
Република Србија, Аутономна покрајина Војводина
Општина Србобран

**ЕЛАБОРАТ О ОПРАВДАНОСТИ ОТУЂЕЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
РАДИ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПРОЈЕКТА „ИЗГРАДЊА ПРОИЗВОДНОГ И
ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ПРЕДФАБРИКАЦИЈУ МЕТАЛНИХ
КОНСТРУКЦИЈА И МАШИНСКЕ ОПРЕМЕ НА ПАРЦЕЛИ 5858/5 К.О. СРБОБРАН“**

Србобран, 12. 01. 2018. године

САДРЖАЈ:

1. ПРОИЗВОДНИ И ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ПРЕФАБРИКАЦИЈУ МЕТАЛНИХ КОНСТРУКЦИЈА И МАШИНСКЕ ОПРЕМЕ.....	3
2. ОПИС ИНВЕСТИЦИОНОГ ПРОЈЕКТА.....	5
3. МАКРОЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ.....	6
3.1 ПОЛОЖАЈ ОПШТИНЕ.....	6
3.2 ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ ОПШТИНЕ.....	7
3.2.1 Основни демографски подаци.....	7
3.2.2 Етничка структура становништва.....	8
3.2.3 Запосленост.....	8
3.2.4 образовање.....	11
3.3 ПРИВРЕДНА СТРУКТУРА.....	11
3.4 СТРАТЕШКИ ОКВИР.....	12
4. АКТУЕЛНА ПРИВРЕДНА КРЕТАЊА.....	13
4.1 ПРИВРЕДНА КРЕТАЊА У ПЕРИОДУ ЈАНУАР– ОКТОБАР 2017. ГОДИНЕ.....	13
4.2 ИНДИКАТОРИ ТЕКУЋИХ ЕКОНОМСКИХ КРЕТАЊА, ПРОМЕНЕ У ОДНОСУ НА ИСТИ ПЕРИОД ПРЕТХОДНЕ ГОДИНЕ.....	14
4.3 ИНДУСТРИЈА.....	15
4.4 ГРАЂЕВИНАРСТВО.....	15
4.5 ПОСЛОВНА ДЕМОГРАФИЈА.....	16
4.6 ТРЖИШТЕ РАДНЕ СНАГЕ.....	16
4.7 ЗАРАДЕ.....	16
4.8 СПОЉНОТРГОВИНСКА РАЗМЕНА.....	17
5. ПОТРЕБНИ ПОДАЦИ ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ.....	18
5.1 ПОПИС И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА КОЈУ СЕ ПРЕДЛАЖЕ ОТУЂЕЊЕ.....	19
5.2 ПОДАЦИ ИЗ ПЛАНског ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ МОЖЕ ИЗДАТИ ЛОКАЦИЈСКА И ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА.....	24
5.3 ПРОЦЕНА МИНИСТАРСТВА ФИНАНСИЈА – ПОРЕСКЕ УПРАВЕ О ТРЖИШНОЈ ВРЕДНОСТИ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА.....	34
5.4 ПОДАЦИ О ЛИЦУ КОЈЕ СЕ ОВЛАШЋУЈЕ ЗА ПОТПИС УГОВОРА О ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	36
5.5 ПОДАЦИ О СТИЦАОЦУ ПРАВА СВОЈИНЕ.....	37
5.6 ИЗНОС УМАЊЕЊА.....	37
5.7 ОБАВЕЗА ОБЕЗБЕЂИВАЊА БАНКАРСКЕ ГАРАНЦИЈЕ.....	37
5.8 ПРЕГЛЕД ДРУГИХ ПОДСТИЦАЈНИХ МЕРА.....	37
6. ЕКОНОМСКО-ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА.....	39
6.1 ОЧЕКИВАНИ ЈАВНИ ПРИХОДИ ОПШТИНЕ СРБОБРАН У СЛУЧАЈУ УСТУПАЊА ЗЕМЉИШТА БЕЗ НАКНАДЕ.....	39
6.2 ИНДИРЕКТНИ ЕФЕКТИ НА ЈАВНЕ ФИНАНСИЈЕ ОПШТИНЕ СРБОБРАН.....	42
6.3 ОСТАЛИ ЕКОНОМСКИ И СОЦИЈАЛНИ ЕФЕКТИ ПО ЛОКАЛНУ ЗАЈЕДНИЦУ.....	42
6.4. ВИСИНА ПРОПУШТЕНИХ ПРИХОДА КОЈЕ БИ ОПШТИНА ОСТВАРИЛА У СЛУЧАЈУ УСТУПАЊА УЗ НАКНАДУ.....	42
7. ЗАКЉУЧЦИ.....	43

1. ПРОИЗВОДНИ И ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ПРЕФАБРИКАЦИЈУ МЕТАЛНИХ КОНСТРУКЦИЈА И МАШИНСКЕ ОПРЕМЕ

Привредно друштво „STEEL MONT DOO“ из Ветерника основано је 01.09.2015. године и послује на територији Србије, са тенденцијом проширења пословања и ван граница наше земље. Предузеће послује у оквиру делатности монтаже индустријских машина и опреме.

Предузеће се бави демонтажом, израдом и монтажом машинских делова и опреме у процесној индустрији. Наведено подразумева да се баве како поправком и реконструкцијом старе опреме, тако и монтажом нове. Врши монтажу котлова, силоса, разних резервоара, као и њихову реконструкцију. Такође, врши израду и монтажу челичне конструкције, као саставног дела машинске опреме и разних цевовода.

Из наведене делатности, којом се предузеће тренутно бави, произилази потреба да прошире постојећу делатност и на производњу делова индустријске опреме, као и саме опреме и челичних конструкција, као саставног дела индустријске опреме, за шта је потребна производна хала, са наменом - израда и префабрикација челичних конструкција и машинске опреме.

Оправданост изградње производног и пословног простора за производњу и префабрикацију металних конструкција и машинске опреме садржана је у чињеници да је анализом тржишта утврђено да конкуренција нема сличне објекте у близини, и да би са овим пројектом извршили унапређење у раду, смањењу трошкова набавке и вршења услуга из делатности друштва, што би у дугорочном плану рада довело до повећања прихода и развоја привредног друштва, као једног високо конкурентног извођача радова на територији Републике Србије.

Ова инвестиција би довела до развоја, како фирме „STEEL MONT DOO“, тако и општине Србобран, на којој ће се вршити и развијати производња и префабрикација металних конструкција и машинске опреме.

Осим планираног запошљавања о којем се детаљније говори у одељку 2. овог елабората под називом „Опис инвестиционог пројекта“, очекује се да пројекат изградње, односно самог пословања производног и пословног простора за производњу и префабрикацију металних конструкција и машинске опреме, омогући привредним друштвима са седиштем у општини Србобран, односно предузетницима са превибалиштем на овој територији успостављање конкретне пословне сарадње са руководством „STEEL MONT DOO“.

Такође поступак припреме и реализације пројекта биће организован тако да се ангажују домаћа грађевинска оператива у фази изградње производне хале.

„STEEL MONT DOO“ у власништву предузетника Борислава Брујић је 13.09.2017. године Општини Србобран поднео Писмо о намерама за изградњу производног и пословног простора за производњу и префабрикацију металних конструкција и машинске опреме, на кат. парцели 5858/5 која је у јавној својини општине Србобран, а потом и инвестициони пројекат који садржи битне елементе за израду елабората.

Општина Србобран је у складу са постојећом планском документацијом спремна да уступи непосредном погодбом без накнаде неизграђено грађевинско земљиште на кат. парцели 5858/5 површине 9.801 м² у Индустријској зони на коју су упућене општине Јужнобачког управног округа чија територија се граничи са општином Србобран, наиме Врбас и Бечеј у којима живи, укључујући Србобран, преко 112.000 становника.

У складу са одредбама чл. 5, 6, 7, 9, 10. и 12. Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Службени гласник РС“, бр. 61/15, 88/15 и 46/17 у даљем тексту: Уредба) припремљен је овај елаборат, као и пријавни обрасци државне помоћи и друга неопходна документација. Поред израде Елабората, биће у складу са Уредбом спроведен јавни увид у трајању од најмање осам дана, биће на скупштини размотрен и донет Закључак скупштине општине о усвајању Елабората, биће поднета пријава државне помоћи Комисији за контролу државне помоћи пре достављања Елабората Влади, припремљен је Нацрт уговора о отуђењу без накнаде земљишта у општинској јавној својини, биће достављен Влади (преко министарства надлежног за послове грађевине које ће да спроведе процедуру пред Владом) Елаборат и Нацрт уговора на претходну сагласност.



2. ОПИС ИНВЕСТИЦИОНОГ ПРОЈЕКТА

План је да се изгради пословно - производни објект на територији општине Србобран. Под производним објектом се подразумева производна хала, са могућношћу проширења, а за обављање целокупног процеса производње. Тиме ће се не само проширити делатност и обогатити понуда у оквиру пословања овог привредног субјекта, већ ће се дати и шири допринос тзв. циркуларној економији проширењем постојеће делатности у токове новца и стварање додате вредности.

Пошто из делатности којом се предузеће тренутно бави (делатност 3320 - монтажа индустријских машина и опреме), произилази низ потреба, за додатним машинским деловима, било носећим или погонским, план је да предузеће прошири постојећу делатност и на производњу делова индустријске опреме, као и саме опреме и челичних конструкција, као саставног дела индустријске опреме.

Примена челичне конструкције подразумева конструкције које имају значајну улогу у самој целини у којој се налазе. Од челичне конструкције се захтева да на одређеној локацији под тачно дефинисаним условима окружења трпе предвиђено оптерећење.

Рад у пословно - производном простору за производњу и предфабрикацију металних производа, подразумеваће:

1. У производној хали која ће бити изграђена обављаће се целокупан процес производње
2. Слободан део парцеле око хале користиће се за предфабрикацију и манипулацију већих делова конструкција и машинске опреме
3. Слободни дворишни простор користиће се за улазак великих камиона и дизалица за утовар и специјални транспорт предфабрикованих елемената
4. У пословном простору објекта налазиће се канцеларија за запослене у техници, комерцијали и књиговодству

Локација која је предмет овог елабората задовољава потребе за доступношћу електричне енергије за рад машина и отклања евентуалне негативне ефекте од буке и прашине, јер постоји могућност формирања звучних баријера. У близини кат. парцеле 5858/5 налази се приступни пут.

Инвестициони пројекат чија је вредност 24.000.000,00 динара, карактерише:

1. неопходна инфраструктура и грађевински објект: 15.000.000,00 динара,
2. набавка опреме и машина за рад 9.000.000,00 динара,
3. отварање 10 нових радних места у првој години производње и још најмање 7 радника у наредне четри године рада, са одговарајућим стручним квалификацијама, за ову врсту посла.

Запошљавање ће тећи по динамици представљеној у термин плану запошљавања.

Година пословања на територији општине Србобран	1.	2.	3.	4.	5.
Број новозапослених радника	10	1	2	2	2

Табела 1: Термин план запошљавања

Листа привредних субјеката који послују са "STEEL MONT DOO":

1. "SOJAPROTEIN" AD, Бечеј
1. „VICTORIAOIL“ AD, Шид
2. „ELIXIR ZORKA- MINERALNA ĐUBRIVA“ DOO, Шабац
3. „ELIXIR- PRAHOVO“ DOO, Прахово
4. „IMPULS НЕМИЈА“ DOO, Нови Сад
5. ЈКП „БЕОГРАДСКЕ ЕЛЕКТРАНЕ“, Београд

Чим предузеће почне са радом очекује се повећање броја клијената, а уједно са тим очекује се и само повећање броја радника.

3. МАКРОЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ

3.1 Положај општине

Општина Србобран припада јужнобачком округу у Аутономној покрајини Војводина, Република Србија на 33 км од Новог Сада и око 100 км од Београда. Заузима средишњи део Бачке и простире се на површини од 284 км² кога чине три насеља: Србобран, Турија и Надаљ. Налази се на 45°35' северне географске ширине и 19°47' источне географске дужине. Подједнако је удаљен од три државне границе, на име око 75 км од Хрватске, Мађарске и Румуније. Има врло повољан географски положај кога дефинише неколико значајних природних елемената: Бачка лесна тераса, меандри реке Криваје и ушће Криваје у Велики бачки канал. Већи део лежи на левој, а мањи на десној обали Великог бачког канала. Тим воденим путем тј. Великим бачким каналом, Србобран је преко Дунава и Тисе повезан са светским воденим путевима.



Општина Србобран усмерена је на више саобраћајница, и то, друмски Коридор X, државни пут I А реда бр. 15, државни пут II А реда бр. 100, државни пут II А реда бр. 115 и државни пут II А реда бр. 114, укључујући и дунавски Панкоридор VII, као и на аеродром Никола Тесла у Београду. Кроз територију општине пролази и Канал ДТД, кроз који до луке Бездан могу пролазити Барже носивости 1000 тона, газа 2,2 м.

Србобран се налази између три значајна привредна центра Бачке: Новог Сада, Врбаса и Бечеја. У општини је заступљена пољопривреда, производња намештаја, производња изолационог материјала и прехранбена индустрија. Постоје две индустријске зоне, и то, Индустријска зона у јужном делу и Индустријска зона у западном делу.

3.2 Друштвено-економски приказ општине

3.2.1 Основни демографски подаци

Подаци у оквиру ове главе засновани су на последње обављеном званичном попису из 2011. године, као и појединим изворима података актуелним у прошлој и у првих неколико месеци 2017. године, најпре ПКС / Регионалне привредне коморе Јужнобачког управног округа.

Општина Србобран обухвата површину од 284 км² (учешће у укупној површини Србије је 0,3%), на којој живи 16.317 становника (0,2% укупног броја становника Србије) у 3 насељена места, односно 57 становника на км², што је ниже од републичког просека који износи 93 становника на км². Насеље Србобран има статус локалног центра и градског је карактера, док су остала насеља руралног карактера и имају статус насеља.

Година пописа	Република Србија	АП Војводина	Јужнобачки округ	Општина Србобран
1991.	7.576.837	1.970.195	565.639	19.066
2002.	7.498.001	2.031.922	594.769	17.809
2011.	7.186.862	1.931.809	615.371	16.317

Према попису из 2011. године, у Србобрану постоји 5.908 домаћинстава. Подаци о старосној структури становништва према попису из 2011. године показују да је 3.937 становника (24 %) популација преко 60 година, док деце и омладине до 19 година има 4 357, што чини 24,40% укупне општинске популације. У погледу полне структуре, од укупног броја пописаног становништва, жене чине 51,7 % , а мушкарци 48,3 одсто (највеће учешће - 8,8% имају мушкарци старости између 45-49 година, док је то код жена иста старосна категорија са учешћем од 7,5 %). Општина Србобран је мултиетничка заједница у којој равноправно живе и раде представници различитих националних заједница.

3.2.2 Етничка структура становништва

Попис из 2011. године показује степен мултиетичности у Србобрану:

Срби	10.709	(65,63%)
Мађари	3.387	(20,75%)
Роми	629	(3,85%)
Хрвати	118	(0,72%)
Црногорци	82	(0,51%)
Југословени	55	(0,33%)
Неопређено	594	(3,64%)
Регионална припадност	447	(2,74%)
Непознато	85	(0,52%)
УКУПНО	16.317	(100,0%)

3.2.3 Запосленост

Према подацима Републичког завода за статистику (Месечни статистички билтен РЗЗС број 4/2015 стр. 26) укупан број формално запослених у Републици Србији у априлу 2015. године је 1.698 (000) лица, што у односу на исти месец 2014. године представља стагнацију, јер је запосленост била на истом нивоу од 1.698 (000). Број запослених код правних лица износи 1.323 (000), и у односу 2014. годину је већи за 0,5%, док је код предузетника број регистрованих запослених у априлу 2015. године био 373(000), што у односу на 375(000) у 2014. години чини пад од 0,5%. Процентуално највећи пад запослености код правних лица у Републици Србији у 2015. години у односу на 2014. годину, евидентиран је у секторима: финансијске делатности и осигурања (5,7%), образовања (2,2%), здравствене и социјалне заштите (2,1%), док је највећи пораст запослености забележен у секторима: услуге, смештаја и исхране (9,7%), пословања некретнинама (6,3%), трговине на велико и мало и поправка моторних возила (4,7%) и информисања и комуникације (4,5%). У 2015. години у односу на 2014. годину бројцано највеће смањење запослених забележено је у сектору: здравствене и социјалне заштите 4 (000), финансијске делатности и делатности осигурања 3 (000), образовања 3 (000), док је највећи пораст запослених забележен у сектору трговине на велико и мало и поправке моторних возила 7 (000), услуге смештаја и исхране 3 (000). У структури броја запослених код правних лица у априлу 2015. години највеће учешће имају сектори прерађивачке индустрије (16,50%), трговине на велико и мало и поправке моторних возила (10,89%) и здравствене и социјалне заштите (9,13%).

Србобрану, услед пада обима производње појединих привредних друштава, дошло је до значајног повећања незапослених. Као посебан ограничавајући фактор, посматрано на дужи временски период, издвајају се негативни демографски трендови, односно одлив младог и образованог становништва, с једне, као и старење становништва и погоршавање виталних карактеристика које дугорочно доводи у питање обезбеђивање довољног броја радно способног и квалификованог становништва, с друге стране. Због те чињенице, свака нова инвестиција, било домаћа, било страна, у општини више је него добродошла.

Стање на тржишту рада у општини Србобран:	
Број становника (попис 2011)	16.317
Радно способно мушко становништво (од 15 - 64 године)	5.677
Радно способно женско становништво (од 15 - 64 године)	5.493
Пораст / пад становништва 2002-2011.	1.538
Удео жена у укупном броју запослених, 2011. годишњи просек	43,5%
Број запослених на 1000 становника, 2011. годишњи просек	137

Према подацима Републичког завода за статистику, укупан број запослених у Србобрану је 2.239 (званични подаци на централном нивоу).

СЕКТОР	Број запослених (попис 2011)
Пољопривреда, шумарство, рибарство	254
Рударство	-
Прерађивачка индустрија	268
Снабдевање ел. енергијом, гасом и паром	50
Снабдевање водом и управљање отпадним водама	69
Грађевинарство	72
Трговина на велико и мало, поправка мот. возила	106
Саобраћај и складиштење	102
Услуге смештаја и исхране	-
Информисање и комуникације	10
Финансијска делатност и делатност осигурања	13
Пословање с некретнинама	-
Стручне, научне, иновационе и техничке делатности	47
Административне и помоћне услужне делатности	2
Државна управа и социјално осигурање	79
Образовање	234
Здравство и социјална заштита	155
Уметност, забава и рекреација	31
Остале услужне делатности	8
Предузетници	529
Лица запослена код предузетника	212
Укупно	2.239

Полазећи од наведених података у реалном сектору ради 1.595 лица, док у ванпривредним делатностима запослено је 644 лица (јавна комунална предузећа, јавна управа, здравство, образовање, и др).

У сектору грађевинарства ради 72 лица, док привредна делатност монтажа индустријских машина и опреме у Србобрану не постоји, дакле има 0 запослених.

Ово свођење података везано за број запослених од значаја је за примену одредбе члана 9. Уредбе и однос броја запослених инвестиционим пројектом према броју запослених у привреди. Дакле, од укупног броја запослених произилази да је 1.595 радника запослено у реалном сектору (увећање за најмање 1% је 16 запослених), а ако је фокус грађевинска привреда онда је тај број на нивоу целе општине 72 (увећање за најмање 1% грађевинске привреде у општини је један запослени), док свако запошљавање у области монтажа индустријских машина и опреме подразумева апсолутно увећање.

Овome треба додати да ће број новозапослених директно у производном и пословном простору за производњу и префабрикацију металних конструкција и машинске опреме бити 17, што значи да инвестициони пројекат омогућава запослење укупно 17 лица. У пракси, а у односу на примену наведене одредбе Уредбе, споменута три сценарија значе:

1	привреда –реални сектор	производни и пословни простор за производњу и предфабрикацију металних конструкција и машинске опреме	повећање укупно
	1.595	17	1,07%
2	грађевинска привреда	производни и пословни простор за производњу и предфабрикацију металних конструкција и машинске опреме	повећање укупно
	72	17	22,67%
3	монтажа индустријских машина и опреме	производни и пословни простор за производњу и предфабрикацију металних конструкција и машинске опреме	повећање укупно
	0	17	апсолутно повећање

На основу анализе расположивих података прикупљених из доступних материјала Националне службе за запошљавање, као и Републичког завода за статистику, оцењује се да је ниво запослености на подручју општине Србобран низак. У 2011. години, од укупно 11.170 радно способна становника са територије општине Србобран, на евиденцији НСЗ било је 3.019 лица (33,7%).

Према тренутно расположивим, важећим и званичним подацима Регионалне привредне коморе Јужнобачког управног округа, Србобран има 16.500 становника, број запослених је 2.400 укупно (и у реалном сектору и у ванпривредним делатностима), има 115 привредних субјеката и 530 предузетника. У пољопривреди ради 10% запослених, у прерађивачкој индустрији 10%, а код предузетника 40%.

3.2.4 Образовање

Степен образовања становништва у Србобрану према попису из 2002. године и попису из 2011. године:

Степен образовања	Попис из 2002. године			Попис из 2011. године		
	Укупно	Младићи	Девојке	Укупно	Младићи	Девојке
Становништво старости 15+	14.755	7.044	7.711	13.768	6.706	7.080
Без школске спреме	665	187	478	414	118	296
Непотпуно основно образов.	3.271	1.253	2.018	1.970	736	1.234
Основно образовање	4.562	2.104	2.458	4.007	1.846	2.161
Средње образовање	5.410	3.070	2.340	6.424	3.571	2.853
Више образовање	386	174	212	383	169	214
Високо образовање	324	174	150	559	247	312
Непознато	137	82	55	29	19	10

Извор: Републички завод за статистику

Када су питању неписмена лица, у општини Србобран, према попису из 2011. године, 273 лица је регистровано као неписмено, односно 1,86 % становништва. Од тога неписмених узраста од 10-14 година је регистровано двоје, младих у узрасту од 15-19 година осморо, а младих од 20-34 године регистровано је 22.

3.3 Привредна структура

Код анализе основних показатеља развијености и тренутног стања привреде у било којој јединици локалне самоуправе, па и општини Србобран, треба поћи од следећих макроекономских показатеља:

- национални доходак по становнику;
- удео појединих делатности у националном доходу;
- просечна нето зарада.

Степен развијености Србобрана креће се у распону од 60% до 80% републичког просека. Србобран нема развијену индустрију на нивоу какав постоји у Новом Саду, Врбасу и Бечеју. Србобран је, стога, претежно аграрно подручје и сировинска база за производне, односно прерађивачке погоне индустријских центара. И поред уложених напора да се достигне одређени степен развијености привреде и тржишта, осећа се стагнација у развоју, што је последица, пре свега, транзиционих процеса, како на ширем тако и на локалном нивоу.

Окосница привредног живота деценијама је био пољопривредни гигант Елан (и уз њега везана прехранбена индустрија), који је запошљавао највећи број радно способног становништва. Деведесетих година прошлог века, Елан почиње да послује да би на крају, 2009. године, стечајним поступком, престао с радом. У општини послује мали број микро, малих и средњих предузећа у приватном власништву, који је недовољан да у значајнијој мери апсорбује велики број незапослених настао престанком рада Елана.

Актуелна индустријска производња је у стагнацији, а базира се на постојећим производним капацитетима. У оквиру индустрије, присутна је прехранбена индустрија, хемијска, производња грађевинског материјала и дрвопрерађивачка индустрија. Анализом просторног размештаја увиђа се концентрација у општинском центру, док су у насељеним местима Турија и Надаљ заступљена пољопривреда, а потом и услужне делатности. Трговина на подручју општине Србобран је добро развијена.

