabancı yatırımlar mevzuatına göre, yabancı yatırımcı gerçek veya tüzel kişi olabilmektedir. Her ikisi de aynı haklara sahiptir. Bir yıldan fazla yurtdışında yaşayan yerli vatandaşlar da yabancı yatırımcı statüsünde olabilmektedir. Yabancı yatırım para, menkul kıymetler, mülkler, hizmetler ve varlıkların hakları şeklinde olabilir. Yerli yatırımlar da aynı yatırım şekillerinde olabilmektedir.

Aşağıdaki web sayfasında yatırımcılara yönelik Yabancı Yatırım Kanunu, Dış Ticaret Kanunu, Gümrük Kanunu, Enerji Kanunu, İşletmeler Kanunu, Kamu İhale Kanunu, İş Kanunu, Atık Su Yönetimi Kanunu, Denizcilik Kanunu, Ürün ve Hizmet Ticaretinde Malileştirme Kanunu, Kurumlar Gelir Vergisi Kanunu, Kişisel Gelir Vergisi Kanunu, Mekânsal Planlama ve Tesislerin Yapımına İlişkin Kanun, Turizm ve Otelcilik Kanunu, Katma Değer Vergisi Kanunu, Sağlık Sigortası Kanunu, İç Ticaret Kanunu, Kamu-Özel İşbirliği Kanunu, Markalar Kanunu gibi yatırımcılar için gerekli tüm mevzuata ulaşılabilir.

<https://mia.gov.me/en/invest-in-mne/regulations/legal-framework/>

Daha detaylı bilgilere ihtiyacı olması durumunda, aşağıda bulunan e-posta adresi üzerinden talep edilebilir.

mia@mia.gov.me

Karadağ Yatırım Ajansı'nın internet sitesinde yer alan yatırım teşviklerine ilişkin detaylı bilgiye aşağıda yer alan bağlantı üzerinden ulaşılması mümkündür.

<https://mia.gov.me/en/invest-in-mne/register-of-incentive-measures-for-investments/>

c) Yabancı İşçi Çalıştırma, Oturma İzinleri, Vergiler Sosyal Güvenlik Giderleri ve Şirket Kuruluşlarına İlişkin Bilgi

Yabancı İşçi Çalıştırma: Yabancı firma belli bir işin yapılması için Karadağ'a kendi işçilerini gönderiyor ise, söz konusu firma Yabancılar Kanunu'nun 69. ve 70. maddelerinden faydalanabilmektedir. Kanunun "Yabancı İşçiler için Mutabık Kalınan Hizmetler" başlıklı 69. maddesine göre yabancı işçi, yabancı şirket ile Karadağ'daki tüzel kişi arasında imzalanan sözleşmeye göre mutabık kalınan hizmetleri gerçekleştirebilmektedir.

Oturma ve Çalışma İzinleri: Kanunun "Oturma ve Çalışma İzinleri" başlıklı 70. maddesine göre ise, mutabık kalınan hizmetlerin yapılabilmesi için, geçici oturma ve çalışma izinlerinin alınması gerekmekte olup, geçici oturma ve çalışma izinlerinin alınması için yapılması gerekenler 70. maddede belirtilmiştir. Buna göre mutabık kalınan hizmetlerin yapılabilmesi için geçici oturma ve çalışma izinleri Yabancılar Kanunu'nun 43. maddesindeki koşulları yerine getiren yabancılara verilmektedir.

Kanunu 43. maddesinde ise, genel koşullar olarak sağlık sigortası, sabıka kaydı vs. gibi belgelerin yanısıra ayrıca yeminli tercüman tarafından çevrilen mutabık kalınan hizmetlerin sözleşmesi, yabancı kişinin yabancı şirkette çalıştığına dair belge, yetkili makam tarafından verilen sosyal güvenlik belgesi gibi belgeler gerekmektedir.

