

ЕЛАБОРАТ О ОПРАВДАНОСТИ
ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
БЕЗ НАКНАДЕ У ПРИВРЕДНОЈ ЗОНИ “МАЛИ БАЈМОК”
КОМПАНИЈИ “BOYSEN ABGASSYSTEME”

ГРАД СУБОТИЦА

Фебруар 2019. године

САДРЖАЈ:

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ.....	3
2. МАКРОЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ.....	4
2.1 ПОЛОЖАЈ И МАКРОЕКОНОМСКО ОКРУЖЕЊЕ.....	4
2.1.1 ПОЛОЖАЈ.....	4
2.1.2 МАКРОЕКОНОМСКО ОКРУЖЕЊЕ.....	5
2.2 ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ СУБОТИЦЕ.....	6
2.2.1 ОСНОВНИ ДЕМОГРАФСКИ ПОДАЦИ.....	6
2.2.2 ЕТНИЧКА СТРУКТУРА СТАНОВНИШТВА.....	7
2.2.3 ЗАПОСЛЕНОСТ.....	9
2.2.4 ОБРАЗОВАЊЕ.....	9
2.2.5 ЕКОНОМСКИ ПОДАЦИ.....	10
2.3 ПОСЛОВНО ОКРУЖЕЊЕ.....	12
ПРЕДНОСТИ ПОСЛОВАЊА У РЕЖИМУ СЛОБОДНЕ ЗОНЕ.....	13
2.4 СТРАТЕШКИ ОКВИР – СТРАТЕГИЈА РАЗВОЈА ГРАДА СУБОТИЦЕ.....	14
3. ИНДУСТРИЈА.....	15
3.1 ИНДУСТРИЈСКИ КАПАЦИТЕТИ.....	15
3.2 ТРАЖЊА.....	16
3.3 ПРОГНОЗЕ.....	16
4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТИ ПРЕМА ЧЛАНУ 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.....	17
4.1 ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ „МАЛИ БАЈМОК“.....	17
4.2 ПОПИС И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА КОЈУ СЕ ПРЕДЛАЖЕ ОТУЂЕЊЕ.....	19
4.3 ПОДАЦИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА СА НАВЕДЕНИМ БИТНИМ УРБАНИСТИЧКИМ И ТЕХНИЧКИМ ПАРАМЕТРИМА.....	25
4.4 ПРОЦЕНА МИНИСТАРСТВА ФИНАНСИЈА – ПОРЕСКЕ УПРАВЕ О ТРЖИШНОЈ ВРЕДНОСТИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕДМЕТНЕ ЗА ОТУЂЕЊЕ.....	33
4.5 ПОДАЦИ О ЛИЦУ КОЈЕ СЕ ОВЛАШЋУЈЕ ЗА ПОТПИС УГОВОРА О ОТУЂЕЊУ, ПО ДОБИЈАЊУ САГЛАСНОСИ ВЛАДЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ.....	34
4.6 ИЗНОС УМАЊЕЊА ИЗРАЖЕН КАО РАЗЛИКА УТВРЂЕНЕ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И НОВЧАНОГ ИЗНОСА ОДРЕЂЕНОГ УГОВОРНОМ О ОТУЂЕЊУ.....	37
4.7 ПРЕГЛЕД ДРУГИХ ПОДСТИЦАЈНИХ МЕРА И СРЕДСТАВА КОЈЕ РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АП ВОЈВОДИНА, ОДНОСНО ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ОБЕЗБЕЂУЈЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ИНВЕСТИЦИЈЕ.....	37
4.8 ПОДАЦИ О ПРАВНОМ ЛИЦУ – СТИЦАОЦУ ПРАВА СВОЈИНЕ НА ПРЕДМЕТНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ.....	38
4.9 ОБАВЕЗА СТИЦАОЦА ПРАВА СВОЈИНЕ ДА ОБЕЗБЕДИ БАНКАРСКУ ГАРАНЦИЈУ ПО ДОБИЈАЊУ САГЛАСНОСТИ ВЛАДЕ, ЗА ИСПУЊЕЊЕ УГОВОРНИХ ОБАВЕЗА.....	42
5. ЕКОНОМСКО – ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА.....	42
5.1 ОЧЕКИВАНИ ЈАВНИ ПРИХОДИ БУЏЕТА ГРАДА СУБОТИЦЕ.....	42
5.2 ПРИХОДИ ЈАВНО КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА.....	43
5.3 ОСТАЛИ ЕКОНОМСКИ И СОЦИЈАЛНИ ЕФЕКТИ ПО ЛОКАЛНУ ЗАЈЕДНИЦУ.....	43
5.4 ОЧЕКИВАНИ ТРОШКОВИ ГРАДА.....	44
6. ЗАКЉУЧАК.....	44