С обзиром на високо учешће пољопривреде у укупној структури привреде, највише се тргује аграрним производима, и то првенствено ратарским производима. Пласман пољопривредних производа обавља се углавном посредством земљорадничких задруга. Трговину робом широке потрошње обавља неколико трговинских предузећа која према укупном броју запослених (као и према другим критеријумима утврђеним законом којим се уређује рачуноводство и ревизија) припада категорији малих предузећа. Ту су и трговачке - предузетничке радње.

Грађевинарство у општини Србобран обавља се кроз пословање приватних грађевинских привредних друштава. Постоји и један број регистрованих самосталних предузетничких радњи која пружају грађевинске услуге.

Поред пољопривреде, грађевинарство је сектор у структури привреде у којем се годишње запошљава највећи број сезонски упослених радника. Иако на подручју општине Србобран постоји дуга и богата традиција занатства, број занатских радњи из године у годину опада, а анализе показују да њихова структура према делатности не покрива све потребе становништва. Анализа структуре и обима угоститељских услуга показује да су највише заступљени угоститељски објекти који пружају услуге пића, док недостају угоститељски објекти који пружају услуге исхране и смештаја.

3.4 Стратешки оквир

Општина Србобран има „Стратегију локалног одрживог развоја општине Србобран за период 2014 – 2020“ са акционим плановима за приоритетне области локалног одрживог развоја.

Стратегија локалног економског развоја општине Србобран намењена је остварењу одрживог привредног развоја који треба да обезбеди конкурентност и боље економске резултате привреде, привлачење капитала и директних домаћих и страних инвестиција, подизање животног стандарда становништва, као и стварање погодне инфраструктуре и других услова који подстичу привредни развој локалне заједнице.

Посебну важност за успех стратегије локалног економског развоја има сарадња између свих актера заинтересованих за динамичан, складан и одржив привредни развој. Витална снага за то лежи у локалној заједници, пре свега, основним носиоцима развоја из реда успешних предузетника, политичара, научника/истраживача али и креативних, иновативних појединаца. Улога ових људи је да снагом свог стручног и политичког ауторитета, као и снагом утицаја на основне пословне одлуке, прихвати развојну стратегију и потом истрајно и дугорочно практично валоризује све предности локалне средине - географски положај, културно-историјско наслеђе, квалитет радне снаге, етнички састав, постојеће привредне потенцијале, стање животне средине, инфраструктурна повезаност и друго.

Такву улогу има, односно треба у свакој општини граду у Републици Србији да преузме Јединица за подршку улагањима, чије послове, у складу са Законом о улагањима може да обавља или постојећа ужа јединица дефинисана општим актом о систематизацији или један извршилац или чак институција ван општинске управе као што је удружење, комора, и сл. Од посебног значаја је могућност општине да постигне следеће, Правилником о стандардима повољног пословног окружења у јединицама локалне самоуправе, утврђене циљеве, тј. да има:

1. вишегодишњи програм локалног економског развоја;
2. Јединицу за подршку улагањима;
3. пословну инфраструктуру (инфраструктурно опремљену индустријску, слободну и др. зону), или урбанистичко-планску документацију као основ за развој такве пословне инфраструктуре.

Правилник о стандардима повољног пословног окружења у јединицама локалне самоуправе донео је министар привреде и ступио је на снагу 9. априла 2016. године.

Стратешко планирање дефинише визију и општину Србобран види као модерну и развијену заједницу са јединственим природним, туристичким и културно-историјским ресурсима, развијеном пољопривредом, динамичним предузетничким сектором, заштићеном животном средином, привлачном за инвеститоре и просперитетном за све своје грађане. Темелј будућег раста и развоја јесте на развоју предузетничког сектора, пољопривреди, развоју туризма, развоју друштвених делатности, унапређењу целокупне инфраструктуре и очувању животне средине.

4. АКТУЕЛНА ПРИВРЕДНА КРЕТАЊА

4.1. Привредна кретања у периоду јануар-октобар 2017. године

Након оствареног раста од 2,8 % у 2016. години привредна активност наставља позитивна кретања и током 2017. године, која су донекле успорена екстремно неповољним агрометеоролошким условима и последично падом пољопривредне производње као и неповољним кретањима производње електро-енергетског сектора почетком године.

Према подацима РЗС у трећем тромесечју 2017. године остварен је реалан међугодишњи раст БДП од 2,1%. Такође, стопе раста за прва два тромесечја су ревидиране за по 0,1 п.п. навише.

- На страни понуде раст је вођен индустријом и услугама, које дају допринос од 1,3 п.п. и 1,2 п.п, респективно. За разлику од прва два квартала, грађевинарство такође даје позитиван допринос (0,3 п.п), док пољопривреда задржава значајан негативан утицај од 1,0 п.п.
- Посматрано по компонентама употребе раст је вођен инвестиционом активношћу и личном потрошњом (по 1,2 п.п), благ позитиван допринос даје и државна потрошња, док је утицај нето извоза негативан (0,4 п.п).

Према коначним подацима РЗС, у 2016. години је остварен реални раст БДП од 2,8%. Првобитна пројекција раста за ову годину износила је 1,8% да би у три наврата била ревидирана до 2,7%. Овим је премашена и последња пројекција и остварен највећи раст у последњих седам година.

У трећем кварталу 2017. године убрзан је раст домаће тражње вођен растом личне потрошње и приватних инвестиција. То потврђују и реални раст зарада и запослености у приватном сектору, раст новоодобрених кредита становништву (готовинских и стамбених), раст промета у трговини на мало, као и раст вредности изведених грађевинских радова. Нешто слабије извршење капиталних расхода определило је негативан допринос јавних инвестиција.

Побољшање конкурентске позиције привреде, стабилан и растући прилив страних директних инвестиција, пре свега у извозно орјентисане компаније, резултирали су значајним растом извоза и обима спољнотрговинске размене. У Q3 2017. године извоз је више него дуплиран у односу на ниво из преткризног периода и носиоца је привредног раста.

У периоду јануар-октобар 2017. године укупна индустрија бележи повећање производње од 3,5% које је пре свега опредељено растом прерађивачке индустрије од 6,8%. Евидентан је опоравак рударства, док је производња електричне енергије за 7,0% мања у односу на исти период прошле године чиме негативно доприноси расту индустрије за 1,7%. Очекивања привредника у прерађивачкој индустрији у погледу кретања будуће производње су позитивна и указују на стабилну динамику њеног кретања за наредних шест месеци.

Постоји опоравак потрошње домаћинства - раст промета у трговини на мало за период јануар-октобар 2017. године је +3,9%.

Пословна демографија. У првих осам месеци 2017. године основано је 29.215 привредних субјеката (23.349 предузетника и 5.866 предузећа) и угашено 15.718 (13.890 предузетника и 1.828 предузећа), тако да је укупан број привредних субјеката повећан за 13.497 (9.459 предузетника и 4.038 предузећа). Однос броја основаних и угашених привредних субјеката (нето-ефекат) је 1,9:1 и показује да се на сваких 10 угашених привредних субјеката оснује 19 нових.

Настављени су позитивни трендови на тржишту рада: број запослених повећан за 2,5%, а укупан број незапослених смањен за -7,6% на међугодишњем нивоу.

Реални раст просечне нето зараде на међугодишњем нивоу од 0,9%, у октобру је износила 46.879 динара.

Укупна спољнотрговинска робна размена износила је 28,5 млрд. ЕУР (извоз 12,6 млрд ЕУР, а увоз 15,9 млрд.ЕУР) и остварила је раст за око 3,4 млрд. ЕУР . Извоз робе је у истом периоду порастао за 13,5%, а увоз робе за 13,9%. Дефицит робне размене је повећан за 15,4%. Покривеност увоза извозом износила је 78,9% и мања је у односу на исти период претходне године за 0,3п.п.

Због бржег раста увоза од извоза робе и услуга и вишег дефицита примарног дохотка, дефицит текућег рачуна у периоду јануар-септембар 2017. године је повећан у односу на исти период претходне године за 394,1 мил. евра и износио је 1.221,8 мил. евра.

У периоду јануар-септембар 2017, нето прилив страних директних инвестиција износио је 1.639,6 мил. евра, што је за 12,6% више у односу на исти период 2016. године;

Суфицит рачуна услуга у периоду јануар-септембар 2017. износио је 610,2 мил. евра и мањи је за 6% мг. ИТ услуге и услуге професионалног и менаџерског саветовања и даље бележе раст нето извоза. Истовремено лични трансфери из иностранства били су већи за 4,1% у односу на исти период претходне претходне године.

Инфлација се у октобру 2017. године на међугодишњем нивоу кретала у границама дозвољеног одступања од циља НБС (3%±1,5 п.п). У овом периоду инфлација је износила 2,8%, што је било опредељено, пре свега, повећањем цена дувана, поврћа и воћа, нафтних деривата, свињског меса и услуга мобилне телефоније. Као резултат и даље присутних ниских инфлаторних притисака, у новембру 2017. године НБС је задржала референтну каматну стопу на историсјки најнижем нивоу од 3,50%.

Услед отписа и продаје проблематичних кредита у октобру је дошло до успоравања међугодишњег раста укупне кредитне активности. Такође, забележено номинално смањење пласмана привреди је последица растеређивања банака по основу ненаплативих потраживања. Истовремено, кредитна активност становништву наставља висок раст, који је износио 8,7%, мг, номинално, а био је готово у целости опредељен снажним растом готовинских кредита (23,9%). Каматна стопа на укупне новоодобрене динарске кредите у октобру је међугодишње опала за 0,7 п.п. и износила је 8,80%, уз повећање укупних новоодобрених кредита за 16,2% мг.

Укупан спољни дуг на крају другог квартала 2017. године износио је 25,4 млрд евра, и у поређењу са крајем претходне године смањен је за 1,07 млрд евра. Истовремено у структури спољног дуга, смањена је задуженост јавног сектора за 1,09 млрд евра и износио је 14,6 млрд евра, док је дуг приватног сектора повећан за 26,5 мил. евра и износио је 10,8 млрд евра;

По најновијој светској ранг листи иновативности (The Global Innovation Index извештај Светске организације за интелектуалну својину, WIPO) Србија се налази на 62. месту, што је у односу на претходну годину повећање за три позиције.

4.2. Индикатори текућих економских кретања, промене у односу на исти период претходне године

Реалан раст у %	2015.годин а	2016.година	2017.година				
			I-III	III-VI	VI-IX	X	I-X
Индустрија производња	8,3	4,7	0,8	3,1	6,4	4,4	3,5
Прерађивачка индустрија	5,3	5,3	7,3	5,1	7,8	6,1	6,8
Извоз робе изражен у еврима	7,9	11,6	13,7	13,7	12,9	14,0	13,5
Увоз робе изражен у еврима	5,8	4,2	15,6	10,5	13,6	20,2	13,9
Трговина на мало	1,8	7,5	3,7	3,6	3,7	2,5	2,9
Стопа незапослених према АРС	17,7	15,3	14,6	11,8	12,9	/	/
Реална пеосечна нето зарада	-2,1	2,5	1,1	0,8	0,9	0,7	0,9

4.3 Индустија

Индустијска производња у октобру бележи раст од 4,4% мг. Прерађивачка индустрија стабилно расте и са повећаним обимом за 6,1% даје допринос од 4,8 п.п. Позитивна кретања су регистрована и у рударству, које повећањем од 7,9% доприноси 0,5 п.п. Производња електричне енергије наставља негативна кретања и бележи пад од 3,4%, што је смањило укупну стопу раста за 1 п.п.