Geçici oturma ve çalışma izinleri 1 yıllık süre için verilmekte olup mutabık kalınan hizmetlerin bitimine kadar söz konusu süre uzatılabilmektedir.

Vergiler, Sosyal Güvenlik Giderleri:

Kişisel Gelir Vergisi: 31.12.2021 tarihli Karadağ Resmi Gazetesinde yayımlanan Kişisel Gelir Vergisi Kanununda yapılan değişikliğe göre, kişisel gelire dayalı olarak gerçekleşen 700 Avro'ya kadar olan gelirlerin (Brüt) vergiye tabi olmaması, 700,01 Avro'dan 1.000 Avro'ya kadar olan gelir (Brüt) için vergi oranının %9 olması ve 1.000,01 Avro'nun üzerindeki gelir (Brüt) için ise vergi oranının % 9'dan %15'e çıkarılması öngörülmüştür.

Kurumlar Gelir Vergisi: 31.12.2021 tarihli Karadağ Resmi Gazetesinde yayımlanan Kurumlar Vergisi Kanununda yapılan değişikliğe göre, artan oranlı vergilendirme çerçevesinde, vergi oranları, kazancın 100.000 Avro'ya kadar olan kısmı için %9; 100.000,01 Avro'dan 1.500.000 Avro'ya kadar olan kısmı için %12 (yani 9.000 Avro + 100.000.01 Avro'nun üzerindeki tutar için %12); 1.500.000.01 Avro üzeri tutar için %15 (yani 177.000 Avro + 1.500.000.01 Avro üzerindeki tutar için %15)'tir.

Katma Değer Vergisi: Karadağ, 2003 yılı Nisan ayında satış vergisi sistemini değiştirmiştir. Karadağ'ın KDV uygulamalarının temel ilkeleri, AB Direktifi kuralları ile uyumludur. Katma Değer Vergisi Kanununa göre, mallar %21 oranında genel (01.01.2018 öncesinde %19 olarak uygulanmaktaydı) KDV oranına tabi tutulurken, indirilmiş KDV oranı %0, %7 ve %15 ile özel mal ve hizmetlere uygulanmaktadır.

Sosyal Güvenlik Katkıları:

Sosyal güvenlik katkıları brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. Çalışan tarafından ödenen sosyal güvenlik katkıları şunlardır:

- Emeklilik ve sakatlık sigorta primi: % 10
- İşsizlik sigortası: % 0,5.

01.01.2022 tarihinden önce çalışan için %8,5 %işveren için %2,3 oranında zorunlu sosyal güvenlik katkısı ödenmekteydi. 31.12.2021 tarihli Karadağ Resmi Gazetesinde yayımlanan Zorunlu Sosyal Güvenlik Katkıları Kanununda yapılan değişiklikle işçi ve işverene ait söz konusu sağlık fonu kesintisi kaldırılmıştır.

Emeklilik ve sakatlık sigorta primi: 30.09.2024 tarihli Karadağ Resmi Gazetesinde yayımlanan Zorunlu Sosyal Güvenlik Katkıları Kanununda yapılan değişiklikle işveren tarafından ödenen %5,5 oranındaki emeklilik ve sakatlık sigorta primi kaldırılmış, işçi tarafından %15 oranında ödenen emeklilik ve sakatlık sigorta primi ise %10 oranına indirilmiştir.

İşveren tarafından ödenen sosyal güvenlik katkıları ise aşağıdaki şekildedir:

- İşsizlik sigortası: % 0,5
- İşçi Fonu: % 0,2
- Belediye Vergisi (ek vergi) % 15 (Podgorica and Cetinje belediyeleri) diğer belediyeler için % 13 (ödenen gelir vergisi üzerinden hesaplanmaktadır)
- Ticaret Odasına Ödenen: % 0,02
- Sakatlık Fonu : %5 (10 çalışan ve üzeri işyerleri için uygulanan orandır)