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Почетком фебруара 2018. године, представници немачке компаније „FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG“ посетили су Град Суботицу и упознали се са могућностима за улагања у оквиру Привредне зоне „Мали Бајмок“. У складу са њиховим намерама, пружене су им информације о земљишту, инфраструктури, тржишту радне снаге и процедурама неопходним за реализацију инвестиције.

Након првог састанка, у току фебруара 2018. године пристигло је Писмо о намерама компаније „FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG“, у ком су дефинисане намере да се у Суботици реализује инвестиција која подразумева изградњу производног објекта у којем би инвеститор производио издувне системе за аутомобиле.

Почетком априла 2018. године одржан је други састанак са представницима компаније „FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG“, где су их представници Града Суботице, „Јавног предузећа за управљање путевима, урбанистичко планирање и становање“ и Д.О.О. за управљање Слободном зоном „Суботица“, детаљно информисали о условима градње, расположивим капацитетима инфраструктуре и условима под којима могу да обављају пословање у оквиру режима слободне зоне, на основу којих ће инвеститор моћи на адекватан начин да изврши планирање реализације инвестиције.

На дан 04. јула 2018. године потписан је Меморандум о разумевању између Града Суботице и компаније „FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG“, у оквиру ког је дефинисано да инвеститор намерава да реализује „greenfield“ пројекат, укупне вредности од око 65 милиона EUR-а, који подразумева изградњу производног погона површине од око 35.000 m², где има намеру да током периода имплементације пројекта запосли 507 радника на неодређено време, у року од 5 година од дана исходавања употребне дозволе за наведени објекат.

На састанку који је уследио након потписивања меморандума инвеститор је дефинисао да ће реализација инвестиције у Суботици бити спроведена од стране њиховог, новооснованог зависног привредног друштва „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица.

Инвеститор, уз подршку Владе Републике Србије и Града Суботице, намерава да стекне власништво над грађевинским земљиштем површине око 10 ha и да на истом сагради нови производни објекат у року не дужем од 3 године од дана потписивања Уговора о подстицајима.

Град Суботица је на основу информација које су добијене од стране инвеститора одредио парцелу број 33924/14 К.О. Доњи град, површине 101.394 m² која се налази у Привредној зони „Мали Бајмок“, на локацији која је обухваћена подручјем Слободне зоне „Суботица“ и која је тиме намењена инвеститору „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица ради реализације инвестиције.

За даљу реализацију пројекта инвестиције „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта без накнаде у Привредној зони „Мали Бајмок“ компанији „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица, Градоначелник Суботице је задужио Службу за односе са инвеститорима, Секретаријата за инвестиције и развој, Градске управе, Града Суботице.

Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта без накнаде у Привредној зони „Мали Бајмок“ компанији „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица израђен је у складу са чланом 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“, број 61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018).

2. МАКРОЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ

2.1 ПОЛОЖАЈ И МАКРОЕКОНОМСКО ОКРУЖЕЊЕ

2.1.1 ПОЛОЖАЈ

Град Суботица се налази на крајњем северу Републике Србије и Аутономне Покрајине Војводине, уз границу са Републиком Мађарском, на 46°05'55" северне географске ширине и 19°39'47" источне географске дужине. Територија града Суботице износи 1.008 квадратних километара са 19 приградских насеља. Северно од града налази се пешчара а јужно лес. Шуме, које са севера штите град од песка, простиру се на 4.330 хектара. Око града је више језера, међу којима су највећа Палић и Лудаш.