Најзначајнији допринос расту прерађивачке индустрије дају хемијска и гумарска делатност, што је подржано значајним повећањем производње фармацеутских производа, машина и производа од метала. Ових пет делатности доприноси расту укупне индустрије са 3,9 п.п. • Посматрано по намени, најзначајнији допринос даје група интермедијарних производа што је опредељено растом производње хемијских производа и производа од гуме и пластике. Позитиван утицај даје и производња трајних и капиталних производа док је производња енергије дала негативан допринос. • Према десезонираним подацима, у поређењу са претходним месецом, укупна индустрија је мања за 3,6%.

У периоду јануар-октобар укупна индустрија бележи повећање производње од 3,5% које је пре свега опредељено растом прерађивачке индустрије од 6,8%. Евидентан је опоравак рударства, док је производња електричне енергије за 7,0% мања у односу на исти период прошле године чиме негативно доприноси расту индустрије за 1,7 п.п.

Позитиван допринос прерађивачке индустрије од 5,2 п.п. има доминантне изворе у стабилно растућим извозним делатностима од којих су најзначајније хемијска, гумарска, машинска, металска и производња електричне опреме. По хронично неповољним кретањима и значајним негативним утицајем на укупну индустрију издваја се аутомобилска индустрија која у овом периоду бележи пад од 2,0%. • Све наменске групе осим енергије бележе међугодишњи раст у првих десет месеци 2017. године. Производња интермедијарних производа даје најзначајнији позитиван допринос од 3,9 п.п, што је највећим делом детерминисано позитивним кретањима металске, гумарске и хемијске индустрије. Негативан допринос енергије опредељен је неповољним кретањима у производњи струје али се ублажава као резултат опоравка рударства.

Стопе раста индустријске производње, промене у односу на исти период претходне године, у %

	2015	2016	I-III 2017	IV-VI 2017	VII-IX 2017	X 2017	I-X 2017
			I-III 2016	IV-VI 2016	VII-IX 2016	X 2016	I-X 2016
Укупно	8,3	4,7	0,8	3,1	6,4	4,4	3,5
Прерађивачка инд.	5,3	5,3	7,3	5,1	7,8	6,1	6,8

4.4 Грађевинарство

У трећем кварталу 2017. године, у односу на исти квартал претходне године, регистрован је раст вредности изведених радова од 6,3%, у сталним ценама.

У прва три квартала 2017. године регистрован је пад од 0,3% у сталним ценама. • Од почетка године, забележен је међугодишњи раст производње цемента од 3,1% и раст производње осталих неметалних минерала од 1,4% (стакло, црепови, малтер, бетон и др.);

Од почетка године, расте и број издатих грађевинских дозвола (52,7%). Посматрано према врсти грађевина, повећан је број издатих дозвола за зграде (57,2%), док су дозволе за остале грађевине повећане за 39,8% (инфраструктура).

4.5 Пословна демографија

У првих осам месеци 2017. године основано је 29.215 привредних субјеката (23.349 предузетника и 5.866 предузећа) и угашено 15.718 (13.890 предузетника и 1.828 предузећа), тако да је укупан број привредних субјеката повећан за 13.497 (9.459 предузетника и 4.038 предузећа).

Однос броја основаних и угашених привредних субјеката (нето-ефекат) је 1,9:1 и показује да се на сваких 10 угашених привредних субјеката оснује 19 нових.

Нето-ефекат је повољнији код предузећа (на 10 угашених оснује се 32 нових) у односу на предузетнике где се на 10 угашених радњи оснује 17 нових.

4.6 Тржиште радне снаге

Према подацима из Анкете о радној снази у трећем кварталу 2017. године, на међугодишњем нивоу, побољшани су показатељи тржишта рада. У том периоду смањена је стопа незапослености за 0,9 п.п. и износила је 12,9%.

Укупан број запослених у трећем кварталу 2017. године је повећан за 2,4% мп, пре свега захваљујући расту запослености у индустрији и услугама. Истовремено је забележено смањење стопе неформалне запослености за 2,3 п.п. на 21,8%. Такође смањена је стопа дугорочне незапослености за 1,3 п.п. на 7,7%.

Према подацима из Централног регистра обавезног социјалног осигурања просечан број формално запослених у октобру 2017. године повећан је за 3,4% мп, што је у потпуности резултат раста запослености у приватном сектору (5,4%), док је у јавном сектору број запослених смањен за 1%. У периоду јануар-октобар просечан број запослених је повећан за 2,9%, мп. Истовремено, раст запослености забележен је у рударству, прерађивачкој индустрији, трговини и др, што је у складу са повољним економским кретањима у овим секторима.

Као резултат процењеног убрзања привредног раста, али и успоравања раста зарада у трећем кварталу 2017. године, забележена је нижа стопа раста укупних реалних јединичних трошкова рада на међугодишњем нивоу у поређењу са претходна два квартала. Продуктивност рада је након раста у 2016. години у прва три квартала смањена, пре свега услед значајног смањења обима производње у пољопривреди и енергетском сектору, што је последица неповољних метеоролошких услова.

4.7 Зараде

Просечна нето зарада у периоду јануар-октобар 2017. године је повећана за 0,9% реално, мп. Смањене су разлике између просечних зарада јавног и приватног сектора, пре свега као резултат раста зарада у приватном и њиховог стагнирања у јавном сектору.

Просечна нето зарада у октобру 2017. године је повећана за 0,7% реално, мп. Повећање просечне нето зараде највећим делом је резултат раста зарада у области прерађивачке индустрије;

- Реална просечна нето зарада у јавном сектору је била непромењена у октобру, мп. Истовремено, просечна нето зарада у приватном сектору је повећана за 1,1%, реално;

- Реални и номинални пад зарада у јавном сектору почев од 2015. године, уз истовремени раст зарада у приватном сектору, утицао је на значајно смањивање разлике у просечној заради јавног сектора и ван њега са 14,9% у новембру 2014. године на 3,7% у периоду јануар-октобар 2017. године;

- У оквиру јавног сектора у октобру је забележено реално повећање зарада у образовању (1,9%), здравству (1,5%) и администрацији (0,3%). У периоду јануар-октобар укупна просечна нето зарада у јавном сектору је била непромењена, мп, уз пораст у здравству (1,4%), образовању (1%) и јавним државним предузећима (0,2%).

4.8 Спољнотрговинска размена

У октобру 2017. године обим спољнотрговинске размене је увећан. Извоз робе је порастао за 14% а увоз за 20,2% мг, што је довело до повећања спољнотрговинског дефицита за 41,6% мг.

Извоз робе у октобру 2017. године је износио 1.303,9 мил. евра. Истовремено, робни увоз је вредео 1.770,1 мил. евра;

- Спољнотрговински дефицит је повећан за 137 мил. евра и износио је 466,1 мил. евра;
 - Посматрано према делатностима, кретање извоза у октобру у највећој мери определио је раст извоза моторних возила, производа од гуме и пластике, основних метала и металних производа (раст 28,5%, 30,6% и 41,1%);
 - Према СМТК(Стандардна међународна трговинска класификација) раст извоза у октобру 2017. године, вођен је извозом, електричних машина, обојених метала и производа од каучука (2,5 п.п, 2,1 п.п., и 1,5 п.п, респективно);
 - Кретање увоза у октобру опредељено је већом вредношћу увоза нафтних деривата, погонских машина и електричних машина (допринос 2,8 п.п, 1,8 п.п. и 1,6 п.п. респективно);
 - Покривеност увоза извозом у октобру износила је 73,7% (4 п.п. мање него у истом месецу 2016. године).
- У трећем кварталу 2017. је остварена стопа раста извоза од 12,9% мг. На кретање извоза позитивно се одразило раст свих група производа;

- Гумарска индустрија у трећем кварталу највише доприноси расту извоза, а следе производња основних метала и хемијска индустрија.
- Осим капиталних производа, на кретање укупног увоза у трећем кварталу (раст од 13,6%) позитивно се одразило раст увоза свих група производа;
- Посматрано по делатностима, најзначајнији допринос расту увоза у Q3 остварио је увоз сирове нафте и природног гаса, основних метала и хемикалија.

У првих десет месеци 2017. године извезено је робе у вредности 12,6 млрд евра, а увезено је 15,9 млрд евра (што је раст од 13,5% и 13,9% мг), док је спољнотрговински дефицит увећан за 15,4% у односу на исти период претходне године.

Посматрано по економској намени, све групе производа дале су позитиван допринос расту извоза, што је потврда широке дисперзивности, одрживости и отпорности извоза на екстерне шокове. Посматрано према СМТК*, раст извоза у првих десет месеци 2017. био је вођен повећањем извоза гвожђа и челика, електричних машина и апарата и производа од каучука;

- Посматрано по економској намени, осим капиталних производа, све групе производа дале су позитиван допринос расту увоза. Више од петине раста је генерисано вишим увозом енергената, а више од две петине раста вишим увозом интермедијарних производа. Услед постепеног раста цена енергената на међународном тржишту, посматрано према СМТК, кретање увоза у највећој мери определио је раст увоза нафте и нафтних деривата, који су увезени више за 30,6%, а следи виши увоз електричних машина и апарата и металних руда;
- Покривеност увоза износила је 78,9% (за 0,3 п.п. мање него у истом периоду прошле године);
- Посматрано према СМТК, после неразврстане робе, највећи допринос расту дефицита потиче од прираста вредности увоза минералних горива и мазива.

Најзначајнији извозни производ су електричне машине и апарати са учешћем у укупном извозу робе од 8,9%.

- Првих пет одсека извозних производа су: електричне машине и апарати, друмска возила, поврће и воће, обојени метали и производи од каучука, са вредношћу извоза од 4.026,3 мил. евра (32,1% укупног извоза).
- Структура извоза, јануар-октобар 2017 (у %) Структура увоза, јануар-октобар 2017 (у %)

- Неразврстана роба(Војна роба, роба на складиштењу и роба у слободној зони за коју није назначена царинска тарифа, и делови за моторна возила и делови за авионе који се увозе, односно извозе уз основно средство), друмска возила и нафта и нафтни деривати чине 26,4% укупног увоза;

- Током првих десет месеци 2017. године, остварен је суфицит од око 1,6 милијарде евра у следећим секторима: храна и живе животиње, разни готови производи (одећа, намештај, обућа), пића и дуван и животињска и биљна уља.

Базични извоз* има стабилан тренд раста и у првих десет месеци 2017. године је износио 8,7 млрд евра, што је раст од 13,2% мг. Кретање извоза пољопривредних производа је под утицајем сезонских фактора, док вредност извоза основних метала и нафте прати индустријску производњу, али и варира у зависности од кретања цена на светском тржишту.

*Базични извоз представља вредност укупног извоза умањена за извоз пољопривредних производа, кокса и нафте, основних метала и моторних возила и приколица

Укупна вредност извоза 15 највећих извозника у периоду јануар-новембар 2017. године износила је 3,8 млрд евра.

Највећи извозник од почетка године је и даље Фиат.

Укупна спољнотрговинска размена Србије у првих десет месеци 2017. године износила је 28,5 млрд ЕУР, што представља повећање од око 3,4 млрд евра

Највећи спољнотрговински партнери су Италија и Немачка. Извоз у те две земље чинио је 26,2% укупног извоза, а увоз из тих земаља 22,7% укупног увоза;

- Најповољнија размена одвијала се са земљама у окружењу (Бих, Црна Гора, Македонија, Румунија, Бугарска, Хрватска), али и Италијом, Словачком, Великом Британијом и Молдавијом. У првих десет месеци остварен је суфицит од 2 млрд евра у робној размени са овим земљама.

Са земљама ЕУ обавља се око две трећине спољнотрговинске размене. У првих десет месеци 2017. године извоз у ЕУ је повећан за милијарду евра (за 13,8% мг), док је трговински дефицит повећан за 2% мг.

Због бржег раста увоза од извоза робе и услуга и вишег дефицита примарног дохотка, дефицит текућег рачуна у периоду јануар-септембар 2017. године је повећан у односу на исти период претходне године за 394,1 мил. евра и износио је 1.221,8 мил. евра.