Şirket Kurma: Karadağ mevzuatında şirket kurulması ile ilgili herhangi bir ayrımcı (milliyet, dil, etnik grubu, devlet) hüküm bulunmamaktadır. Karadağ'ın yasalarına göre yerli ve yabancı yatırımcı şirket kurulumu konusunda da aynı haklara sahiptir. Şirket tescili ve çalışma ve oturma izni için gerekli olan başlıca belgeler: Pasaport, diplomanın aslı (eğitim durumunu gösterir belge), sabıka kaydı, konaklama yerinin var olduğunu gösteren belge – en az 14 ay süreli kira kontratı, sağlık sigortası, şirket tescil belgesi, Karadağ'da yapılan sağlık kontrolü belgesi, çalışma için şirketin resmi teklifi gibi belgelerdir.

Karadağ'da ticari işletmelerin kaydı, Vergi İdaresi tarafından işletilen Ticari İşletmeler Merkezi Sicili'nde yapılmaktadır. Asgari sermaye tutarı 1 Avro'dur. 20 Mayıs 2011 tarihinden bu yana yeni ticari işletmeler tüm ekonomik faaliyetlerini tek bir yerde kayıt altına alabilmektedir. Tek elden kayıt sisteminin getirilmesiyle, ticari işletmeler Ticari İşletmeler Merkezi Sicili'ne kayıt yaptırırken, isterlerse İstatistik Ofisi, Vergi Mükellefleri Sicili, Gümrük Mükellefleri Sicili, Katma Değer Vergisi ve ÖTV Mükellefleri Sicili'ne otomatik olarak kayıt yaptırabilmektedir. Ticari İşletmeler Merkezi Sicili'ne kayıt yaptırdıkları andan itibaren tüm ticari işletmeler Karadağ Ticareti Odası'na üye olur.

4. Türk Firmalarının Faaliyetleri

a) Türk Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Firmalarınca Ülkede Takip Edilen Projeler

Müteahhitlik ve inşaat sektörü iki ülke arasındaki işbirliğinin en önemli alanlarından birini oluşturmaktadır. Türk müteahhitler Karadağ'da toplam değeri 418 milyon dolar olan 66 proje üstlenmiş ve bu projeler çoğunlukla tamamlanmıştır. Bu projelerin büyük kısmı turistik tesis ve konut inşaatını kapsamaktadır. Kalan kısım ise atıksu arıtma tesisleri, alışveriş merkezi ve yol projelerini içermektedir. Ayrıca teknik müşavirlik sektöründe Türk firmaları yaklaşık 10 milyon dolar değerinde 14 proje üstlenmiştir.

Önceki bölümlerde detaylarına yer verilen Bar-Boljare Otoyolu 2. Faz ihalesine ülkemizden teklif veren firmalar/konsorsiyumlar; Cengiz İnşaat - Azvirt (Azerbaycan), Makyol İnşaat-Doğuş İnşaat, Ballast Nedam Infra B.V. (Rönesans Holding iştiraki)-Rec İnşaat (Rönesans Holding iştiraki)-Onur İnşaat, Makimsan İnşaat- JV Xingtai Road & Bridge-Guangxi Road Construction (Çin) olup, kısa listeye kalan firmalar/konsorsiyumlar ise Cengiz İnşaat - Azvirt (Azerbaycan), Ballast Nedam Infra B.V. (Rönesans Holding iştiraki)-Rec İnşaat (Rönesans Holding iştiraki)-Onur İnşaat'tır (teklif vermemişlerdir). İhale sürecinin 2025 yılı sonuna kadar tamamlanması beklenmektedir.

Karadağ Hükümeti ile Bechtel&Enka 29.07. 2025 tarihinde altyapıyı iyileştirmeyi ve ülkenin ekonomik konumunu güçlendirmeyi amaçlayan bir Mutabakat Zaptı imzalamıştır. Mutabakatın temel amacı, Karadağ'ın ekonomik büyümesini desteklemek, ikili ilişkileri güçlendirme taahhüdünü yerine getirmek ve gelecekteki kalkınma için elverişli bir ortam yaratmaktır.