Слика 1. Положај града Суботице на мапи Европе



Суботица је лоцирана на више главних саобраћајних раскрсница Европе:

- Пан-Европски коридор X укључујући и “Y” крак (међународни гранични прелаз Келебија)
- Железничка пруга Е-85 Будимпешта-Суботица-Београд-Ниш-Скопље-Атина
- Железничка пруга Суботица-Сегедин
- Железничка пруга Суботица-Сомбор-Винковци
- Државни пут I А реда бр. 1 Будимпешта-Суботица-Београд
- Државни пут II А реда бр. 100 Хоргош-Суботица-Београд
- Државни пут I Б реда бр. 12 Суботица-Сомбор-Нови Сад-Српска Црња

Суботица се налази на 100 км северно од Новог Сада, 190 км северозападно од Београда и 200 км јужно од Будимпеште. Удаљеност Суботице од других привредних центара у окружењу: Беч – 440 км, Загреб – 397 км, Букурешт – 708 км, Солун – 805 км. Регија Суботице, поред повољне географске локације, има и низ логистичких предности као што су:

- Два међународна гранична прелаза: Келебија на око 10 км и Хоргош на око 30 км од Суботице
- Два међудржавна гранична прелаза: Бајмок који се налази на око 35 км, Бачки Виногради који се налази на око 20 км и Хоргош II који се налази на цца 30 км од Суботице
- Логистички центар на површини од око 40ha
- Железничка станица за теретни саобраћај
- Развијена телекомуникациона и ИТ мрежа
- Јавна и царинска складишта
- Добро развијена мрежа локалних путева који су повезани са главним и међународним аутопутевима
- Добре везе са три велика међународна аеродрома: Београд 165 км, Будимпешта 190 км, Осиек 120 км.

2.1.2 МАКРОЕКОНОМСКО ОКРУЖЕЊЕ

Процењено је да је укупна економска активност у 2017. години, мерена БДП-ом и исказана у сталним ценама, остварила реални раст од 1,9% у односу на претходну годину.

Бруто инвестиције у основна средства у 2017. години, у поређењу са претходном годином, оствариле су реални раст од 5,3%.

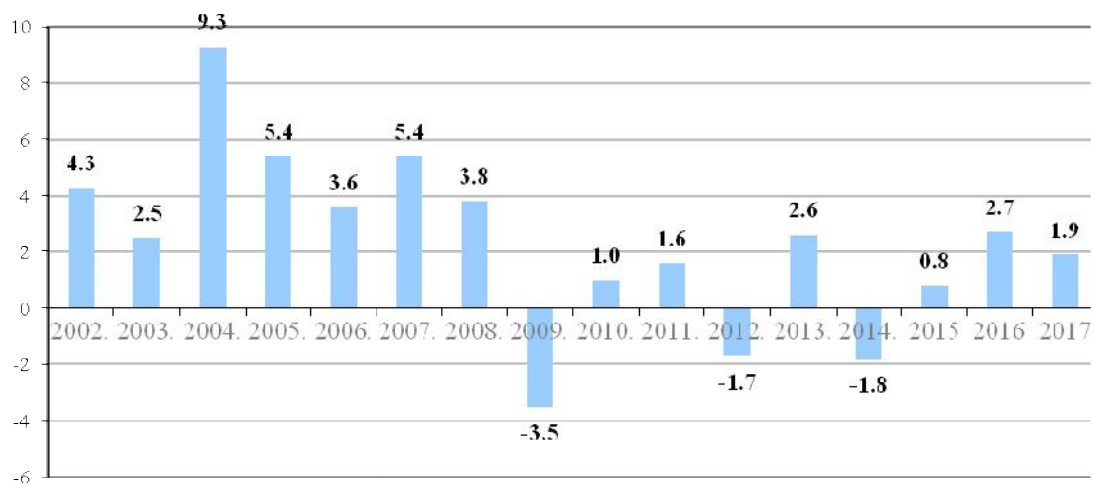
Индустријска производња у 2017. години имала је раст физичког обима од 3,9% у односу на претходну годину, док је пољопривредна производња у 2017. години, у односу на 2016. годину, остварила пад физичког обима од 10,0%.