Током претходне две године остварено је значајно побољшање платнобилансне позиције, чему су допринели бољи односи размене, уз ниске цене нафте и опоравак екстерне тражње. У првих девет месеци 2017. услед јачања домаће тражње и раста цене нафте и метала убрзано расте робни увоз што је резултирало увећањем дефицита текућег рачуна. Настављен је стабилан прилив страних директних инвестиција.

5. ПОТРЕБНИ ПОДАЦИ ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ

У члану 12. Уредбе прописани су подаци и документа, као и анализе и прегледи које Елаборат треба да садржи. Ради се о десет посебно издвојених група података и прегледа, од којих су, будући да захтевају ближи приказ, подаци и анализе из става 1. тач. 8) и 10) Уредбе дати кроз посебан одељак 6. „Економско-финансијска анализа“, а преосталих осам врста података и докумената дају се у наставку, у оквиру овог одељка.

Што се других Уредбом утврђених услова тиче треба нагласити да их општина Србобран потпуно испуњава, најпре да може грађевинско земљиште да отуђи без накнаде (члан 7. став 1. тачка 1) ако је земљиште намењено за изградњу објеката који су у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој, да директно за последицу има повећање јавних прихода (члан 9), да се реализацијом пројекта повећава број запослених у привреди општине за најмање 1% (члан 9), да се грађевинско земљиште које се отуђује без накнаде односи на територију на којој живи више од 112.000 становника (локација се налази у Радној зони Јужнобачка која се налази у оквиру „Индустријске зоне у јужном делу“ у општини Србобран на коју су упућене поједине јединице локалне самоуправе из Јужнобачког управног округа чија територија се граничи са општином Србобран, и то, Врбас и Бечеј у којима живи, укључујући становништво општине Србобран, преко 112.000 становника), и да је земљиште намењено за изградњу објеката (члан 9), да је грађевинско земљиште у својини општине и да је његово отуђење без накнаде или по умањеној цени могуће само по претходно прибављеној сагласности Владе (члан 12, 14. и 15. Уредбе).

У пододељцима овог елабората који следе, и то, 5.1 „Попис и површина катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење“ и 5.2 „Подаци из планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола“ прилажу се документа и изводи из јавних књига из којих се види да је предметна кат. парцела бр. 5858/5 површине 9801 м² и да се налазе у јавној својини.

Следе пододељци у којима се даје тржишна вредност кат. парцела „5.3 Процена Министарства финансија – Пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела“, „5.4 Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу грађевинског земљишта“, „5.5 Подаци о правном лицу – стипендијцу права својине“, „5.6 Износ умањења“, „5.7 Обавеза обезбеђивања банкарске гаранције“ и „5.8 Преглед других подстицајних мера и средстава“.

5.1 Попис и површина катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење

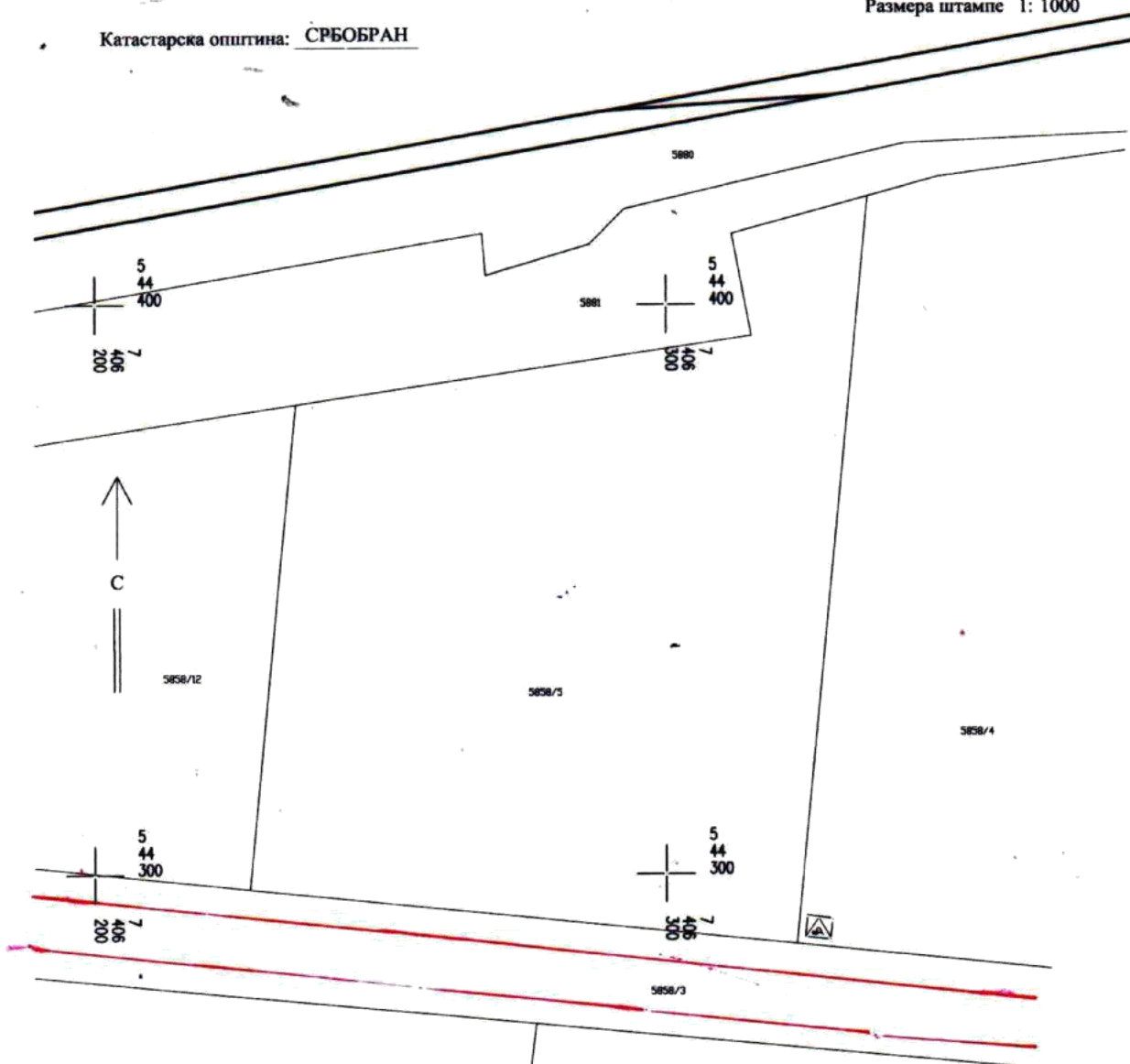
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Србобран
Број : 956-01-131/2017
Датум: 25.12.2017. године

КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА

Катастарска парцела број: 5858/5

Размера штампе 1: 1000

Катастарска општина: СРБОБРАН



Напомена: Векторски садржај креиран је дигитализацијом скенираних радних оригинала планова.

Датум и време издавања:

Србобран, 02.02.2018. године

Копирао: Владимир Лалић, спец. струк. инж. геодезије

Овлашћено лице: *Ж. Лалић*
М.П. _____


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ СРБОБРАН
Број : 952-1/2017-2095
Датум : 10.11.2017
Време : 08:04:33

ИЗВОД

из лисћа непокретности број: 4826
К.О.: СРБОБРАН

Садржај лисћа непокретности

А лисћ	сѣрана	1
Б лисћ	сѣрана	1
В лисћ - 1 део	сѣрана	нема
В лисћ - 2 део	сѣрана	нема
Г лисћ	сѣрана	1

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

НАТАЛИЈА ТАДЈЕВИЋ, специјалиста сѣр.геод.инж.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 4826

Катастарска општина: СРБОБРАН

Број парцеле	Број Згр.	Потрес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м ²	Катастарски приход	Врста земљишта
5858/5.		ГРАД	ЊИВА 1.класе	98 01	239.86	Градско грађевинско земљиште
У К У П Н О :				98 01	239.86	

* Напомена
Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 4826

Катастарска општина: СРБОБРАН

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ОПШТИНА СРБОБРАН, СРБОБРАН, ТРГ СЛОБОДЕ 2 (ЈМБГ:08397651)	Својина	Јавна	1/1

* Напомена

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:04:33 10.11.2017

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 4826

Кашасварска општина: СРБОБРАН

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Лажут уписа	Трајање
					Т Е Р Е Т А Н Е М А		

* Напомена:

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:04:33 10.11.2017

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина: СРБОБРАН
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине
Број: 353-219/17-IV-01
Дана: 16.11.2017. године
21480 СРБОБРАН, Трг слободе бр. 2
Тел: 021/730-020 Факс: 021/731-079
E-mail:srbobran_urbanizam@eunet.rs

Општинска управа Србобран, Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, у складу са чланом 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС и 132/2014 и 145/2014) и чланом 11. Одлуке о Општинској управи Србобран („Службени лист Општине Србобран" бр. 10/08, 02/09, 13/13, 14/13 и 20/16), а по захтеву Општинске управе Србобран, Одељења за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, Србобран, Трг слободе бр. 2, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

ЗА ИЗРАДУ ЕЛАБОРАТА О ОПРАВДАНОСТИ ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ
ЗЕМЉИШТА к.п. бр. 5858/5 К.О. Србобран, грађевинско подручје, ул. Град
бр. 66

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: Општинска управа Србобран, Одељење за
урбанизам, стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине, Србобран, Трг слободе
бр. 2

Уз захтев је приложена следећа документација:

- Ситуациони приказ - скица;

I. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ЛОКАЦИЈИ:

Предмет Информације о локацији је израда Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта;

Број предметне парцеле: 5858/5 (98а01м2) К.О. Србобран

Намена парцеле: Према плану генералне регулације насеља Србобран („Службени лист општине Србобран" бр.11/12) предметна катастарска парцела број 5858/5 К.О. Србобран се налази у постојећој радној зони и комплексу и намењена је радном садржају

Катастарска општина: Србобран

Адреса локације: Србобран, ул. Град бр. 66

Постојећи објекти на парцели: на предметној парцели, увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности не постоје изграђени објекти. Катастарска парцела бр. 5858/5 К.О. Србобран има приступ јавној површини к.п. бр. 5858/3 К.О. Србобран, улица Град - приступна насељска саобраћајница.



Катастарска парцела бр. 5858/13 К.О. Србобран има приступ јавној површини к.п. бр. 5858/3 К.О. Србобран, улица Град - приступна насељска саобраћајница. Северно од предметне парцеле се налази железничка пруга Бечеј-Врбас, која је тренутно ван експлоатације.

Утврђено је да катастарска парцела бр. 5858/13 К.О. Србобран испуњава услове за грађевинску парцелу.

Према **ГЕНЕРАЛНОМ ПЛАНУ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СРБОБРАН** ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/2012) се евидентира:

3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

3.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

3.2.3. Радне зоне и комплекси

Радна зона је првенствено намењена оним привредним активностима које због своје делатности (буке, издувних гасова, потреба и обима саобраћајних кретања, и сл.) не могу бити лоциране у оквиру зоне становања. Унутар радне зоне, у оквиру једне просторне целине, приоритетно би требало да се групишу радни комплекси који су међусобно технолошки повезани, који имају сличан могућ степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслужења.

Све постојеће радне површине се задржавају.

Просторни развој зоне радних садржаја у насељу усмерен је на постојеће локације на периферији, тј. јужном, северозападном и североисточном ободу грађевинског подручја.

7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА

7.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења

Зелене површине радних комплекса

Зеленило радних комплекса представља саставни део градског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, као и стварање слободних простора за краћи одмор радника.

Зеленило радних површина треба формирати унутар комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине. У оквиру овог процента треба формирати заштитно зеленило ободом комплекса.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину.

У зони радних садржаја зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката, главних пешачких праваца и да створи одређену просторну композицију у комплексу, да одвоји платое за миран одмор и сл.