Podgoritsa Belediyesi Atıksu Toplama ve Arıtma Projesine ilişkin ihalenin, firmalarımız "Kuzu Grup-Alkataş İnşaat" ortaklığınca kazanılması sonucunda 10 Haziran 2022 tarihinde Podgoritsa Belediyesi ile firmalarımız arasında sözleşme imzalanmıştır. 47,3 milyon Avro değerindeki projenin 33 milyon Avroluk kısmının AB hibesi olduğu (10 milyon Avro AB Komisyonu – 23 Milyon Avro AB Batı Balkanlar Yatırım Fonundan) ve projeye Alman Kalkınma Bankası (KfW)'nın da destek verdiği bilinmektedir. Söz konusu proje inşaatına henüz fiili olarak başlanabilmiş değildir.

Türk müteahhitlik ve teknik müşavirlik firmalarınca Karadağ'da gerek geçmişte tamamlanan gerekse halen devam etmekte olan birçok proje bulunmaktadır. Özellikle müteahhitlik sektöründe irili ufaklı birçok Türk firması Karadağ'ın özellikle başkent Podgoritsa ve güney sahillerinde yoğunlaşmış olarak faaliyetlerini yürütmektedir. Bu kapsamda Karadağ'ın Herceg Novi şehrindeki Porto Novi projesinde 20 civarında müteahhitlik ve teknik müşavirlik firmamız faaliyet göstermiştir. Bunun dışında birçok müteahhitlik firmamız kendi projeleri kapsamında arsa almak suretiyle inşaatlarını yürütmektedir.

Öte yandan, yukarıda da belirtildiği üzere Karadağ'da teknik müşavirlik sektöründe faaliyet gösteren yerel firma sayısı çok sınırlı olup teknik müşavirlik hizmetleri genel olarak ülke dışından sağlanmaktadır. Bu meyanda, Türk teknik müşavirlik firmaları da Karadağ'daki bu pazardan payını almaktadır. Kendi hesabına çalışan ve kendi projelerinin teknik müşavirlik kısmını da yürüten firmalarımız dışında bu sektörde de önemli projelerde yer alan firmalarımız mevcuttur. Porto Novi projesindeki firmalarımız başta olmak üzere Bar (Karadağ) – Belgrad (Sırbistan) arası ana demiryolu hattındaki Vrbnica-Bar arası demiryolunun

(SEETO Rail Route 4) rehabilitasyon çalışmasına ilişkin mühendislik- müşavirlik projesi ve Karadağ'da EBRD finansmanlı yol kontrolörlük projesi kapsamında gerçekleştirilecek olan "Main Roads Rehabilitation Program" konulu işe yönelik proje bunlara örnek olarak gösterilebilir.

b) Firmaların Genel Olarak Yaşadığı Sorunlar

Karadağ'da müteahhitlik ve teknik müşavirlik firmalarının karşılaştıkları sorunlar şunlardır: İnşaat ruhsatının alınmasında prosedürlerin uzun ve karmaşık olması, yerel yönetimlerdeki düzensizliklerin projelerin yönetimine yansması, kurumlar arasında kanun ve maddeleri nezdindeki uyuşmazlıklar ve çelişkiler, emlak vergisi, çöp toplama ve çöp taşıma vergisi, reklam vergisi gibi vergilerin yüksek olması, dava süreçlerinin yavaş olması, alacakların tahsilinde sıkıntı yaşanması veya alınamaması, sosyal güvenlik primlerinin yüksek olması, bankacılık sisteminde kuralların katı olması, yatırıma yönelik mal ve malzemelere ve hizmetlere ilişkin KDV iade sürecinin uzun olması, çözülmeyen mülkiyet sorunları, belediyecilik işlerinin yüksek fiyatı, vasıflı işgücü eksikliği, kayıt dışı ekonomi, kamu ihale süreçlerinin uzunluğu ve zaman zaman onaylanan kararların iptali, yabancı mühendis ve mimarların diploma denkliği ve lisans alma süreçlerinin zor ve uzun olması.