Вредност изведених радова у грађевинарству у 2017. години бележи реални раст од 2,8% у односу на претходну годину. Промет у трговини на мало бележи реални раст од 4,0%, док промет у трговини на велико бележи раст од 7,8% . У сектору Услуге смештаја и исхране у 2017. години забележен је реални раст од 7,8%, док је број ноћења туриста повећан за 10,3% у односу на претходну годину. Сектор Саобраћај и складиштење има процењени раст физичког обима од 9,9%, а област телекомуникација раст од 1,2%. Процењена спољнотрговинска робна размена исказана у еврима, у 2017. години показује раст извоза за 13,0% и раст увоза за 14,2%.

На основу Анкета о радној снази бележи се повећање запослености и смањење незапослености. Стопа запослености у трећем кварталу 2017. године износи 48,2%, а стопа незапослености 12,9%.

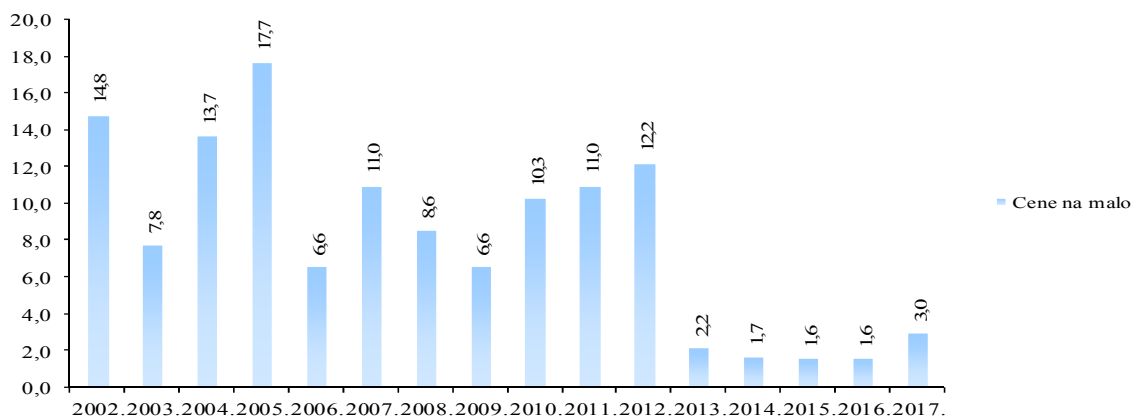
Процењено је да су зараде без пореза и доприноса у 2017. години, у односу на 2016. годину, номинално веће за 4,1%, а реално за 1,1%. Годишња стопа инфлације у 2017. години је износила 3,0%.

График 1. Реални раст БДП (%)



Извор: Републички завод за статистику

График 2. Стопа инфлације у периоду од 2002. до 2017. године



Извор: Републички завод за статистику

2.2 ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ СУБОТИЦЕ

2.2.1 ОСНОВНИ ДЕМОГРАФСКИ ПОДАЦИ

На основу пописа становништва 2002. и 2011. године у Севернобачком округу и Суботичкој општини, у табели 1. приказани су подаци о становништву.

Табела 1. Упоредни преглед броја становника, подаци из пописа 2002. и 2011. године

	2002.	2011.
Број становника у општини	148.401	141.554
Укупна промена броја становника у општини	-	-6.847
Стопа раста броја становника у општини (%)	-	-4,61%
Број становника у округу	200.140	186.906
Укупна промена броја становника у округу	-	-13.234
Стопа раста броја становника у округу (%)	-	-6,61%

Извор: РЗС

2.2.2 ЕТНИЧКА СТРУКТУРА СТАНОВНИШТВА

Суботица је мултиетничко, мултиконфесионално и мултикултурно подручје, што је последица различитих историјских, геополитичких, економских, демографских и многих других чинилаца (Табела 2).

У попису из 2011. године, као и у свим југословенским пописима после Другог светског рата, подаци о националној или етничкој припадности резултат су слободног изјашњавања становника, односно родитеља (старалаца), када су у питању деца млађа од десет (1948., 1953. и 1961.), односно од петнаест година (1971., 1981., 1991. и 2002., 2011).

У попису из 2011. године дошло је до промена у односу на попис из 2002. године у структури становништва према националној припадности, што је у највећој мери последица миграционих кретања изазваних економско-политичком ситуацијом после 2000. године, која је утицала и на мењање става појединаца приликом изјашњавања, али и диференцираног природног прираштаја одређених националности у зависности од њихове старосне структуре.