8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

За потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну



инфраструктуру, која је неопходна за нормално функционисање одређене намене.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, дат је по зонама и целинама у обухвату Плана, за које се локацијска дозвола издаје директном применом овог Плана:

1. Зона централних садржаја - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура;
2. Зона становања - саобраћајна, водоводна и електроенергетска инфраструктура;
3. Зона мале привреде са становањем - саобраћајна, водоводна и електроенергетска инфраструктура;
4. **Зона радних садржаја - саобраћајна, водоводна и електроенергетска инфраструктура;**
5. Зона пословања у домену туризма, спорта и рекреације - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура;
6. Комплекси верских објеката - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура;
7. Саобраћајни комплекси - саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура.

II. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Према **ГЕНЕРАЛНОМ ПЛАНУ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СРБОБРАН** ("Службени лист општине Србобран", бр. 11/2012) у одељку II **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**:

1. **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ** наводи се:
 - Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8 °MCS скале;
 - Спровести мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09);
 - Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе у Новом Саду и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени;
 - Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Покрајински завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
 - При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/2015)
 - Реконструкција и доградња постојећих објеката су дозвољени, уз примену правила грађења дефинисаних Планом детаљне регулације или важећим планом детаљне регулације за предметну зону и целину, под условом да се тиме неће нарушити урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом.



2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

2.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена објеката

Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни или пословно-производно-складишни објекти).

Други објекти (у функцији главног објекта ако на парцели постоји главни објекат): у зависности од величине парцеле и потреба производно-технолошког процеса, могу се градити пословни, производни и складишни објекти, као други објекти на парцели уз главни објекат одговарајуће (горе наведене) намене. У зони радних садржаја није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног (пословно-стамбеног) објекта.

Помоћни објекти: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе и магацини, силоси, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, санитарни пропусници, типске трансформаторске станице, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне, услужне и радне активности мањег или већег обима, укључујући и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђене услове заштите животне средине. У зони радних садржаја није дозвољена изградња економских објеката за узгој животиња било ког капацитета. У склопу радне зоне, за садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали, сугерише се израда урбанистичког пројекта, који ће прецизније дефинисати урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње.

Врста објеката: објекти се могу градити као слободностојећи и као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

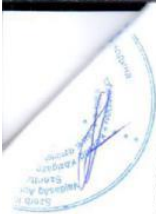
Величина парцеле намењене изградњи радних/привредних капацитета, мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости и индекса изграђености парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000,0 m², са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m. Ако је постојећа парцела (до 10%) мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за мин. 5,0 m. Изузетно, неки помоћни објекти који се налазе на улазу у радни комплекс (портирнице, чуварске и вагарске кућице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 m од регулационе линије.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле



са источне (односно јужне) стране је повучена 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта, али не мањи од 4,0 m.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је увучена 10,0 m, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на 10,0 m од бочне границе парцеле, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

У зони постојећих радних комплекса грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.

Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни - производни, складишни и помоћни објекти, у дубину комплекса.

Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

- Индекс заузетости парцеле је максимално 70% (рачунају се сви објекти и манипулативне површине на парцели).
- Индекс изграђености парцеле је максимално 2,1.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

У зони радних садржаја дозвољена спратност и висина објеката је:

- пословни објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m; У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност (до макс. П+3) и висина (до макс. 16,0 m), када пословни објекти представљају просторно-визуелне реперне већих комплекса и када то захтевају услови рада;

- производни и складишни објекат је спратности од П до макс. П+1, а укупна висина објекта је макс. 9,0 m, с тим да може бити и више, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;

- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,

- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,

- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле).

Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0,0 m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Радни комплекси могу се оградити пуном (зиданом), транспарентом или комбинованом оградом, максималне висине до 2,2 m. Улична ограда и ограда



на углу морају бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне оградe. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, зидани део оградe не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије и врата на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је међусобно преграђивање појединих функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфортно кретање. У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,0 m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, док је за теретно возило мин. 3,0 m x 6,0 m. Паркинзи се обликују и димензионишу у зависности од величине возила и претпостављеног броја корисника. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6 m² по бициклу.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа.

Ускладити архитектонски израз свих објеката на парцели, а слободне површине парковски озеленити. Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

При пројектовању и изградњи радних комплекса поштовати важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако



запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 m од објекта или дела објекта у ком бораве или се дуже задржавају људи, уколико то техничким прописима није другачије одређено.

У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење пожара. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.

Изградњом објеката не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m, по целој ширини објекта, на висини изнад 2,5 m;
- платнене конзолне надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 2,0 m, на висини изнад 2,5 m;
- конзолне рекламе до 1,2 m, на висини изнад 2,5 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту, ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m, до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту, ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m, до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту, ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m, до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се поставља на заједничку међу (границу парцеле) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може



бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште).

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m².

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација пословних/административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова, као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Уз границе парцеле где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско и листопадно дрвеће и шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. У склопу радних комплекса који се граниче са парцелама и зонама друге намене, у контактном делу, треба формирати заштитни зелени појас минималне ширине 10,0 m.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни и други услови

Објекти морају бити изграђени у складу са важећим законима и правилницима, који регулишу конкретну област изградње. При пројектовању и извођењу радова, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Изградња објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, не наруши природна равнотежа биљног и животињског света или се на други начин деградира животна средина.

Заштитни појас јавних путева и заштитни пружни појас

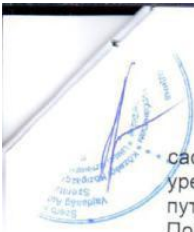
Заштитни коридор око јавних путева дефинисан је Законом о јавним путевима и чини га заштитни појас члан 2. тачка 38. и члан 29. и појас контролисане изградње члан 2. тачка 39.

У заштитном појасу пута у складу са чланом 28. Закона о јавним путевима могуће је градити пратеће путне садржаје (станице за снабдевање моторних возила горивом, продавнице, објекте за рекреацију, мотеле, угоститељске објекте и друге објекте намењене пружању услуга корисницима пута), као и инфраструктурну мрежу и објекте.

Заштитни појас са сваке стране јавног пута износи:

- 5 m од спољне ивице земљишног појаса општинског пута.

У заштитном појасу је забрањена изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње



• саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу.

Појас контролисане изградње је површина од спољње границе заштитног појаса која је исте ширине као и заштитни појас. У појасу контролисане изградње у складу са Законом о јавним путевима, забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа. Изградња у појасу контролисане изградње дозвољена је на основу овог Плана и донетих урбанистичких планова.

Подизање ограда у близини јавних путева мора се вршити у складу са чланом 35. Закона о јавним путевима. У појасу контролисане изградње у складу са чланом 30. Закона о јавним путевима забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.

Заштитни пружни појас дефинисан је Законом о железници члан 3. тачка 9. и износи 100 м са обе стране пруге, рачунајући од осе крајњих колосека. У заштитном пружном појасу пруге могу се градити објекти и инфраструктура у складу са Законом о железници члан 46. За грађење у железничком подручју.

Услови за грађење у железничком подручју (члан. 22 Уредбе о локацијски условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015): За грађење у железничком подручју у зони грађевинских објеката као што су железнички мостови, вијадукти и тунели и у инфраструктурном појасу (земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 25 м, рачунајући од осе крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре), прибављају се услови управљача инфраструктуре у смислу закона којим се уређује железница за све класе објеката. За грађење у заштитном појасу (земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100 м, рачунајући од осе крајњих колосека) прибављају се услови управљача железничке инфраструктуре за следећ класе објеката: 230101, 230102, 230201, 230202, 230203, 230301, 230302, 230303 и 230400.

НАПОМЕНЕ:

Уколико се Инвеститор одлучи за изградњу објекта на катастарској парцели бр. 5858/13 К.О. Србобран, ул. Град бр. 66, потребно је да овом одељењу поднесе Захтев за издавање Локацијских услова.

Уз захтев за Локацијске услове преко Централног информационог система прилаже се следећа документација у ПДФ формату:

- 1.) Идејно решење израђено у складу са Чланом 53а. Став 6. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016), Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) и чланом 2. Уредбе о Локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015);
- 2.) Доказ о уплати накнаде за централну евиденцију;
- 3.) Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова;
- 4.) Као и друге доказе у складу са Законом и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016).

- Градња без дозволе је санкционисана, према Закону о планирању и изградњи и Кривичном закону.

Општинска административна такса за Информацију о локацији није наплаћена према Одлуци о измени и допуни одлуке о Општинским административним таксама („Службени лист општине Србобран“, број 3/99, 10/01, 1/03, 4/03, 3/04, 4/04, 3/05, 9/07, 10/08, 1/10, 10/12, 13/13, 1/14, 20/14, 4/15, 21/15 и 20/16).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, Општинској управи Србобран, Одељењу за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, Србобран, Трг слободе бр. 2;
2. Архиви.

Обрадила:

Слађана Голупски, дипл.инж.арх.

Слађана Голупски
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Снежана Бајић, дипл. правник



НАЧЕЛНИЦА ОПШТИНСКЕ
УПРАВЕ СРБОБРАН

Јулија Попић
Јулија Попић, дипл. правник

5.3 Процена Министарства финансија – Пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела

Процена Министарства финансија, филијала Врбас, експозитура Србобран, за наведене кат. парцеле је: 403,86 РСД по м².

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Србобран
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Број: 464-157/17-II
Дана: 13.11.2017. године,
21480 Србобран, Трг Слободе бр. 2.
Тел: 021/730-020, Факс: 021/731-079.
E mail srbobran@eunet.rs

МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
- ПОРЕСКА УПРАВА -
ЕКСПОЗИТУРА СРБОБРАН

С Р Б О Б Р А Н

ПРЕДМЕТ: Захтев за процену тржишне вредности непокретности

У циљу отуђења непокретности– градског грађевинског земљишта у Србобрану неопходно је да нам доставите процену тј. податак о тржишној вредности:


- за парцелу бр. 5858/5 површине 98 ари 01 м² К.О. Србобран уписана у лист непокретности број 4826 а у смислу члана 99. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број: 72/09, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014 и 145/2014) као и члана 19. став 4. Одлуке о грађевинском земљишту („Службени лист Општине Србобран“, број 11/10, 4/13 и 4/15).

У прилогу достављамо фотокопију извода из листа непокретности број 4826 К.О. Србобран од 10.11.2017. године за наведену парцелу.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЛЕЊА
Снежана Бајић,



НАЧЕЛНИЦА
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ СРБОБРАН
Јулија Попић





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
ЕКСПОЗИТУРА СРБОБРАН
Број: 233-464-00-00047/2017-J2ЦОЕ
Дана: 28.12.2017. године
С Р Б О Б Р А Н

ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
ТРГ СЛОБОДЕ 2
21480 СРБОБРАН

ПРЕДМЕТ: Веза ваш допис број: 464-157/17-II од 13.11.2017. године

Сходно Вашем захтеву за процену тржишне вредности непокретности извештавамо вас о следећем:

- тржишна цена градског грађевинског земљишта у К.О. Србобран у улици/потесу Град износи 403,86 динара по м², а с обзиром на површину парцеле број 5858/5 од 98ари 01м², тржишна вредност износи 3.958.231,86 динара.

Прилог: записник о процени



ШЕФ ЕКСПОЗИТУРЕ
Бранка Новаковић

5.4 Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу грађевинског земљишта



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општинска управа Србобран
НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Број: 464-135/17-IV-01
Дана 04.09.2017. год.
21480 СРБОБРАН, Трг Слободе бр. 2
Тел: 021730-020
Е-маил: srbobran_urbanizam@eunet.rs

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре
Комисија за отуђење грађевинског земљишта
Немањина 22-26
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Подаци о лицу које је овлашћено за потпис Уговора о отуђењу грађевинског земљишта

Овим путем Вам достављамо информације о лицу које је овлашћено за потпис Уговора о отуђењу грађевинског земљишта, по добијању претходне сагласности Владе Републике Србије.