5. Görüş ve Değerlendirmeler

Karadağ'da inşaat sektörü, yatırım yapılabilecek ve gelecek vadeden aynı zamanda Karadağ ekonomisinin itici gücünü oluşturan sektörlerin başında gelmektedir. Özellikle 2017 yılından beri Karadağ'da yabancı yatırımların özendirilmesi yönünde geliştirilen politikalar sonucunda Karadağ yabancı yatırımcılar için daha cazip hale gelmiştir. Ayrıca, Karadağ'ın AB üyelik beklentisi ve bu konuda kaydettiği ilerleme yabancı yatırımcının ilgisini daha da artırmıştır. Ülkenin önemli bir turizm ülkesi olması ve bu turizm potansiyelinin henüz tam olarak ortaya çıkmamış olduğu da göz önünde alındığında Karadağ'daki konut, yazlık ev ve konaklama tesislerine olan talep her geçen gün artmaktadır. Ayrıca, inşaat sektöründeki bu gelişmeye bağlı olarak altyapı iyileştirmesi gereksinimi, özellikle yol, su ve enerji temini, atık su arıtma tesisleri, bölgesel depolama ve geri dönüşüm merkezleri gibi yatırım alanları da halen potansiyel yatırım alanlarıdır. Öte yandan, Karadağ Hükümeti'nin 4 ve 5 yıldızlı otel projelerine yönelik teşvik politikası hazırlaması da gerek inşaat ve müteahhitlik gerekse teknik müşavirlik anlamında Karadağ'daki potansiyele işaret etmektedir.

Raporun önceki bölümlerinde detaylarına yer verildiği üzere; Karadağ 44. Hükümeti 2023 yılı Ekim ayı sonunda göreve başlamış olup, yeni kurulan Hükümetle birlikte otoyol, yol, alt yapı projeleri hız kazanmıştır. Bu çerçevede başta Bar – Boljare otoyolu, Adriyatik-İyonya otobanı kıyı varyantı, Bar-Vrbnica demiryolunun yeniden inşaatı ve modernizasyonu, Podgoritsa-Tuzi-Tiran demiryolu projesi, Podgoritsa-Saraybosna arasındaki M3 karayolunun yeniden inşaatı gibi projeler olmak üzere hayata geçirilmesi planlanan altyapı projelerinin gerek müteahhitlik gerekse teknik müşavirlik sektörü açısından potansiyel arz ettiği değerlendirilmektedir. Karadağ Ulaştırma Bakanlığı'nın yetkisi dahilinde olan projelere ilaveten 2025 yılı Nisan ayında kurulan Karadağ Bayındırlık Bakanlığı da görev ve yetki alanı çerçevesinde büyük ölçekli kamu yatırımlarını yönlendirmede önemli bir rol oynarken; eğitim, sağlık, ulaştırma vb. alanlarda altyapı yatırımlarına yönelik çalışmalarına devam etmekte ve bu çerçevede Bakanlık tarafından çok sayıda ihale ilan edilmektedir.

Karadağ'daki kamu ihalelerinin tamamı 1 Ocak 2021 tarihinde faaliyete geçen elektronik kamu alımları sistemi (<http://cejn.gov.me/landingPage>) üzerinden yürütüldüğünden anılan sistemin ve Batı Balkanlar Yatırım Çerçevesi (WBIF) kapsamındaki öncelikli proje bilgileri hakkında detaylı bilgileri ihtiva eden <https://www.wbif.eu/wbif-projects> internet adresinin, ayrıca uluslararası finansmanlı projelerin de ilgili kurumlar (EBRD, EIB, WB, vb.) nezdinde takip edilmesinin yararlı olacağı değerlendirilmektedir.