Табела 2. Структура становништва према етничкој или националној припадности, 2011. година

	Општина		Округ	
	Број	Удео у укупном становништву (%)	Број	Удео у укупном становништву (%)
Срби	38.254	27,02	50.472	24,80
Црногорци	1.349	0,95	3.654	2,61
Југословени	3.202	2,26	3.426	4,74
Албанци	383	0,27	486	0,16
Бошњаци	216	0,15	225	0,06
Бугари	76	0,05	80	0,03
Буњевци	13.553	9,57	13.772	8,22
Власи	2	0,00	2	0,00
Горанци	151	0,11	165	0,03
Мађари	50.469	35,65	76.262	43,56
Македонци	482	0,34	541	0,28
Муслиманци	334	0,24	413	0,22
Немци	260	0,18	314	0,17
Роми	2.959	2,09	3.342	0,84
Румуни	67	0,05	76	0,03
Руси	76	0,05	87	0,04
Русини	172	0,12	456	0,24
Словаци	158	0,11	282	0,18

Словенци	169	0,12	227	0,11
Украјинци	46	0,03	81	0,04
Хрвати	14.151	10,00	14.536	8,61
Остали	580	0,41	756	0,58
Неопредељени	11.815	8,35	13.393	3,92
Регионална припадност	2.067	1,46	2.464	0,40
Непознато	563	0,40	1.394	0,11
Укупно	141.554	100	186.906	100

Извор: РЗС

Просечна старост становништва у Општини Суботица према попису из 2011. године износи 41,9 година, односно 40,2 код мушкараца и 43,5 код жена. (Табела 3).

Табела 3. Старосна и полна структура становништва

Старост	Пол	
	Мушки	Женски
0 – 4	3.229	3.128
5 – 9	3.580	3.423
10 – 14	3.578	3.366
15 – 19	3.903	3.830
20 – 24	4.390	4.090
25 – 29	4.830	4.746
30 – 34	5.341	5.074
35 – 39	5.043	4.891
40 – 44	4.570	4.609
45 – 49	4.942	5.208
50 – 54	5.162	5.452
55 – 59	5.504	5.901
60 – 64	4.673	5.289
65 – 69	3.277	4.257
70 – 74	2.600	3.742
75 – 79	1.978	3.306
80 – 84	997	2.083
85 и више	443	1.119
Укупно:	68.040	73.514

Извор: РЗС

Према попису становништва из 2011. године број породичних домаћинстава је 37.443, а у домаћинствима у просеку живи 2,69 члана (Табела 4.).

Табела 4. Број домаћинстава у граду Суботици по пописима од 1953. до 2011. године

Година пописа	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.
Број домаћинстава	23448	26975	32565	37999	37943	37543	37443

Извор: РЗС

2.2.3 ЗАПОСЛЕНОСТ

Према подацима Републичког завода за статистику (Саопштење ЗП22-Г – Статистика запослености и зарада број 29/2018, и Саопштења ЗП20 – Статистика запослености и зарада број 30/2018) укупан број запослених у 2017. години износио је 2.062.588, што у односу на претходну годину представља повећање од 2,6%. Запослених у правним лицима било је 1.634.901, што у односу на претходну годину представља повећање од 2,3%, док је предузетника и запослених код њих, као и лица која самостално обављају делатност било 342.457, што у односу на претходну годину представља повећање од 5,9%.

У 2017. години у односу на 2016. годину, највећи пораст запослених је забележен у следећим секторима: Прерађивачка индустрија (23.658 лица, односно 6,0%), Трговина на велико и мало и поправка моторних возила (8.122 лица, односно 2,5%) и Административне и помоћне услужне делатности (6.233 лица, односно 7,3%). Највеће смањење броја запослених је забележено у секторима Снабдевање електричном енергијом, гасом и паром (1.809 лица, односно -5,9%) и Финансијске делатности и делатност осигурања (778 лица, односно -1,7%).

На територији коју покрива Национална служба за запошљавање, Филијала Суботица, у децембру 2017. године регистровано је укупно 9.714 незапослених лица (Месечни статистички билтен, децембар 2017. број 184). У Граду Суботици број незапослених је износио 5.858 лица, од чега 2.761 жене (Табела 5.).