Члан 56, став 1, тачка 7. Статута општине Србобран (Сл. лист општине Србобран" број 11/2017 - пречишћен текст) предвиђа да председник општине Србобран има у надлежности да потпише уговоре у вези непокретности; а члан 4. тачка 7. Одлуке о одређивању органа општине Србобран надлежних за одлучивање и предлагање аката о прибављању и располагању стварима у јавној својини општине Србобран (Сл. лист општине Србобран" број 08/2015 и 12/2016) одређује надлежност председника општине да закључује уговоре о прибављању и располагању стварима у јавној својини Општине Србобран на основу одлуке надлежног органа Општине Србобран.

Подаци о председнику Општине Србобран

- Име и презиме: Радивој Парошки
- Адреса становања: Филипа Вишњића бр.4
- Јединствени матични број грађана: 2006962830027
- Број личне карте: 004986683, ПС Србобран

Напомена: Информације су дате за потребе активних предмета, везаних за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта, те ће чинити његов саставни део; и не могу се користити у друге сврхе.



5.5 Подаци о стицаоцу права својине

„STEEL MONT DOO“ је основан 01.09.2015. године.

Седиште и адреса: Ветерник, Петра Биге 25

Матични број: 211321195

ПИБ: 109144899

Законски заступник: Борислав Брујић

Шифра делатности је 3320- Монтажа индустријских машина и опреме

Предузеће послује на територији Србије, са тенденцијом проширења пословања и ван граница наше земље. Предузеће се тренутно бави монтажом индустријских машина и опреме и тежи да своју делатност прошири и на производњу делова индустријске опреме.

Укупан приход у 2016. години износио је 29.881.000,00 динар.

Инвестициони пројекат чија је вредност 24.000.000,00 динара чини:

1. неопходна инфраструктура и грађевински објекат: 15.000.000,00 динара,
2. набавка опреме и машина за рад 9.000.000,00 динара,
3. отварање нових радних места према у табели 1 наведеном терминплану запошљавања.

5.6 Износ умањења

Површина кат. парцеле бр. 5858/5 износи 9.801 м². Како процењена вредност по 1 м² износи 403,86 дин/м², те је тржишна вредност ове парцеле 3.958.231,86 динара, дакле:

Тржишна вредност је: 3.958.231,86 динара;

Новчани износ одређен по Уговору о отуђењу: = 0,00 РСД

Износ умањења као разлика између утврђене тржишне вредности кат. парцеле и новчаног износа одређеног Уговором о отуђењу је: **3.958.231,86 динара**.

5.7 Обавеза обезбеђивања банкарске гаранције

Инвеститор у пројекту Изградње производног и пословног простора за производњу и префабрикацију металних конструкција и машинске опреме у обавези је да обезбеди банкарску гаранцију у висини 3.958.231,86 динара у року од 30 дана од дана потписивања Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде.

5.8 Преглед других подстицајних мера

Република Србија додељује средства подстицаја домаћим и страним инвеститорима, уколико испуњавају услове утврђене уредбом којом се уређују услови и начин привлачења директних инвестиција (важећа Уредба почела је да се примењује 31. децембра 2016. године). Средства се могу користити за финансирање инвестиционих пројеката у производном сектору као и сектору услуга које могу да буду предмет међународне трговине.

Уредба подразумева два програма (у буџетском смислу), од којих се први односи на пројекте од посебног значаја за Републику Србију, а други тече по јавном позиву. Последњи јавни позив за кандидовање средстава подстицаја објављен је у марту 2017. године и још увек је отворен, односно биће отворен све до утрошка средстава.

У трећој групи јединица локалне самоуправе према степену развијености, средства се могу доделити за инвестиционе пројекте у производном сектору код којих су оправдани трошкови улагања најмање 300.000 евра и којима се обезбеђује отварање најмање 30 нових радних места.

Кориснику који отвори нова радна места повезана са инвестиционим пројектом у општини која је разврстана у трећу групу разврставања јединица локалне самоуправе према степену развијености, одобриће се средства подстицаја у висини 30% оправданих трошкова бруто зарада, а у максималном износу од 5.000,00 евра у динарској противвредности по новоотвореном радном месту.

Кориснику средстава који реализује инвестициони пројекат у јединици локалне самоуправе која је разврстана у трећу групу разврставања јединица локалне самоуправе према степену развијености може се одобрити повећање износа бесповратних средстава у висини од 20% оправданих трошкова улагања у основна средства.

Поред тога, постоје и подстицаји утврђени другим прописима, најпре, системским у тој области: Закону о контроли државне помоћи („Службени гласник РС“, број 51/09) и Уредби о правилима за доделу државне помоћи („Службени гласник РС“, бр. 13/10, 100/11, 91/12, 37/13 и 97/13) као основном оквиру за доделу државне помоћи, у којима се уређују Регионална државна помоћ, Хоризонтална државна помоћ, Секторска државна помоћ и Државна помоћ мале вредности (de minimis државна помоћ). Конкретни облици државне помоћи дефинисани су Уредбом о условима и начину привлачења директних инвестиција („Службени гласник РС“, број 110/16) којом су утврђени износи, као што је наведено, којима држава помаже реализацију инвестиционих пројеката средствима подстицаја у зависности од јединице локалне самоуправе на чијој територији се инвестиција реализује (у складу са степеном развијености општина и градова), висином улагања у конкретном пројекту и бројем новозапослених. Поред ове уредбе, порески прописи којима се уређује ослобађање од плаћања пореза на добит правних лица и олакшице код плаћања пореза на доходак грађана, повраћај дела плаћених доприноса за обавезно социјално осигурање, ослобађање од плаћања увозних царинских дажбина на нову опрему која се не производи у земљи, односно на опрему по основу улога инвеститора, као и којима се уређује додела грађевинског земљишта ради реализације инвестиционог пројекта по цени мањој од тржишне цене или без накнаде, јесу конкретни правни акти којима су дефинисани посебни облици државне помоћи. Ради се о Закону о порезу на добит правних лица („Службени гласник РС“, бр. 25/01, 80/02, 80/02 – други закон, 43/03, 84/04, 18/10, 101/11, 119/12, 47/13, 108/13, 68/14 – други закон и 142/14), одредбе чл. 50а до 50д, Закону о порезу на доходак грађана („Службени гласник РС“, бр. 24/01, 80/02, 80/02 – други закон, 135/04, 62/06, 65/06 – исправка, 31/09, 44/09, 18/10, 50/11, 91/11

– одлука УС, 7/12, 93/12, 114/12 – одлука УС, 8/13, 47/13, 48/13 – исправка, 108/13, 6/14, 57/14, 68/14 – други закон и 5/15), члан 21в, Закону о доприносима за обавезно социјално осигурање („Службени гласник РС“, бр. 84/04, 61/05, 62/06, 5/09, 52/11, 101/11, 7/12, 8/13, 47/13, 108/13, 6/14, 57/14, 68/14 – други закон и 5/15), Царинском закону („Службени гласник РС“, бр. 18/10 и 111/12), Закону о страним улагањима („Службени лист СРЈ“, бр. 2/02 и 5/03, “Службени лист СЦГ“, број 1/03 и „Службени гласник РС“, број 107/14 – други закон) и Уредби о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности (“Службени гласник РС”, бр. 61/15, 88/15 и 46/17).

6. ЕКОНОМСКО-ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА

Основна сврха овог дела Елабората је да посматрано из угла јавних финансија и буџета општине Србобран, економско финансијски вреднује и упореди два сценарија: уступање грађевинског земљишта заинтересованом инвеститору са или без накнаде.

За потребе израде економско-финансијске анализе коришћени су следећи улазни подаци и претпоставке:

- заинтересовани инвеститор је Правно лице, „STEEL MONT DOO“ са седиштем у Ветернику;
- инвеститор планира да у Србобрану инвестира укупно 24.000.000,00 динара тако да већ од прве године погони буду активирани и раде пуним капацитетом;
- укупна вредност инвестиције износи око 24.000.000,00 динара од чега се 15.000.000,00 динара односи на изградњу неопходне инфраструктуре, грађевинског објекта и ангажовање радне снаге, а 9.000.000,00 динара за набавку опреме и машина за рад;
- за реализацију планираних активности инвеститор намерава да првобитно директно радно ангажује десет лица, а потом још најмање седам лица са одговарајућим стручним квалификацијама, за ову врсту посла;
- просечна бруто зарада запослених у производњи и префабрикацији металних конструкција и машинске опреме пројектована је приближно на 70.000 динара са припадајућим порезима и доприносима;
- површина земљишта које је лоцирано у индустријској зони, а која је потребна за реализацију пословних намера инвеститора износи 9.801 м² грађевинског земљишта;
- Оријентационо рачуна се да ће објекти који ће се градити на предметним катастарским парцелама у првој фази бити димензија 20x50x8 м, са могућношћу проширења, док би се слободни део парцеле око хале бетонирао и користио за предфабрикацију и манипулацију, улазак камиона и дизалица за утовар и специјални транспорт.

Почетак изградње објекта планиран је одмах по завршетку процедуре око доделе земљишта и прибављања потребних дозвола и сагласности, а највећи део инвестиције и радова на изградњи, биће завршен већ у првој години реализације.

6.1 Очекивани јавни приходи општине Србобран у случају уступања земљишта без накнаде

Процена јавних прихода буџета Општине Србобран у првих пет година реализације инвестиције коју намерава да покрене предузетник „STEEL MONT DOO“ рађена је на бази очекиваних прихода локалног буџета, а по основу пореза на зараде, пореза на имовину, накнаде за заштиту и унапређење животне средине, доприноса за уређење грађевинског земљишта, као и општинских такси у поступку издавања локацијских услова и дозволе за градњу.

Обрачун директних ефеката на приходну страну локалног буџета рађен је на бази постојећих прописа и важећих одлука донетих на нивоу општине, а приказан је у наредној табели:

1. ДИРЕКТНИ ЕФЕКТИ НА БУЏЕТСКЕ ПРИХОДЕ ОПШТИНЕ	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4	Година 5	СВЕГА 1-5
а) Порез на доходак грађана запослених у “STEEL MONT DOO”	211.255,20	464.761,44	549.263,52	633.765,60	718.267,68	2.577.313,44
Број запослених	10	11	13	15	17	
Број месеци рада	6	12	12	12	12	
Просечна месечна бруто 2 зарада са доприносима на терет послодавца	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	
Стопа пореза на зараде	10%	10%	10%	10%	10%	
б) Порез на имовину	≈47.308,28	60199,58	60199,58	60199,58	60199,58	288.106,60
Коефицијент за зону на којој је земљиште	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	
Стопа пореза на имовину	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	
ц) Други јавни приходи локалног буџета	482363,90	114.607,00	114.607,00	114.607,00	114.607,00	940.791,9
Накнада за заштиту и унапређење животне средине	35.403,00	70.806,00	70.806,00	70.806,00	70.806,00	318.627,00
Допринос за уређивање грађевинског земљишта	414.614,40					414.614,40
Комунална такса за истицање фирме	21.900,50	43.801,00	43.801,00	43.801,00	43.801,00	197.104,50
Општинске таксе у поступку прибављања грађевинске дозволе	10.446,00					
УКУПНО а) + б) + ц)						3.806.211,94

Напомене:

Порез на зараде

Приликом израчунавања пореза на зараде пошло се од предпоставке да ће инвеститор запослити десет лица са просечном бруто зарадом запослених од приближно 70.000 динара са припадајућим порезима и доприносима;

Висина пореске олакшице је промењива, те је немогуће унапред прецизно утврдити остварење овог јавног прихода. У анализу нису укључени макроекономски параметри који би могли да утичу на кретање овог јавног прихода.

Просек нето: 42.799,00 динара

Просек бруто: 70.000,00 динара

Припадајући део локалној самоуправи **по раднику је 3.520,92 динара месечно.**

Порез на имовину

Порез на имовину утврђује се на основу Решења о утврђивању просечних цена квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2018. годину на територији општине Србобран (“Службени лист општине Србобран” бр.22/2017) и Одлуке о утврђивању елемената пореза на имовину за територију општине Србобран (“Службени лист општине Србобран” бр.15/2014,15/2016)

Порез на имовину за 2018 годину за земљиште површине 9801м² износи 11.265,25 динара годишње.. Након издавања употребне дозволе или почетка коришћења објекта површине 1000м² порез на земљиште и објекат би износио **60.199,58 динара годишње**. За прву годину порез на имовину би износио ≈47.308,28, под предпоставком, да ће од момента потписивања уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта ради реализације инвестиционог пројекта, протећи бар шест месеци до момента стављања производног погона у употребу, па смо у првој години рачунали на јавни приход од порез на пословни објекат за само шест месеци.

Напомена: Износ пореза утврђен је на основу цена за 2018. годину док се исте утврђују за сваку годину на основу оствареног промета у претходној години.

Накнада за заштиту и унапређење животне средине за градско грађевинско земљиште износи 0,5 динара по м² месечно, а за пословни простор 1,5 динар по м² месечно (према “Службеном листу Општине Србобран” бр 8/2010, 12/2010, 10/2013 и 14/2013), што за земљиште површине 9801м² на коме је објекат површине 1000м² износи **70.806,00 динара годишње**.

Допринос за уређење грађевинског земљишта,

Узевши у обзир изнете податке (производни објекат, бруто површине 1000 м²) утврђује се да би допринос за уређивање грађевинског земљишта износио:

- 414.614,40 динара - за једнократну исплату или

- 691.024,00 динара - уколико се Инвеституор одлучи да исплату врши у 36 месечних рата

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта извршен је на следећи начин:

Просечна цена м ² станова новоградње у општини Србобран објављена од стране Републичког завода за статистику, за територију општине	Коефицијент за зону К(уз) - трећа зона	Коефицијент за намену К(н) - стамбени објекат
86.378,00 РСД	0,010	/
Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта дин/м ²	Укупна нето површина објекта м ²	Обрачунат износ доприноса
863,78	800,00 м ²	691.024,00
Обрачун за објекте	Коефицијенти комуналне опремљености К(ко) - проценат умањења	Укупан износ доприноса - са умањењем од 40% - у 36 месечних рата
100 % износ	0 %	Умањење 40%
691.024,00	0	274.409,60
Износ обрачунатог доприноса за уплату		414.614,40 динара

Напомињемо да, према члану 11. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (“Службени лист општине Србобран” број 4/2015) допринос за уређивање грађевинског земљишта **не обрачунава се** за објекте јавне намене у јавној својини, објекте комуналне и друге инфраструктуре, **производне и складишне објекте**, подземне етажне објеката високоградње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трафостанице, оставе, вешернице и сл.), осим за делове подземне етажне које се користе за комерцијалне делатности, отворена дечија игралишта, отворене спортске терене и атлетске стаз.

Поред тога, члан 12. исте Одлуке наводи да за изградњу **објеката за обављање делатности која је од значаја за привредни развој општине Србобран**, допринос се може умањити од 50 до 100 %, уз сагласност Општинског већа општине Србобран

Комунална такса за истицање фирме

Комунална такса за истицање фирме у текућој години за компанију STEEL MONT d.o.o.Ветерник, а на основу Одлуке о локалним комуналним таксама (“Службени лист општине Србобран” бр.27/2017) износи **43.801,00 динара на годишњем нивоу**.

Према финансијском извештају закључном на дан 30.10.2017. године предузеће STEEL MONT d.o.o.Ветерник није остварило приход већи од 50.000.000,00 динара, али се предвиђа да ће исти достићи до краја године, а претпоставка још више добија на снази се предвиђеним проширењем пословања на територију општине Србобран.

Општинске таксе у поступку прибављања грађевинске дозволе

За издавање локацијских услова за пословне објекте укупне бруто површине од 400 – 1000м² плаћа се општинска такса у износу од **5.223,00 динара**, на основу Одлуке о општинским административним таксама (“Службени лист општине Србобран” бр.27/2017)

За пријаву почетка извођења радова за пословне објекте плаћа се општинска такса у износу од **5.223,00 динара**, на основу Одлуке о општинским административним таксама (“Службени лист општине Србобран” бр.27/2017)

- За прерачун динарске вредности у ЕУП коришћен је званични средњи курс динара **118,5948РСД=1Е** (Извор Народна банка Србије на дан 10.01.2018.године)

Укупни позитивни ефекти на локални буџет за првих 5 година рада производног и пословног простора за производњу и предфабрикацију металних конструкција и машинске опреме износили би **3.806.211,94 динара** што је ниже од процењене тржишне вредности предметног грађевинског земљишта, процењене од стране надлежне јединице Пореске управе, али само за нешто мање од 4 %.

6.2 Индиректни ефекти на јавне финансије општине Србобран

На јавне финансије општине Србобран намеравана инвестиција имаће позитиван утицај и у сектору пружања комуналних услуга. Наиме, локално комунално предузеће којим управља општина, ће укључивањем новог корисника упослити своје капацитете и остваривати додатне приходе чији је актуелан ценовник дат у наредној табели:

2. ИНДИРЕКТНИ ЕФЕКТИ НА ЈАВНЕ ФИНАНСИЈЕ ОПШТИНЕ	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4	Година 5
Прикључак на водоводну мрежу	29.910,25				
Приходи од испоручене воде	49,75/m ³	49,75/m ³	49,75/m ³	49,75/m ³	49,75/m ³
Приходи од услуга одвођења отпадних вода	24,85/m ³	24,85/m ³	24,85/m ³	24,85/m ³	24,85/m ³
	33,23/m ²	33,23/m ²	33,23/m ²	33,23/m ²	33,23/m ²
Приходи од изношења смећа	1637,19/ контејнеру	1637,19/ контејнеру	1637,19/ контејнеру	1637,19/ контејнеру	1637,19/ контејнеру

Напомена: Приходи јавних комуналних предузећа представљени су на основу важећих цена, а зависеће од укупне потрошње тј. броја запослених у производном погону у датом моменту и од величине објекта.

6.3 Остали економски и социјални ефекти по локалну заједницу

Упошљавањем лица са пребивалиштем у општини Србобран поправила би се сада изразито неповољна стопа запослености. У реалном сектору у Србобрану запослено је 1.595 лица, док у ванпривредним делатностима запослено је 644 лица (јавна комунална предузећа, јавна управа, здравство, образовање, и др).

У сектору грађевинарства ради 72 лица, док привредна делатност производње и предфабрикације металних конструкција и машинске опреме у Србобрану не постоји, па самим тим нема ни запослених.

Ово свођење података везано за број запослених од значаја је за примену одредбе члана 9. Уредбе и однос броја запослених инвестиционим пројектом према броју запослених у привреди. Покретањем намераваног улагања упослило би се укупно 17 лица, што представља повећање броја запослених у реалном сектору од **1,07%**.

Уз то квалификациона структура која је потребна инвеститору и планирана висина зарада, за наше услове су сасвим солидни. Запослени у производном и пословном простору за производњу и предфабрикацију металних конструкција и машинске опреме, када погони почну да раде пуним капацитетом оствариваће годишњи нето приход од преко 31 милиона динара, а с обзиром да ће највећи део нето примања запослених бити потрошен у Србобрану, то само по себи прави додатне ефекте и подстицај за развој трговине, угоститељства, услужних делатности и предузетништва у општини.

Подстицај укупном развоју и оживљавању привредних активности у општини оствариће се и пре пуштања у рад постројења. У периоду градње ту ће бити упослена домаћа грађевинска оператива која је увек отворена за радну снагу из локалне средине, а по изградњи оживеће и друга пратећа набавна тржишта и транспортни сервис.

6.4. Висина пропуштених прихода које би општина остварила у случају уступања уз накнаду

У претходним одељцима приказане позитивне ефекте намераване директне инвестиције предузетника у општини Србобран, свакако треба упоредити са претпостављеним трошковима који се у овом случају могу мерити са висином пропуштених прихода у случају уступања предметног грађевинског земљишта уз накнаду.

Уколико изостајање прихода од продаје грађевинског земљишта по тржишној вредности посматрамо као меру којом општина подстиче сопствени развој кроз привлачење директних инвестиција и меру

конкурентности на основу које је Инвеститор уопште донео одлуку о избору Србобрана као локације за реализацију својих пословних планова, онда опција уступања земљишта уз накнаду стоји само као теоретска могућност. Наиме, отворено је питање да ли би у случају „продаје“ уопште постојала реална тражња за предметним земљиштем.

Према подацима надлежне пореске управе, на предметној парцели, тржишна вредност овог земљишта површине од 9.801 м² у случају стављања у промет износила би 403,86 дин/м², а на основу тога изведен је и прерачун укупне тржишне вредности грађевинског земљишта за које је заинтересован предузетник дат у наредној табели:

Површина земљишта	9.801 м ²
Парцела 5858/5	9.801 м ²
Јединична тржишна вредност	403,86 дин/м ²
Јединична тржишна вредност у ЕУР	3,4 ЕУР/м ²
Вредност у дин.	3.958.231,86 дин.
Вредност у ЕУР	33.376,1 €

Приказана тржишна вредност земљишта у случају уступања земљишта инвеститору без накнаде, исказала би се као пропуштен приход локалног буџета или као очекивани трошак општине за реализацију пројекта.

7. ЗАКЉУЧЦИ

Пројекат покретања производног и пословног простора за производњу и предфабрикацију металних конструкција и машинске опреме описан у овом Елаборату, за наше услове је неспорно је развојна шанса како за општину Србобран, тако и за шири регион. Међутим, обзиром да је у ужем смислу предмет овог Елабората отуђење грађевинског земљишта у својини општине, овде је фокус само на оне аспекте које су у непосреднијој вези са јавним финансијама и са локалним буџетом, где се истиче следеће.

1. Економско-финансијска анализа показала је:

- а) да су укупно процењени директни јавни приходи буџета општине Србобран од намераване инвестиције за период од наредних пет година износе **3.806.211,94** динара.
- б) да су са друге стране укупно процењени трошкови општине Србобран по основу изостајања прихода од продаје грађевинског земљишта нешто већи од прихода и да износе 3.958.231,86 динара.

Према наведеном, може се закључити да су очекивани јавни приходи у првих пет година реализације инвестиције мањи од процењене тржишне вредности земљишта на коме предузетник „STEEL MONT DOO“ планира да реализује инвестицију.

2. Како су процењене користи (директни приходи) од намераваног улагања мање од пропуштених прихода, а имајући у виду значај овог пројекта за даљи развој општине и региона, предметно грађевинско земљиште могло би да се уступи заинтересованом предузетнику, али не потпуно без накнаде, већ само по нижој (повлашћеној) цени.

3. За општину Србобран као продавца, најнижа прихватљива цена грађевинског земљишта би била гранична цена којом би се надокнадила разлика између прихода и трошкова, тако да на крају општински буџет ни на који начин не буде оштећен. У овом случају то би била минимална цена од приближно 15,51дин/м² земљишта или цена за целу парцелу површине од 9.801м² од 152.019,92 динара.

4. Ови услови, без обзира што се земљиште не би уступило без накнаде, за потенцијалног и заинтересованог инвеститора и даље би били подстицајни. Наиме, уколико би се земљиште понудило по цени од 15,51 дин/м², заинтересовани инвеститор би га прибавио по 26 пута нижој цени од пуне тржишне вредности, што се може оценити и што представља веома велики подстицај.

5. Ако би се урачунали и индиректни ефекти на јавне финансије општине Србобран који се читавају пре свега кроз увећани приход локалног комуналног предузећа, онда би цена по којој би се понудило грађевинско земљиште могла да буде чак и нешто нижа. Међутим, како приходи комуналног предузећа нису укључени у консолидовани рачун буџета, та опција овде није размотрена.

На основу података и закључака изнетих у Елаборату може се закључити да је предлог отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у општини Србобран предузетнику „STEEL MONT DOO” по наведеној умањеној (повлашћеној) цени у сагласности са Уредбом и да је посматрано из угла јавних финансија, оправдан.