Табела 5. Подаци о незапослености и запошљавању у Граду Суботици и Севернобачком округу у месецу децембру 2017. године

	Период												
	Стање на крају месеца децембар 2017. године		У месецу децембру 2017. године										
	Незапослена лица		Новопријављени на евиденцију		Пријављене потребе за запошљавањем			Запошљавање				Запошљавање са евиденције	
	Укупно	Жене	Укупно	Жене	Укупно	Неодређ.	Одређ.	Укупно	Жене	Неодређ.	Одређ.	Укупно	Жене
Севернобачки округ	9.714	4.730	556	252	99	17	76	2.144	966	446	1.698	279	141
Суботица	5.858	2.761	376	176	81	12	69	1.704	767	378	1.326	211	101

Извор: Национална служба за запошљавање - Месечни статистички билтен, децембар 2017.

Код броја активних незапослених лица у протеклом месецу забележено је смањење за **392** лица, што је за **2,51%** мање у односу на претходни месец. У односу на исти месец прошле године забележено је смањење броја незапослених лица у Бачкој Тополи за **14,84%**, смањење у Суботици за **14,11%** и смањење у Малом Иђошу за **11,18%**. Од укупног броја незапослених лица, на евиденцији је **3933** лица (**25,83%**) која немају радног искуства. У односу на крај прошле године забележено је смањење броја незапослених лица у Суботици за 6,21%, смањење у Бачкој Тополи за 5,35%, и смањење у Малом Иђошу за 8,49%. У односу на претходни месец забележено је смањење броја незапослених лица у Суботици за 3,78%, смањење у Бачкој Тополи за 1,68% и смањење у Малом Иђошу за 2,64%.

2.2.4 ОБРАЗОВАЊЕ

Образовање је од посебног друштвеног интереса и представља приоритетну делатност у развојној политици сваког друштва. Знање и наука су извор вишег квалитета животног стандарда и производних ресурса. Развој вишег и високог образовања не пружа само могућност афирмације младе генерације стеченим знањем, већ доприноси и бољем коришћењу до сада створених ресурса.

Евидентно је да расположиве образовне институције не могу самостално задовољити потребе региона за квалификованом радном снагом и стручњацима различитих профила, без помоћи великих универзитетских центара. Исто тако је сигурно да и са постојећим основним, али пре свега, средњим и високим образовним институцијама и факултетима, постоји значајна могућност дошколовања и наставка професионалног образовања.

Болоњски процес који је прихваћен и промена наставних планова и програма, усмерен је на брже, ефикасније образовање и на стварање стручњака са веома употребљивим и применљивим знањима.

Суботица има дугу традицију у образовању и представља регионални центар стручног образовања за потребе северног дела Војводине.

Најмањи број неписмених људи у Србији, велики број високообразованих и талентованих менаџера и стручњака различитих профила, само су неке од основних одлика Суботице. Образовни потенцијал Града се базира на великом броју средњих и виших школа и факултета. Основно и средње образовање се изводи на српском, мађарском и хрватском језику, што важи и за неколико виших школа и факултета. Поред тога, у оквиру редовне наставе изучавају се страни језици: енглески, немачки, француски, руски, латински и италијански. У Суботици већ пет година постоји одељење на немачком језику у предшколској установи, а од школске 2011/2012. године је отворено одељење првог разреда основне школе на немачком језику.

Значајно је и увођење програма двојезичне наставе на српском и енглеском језику у основне и средње школе на подручју АП Војводине, пре свега због све већих потреба комуникације на страном језику, али и због потреба деце страних представника и инвеститора у Војводини да несметано похађају школе и вртиће.

Све средње стручне школе су укључене у процес отварања огледних одељења и труде се да прате промене у привреди и да им прилагоде обим и ниво стручног рада. Постоји тесна сарадња са Националном службом за запошљавање, прате се кретања на тржишту рада у Суботици и околини и настоји се да се у што већој мери прилагоди план стручног оспособљавања младих за тржиште. Опремљеност средњих стручних школа је на завидном нивоу. Школе располажу потребним људским и материјалним ресурсима, поседују квалитетну информатичку опрему, радионице и спремност да се образовање прилагоди потребама послодавца.

Поред институција формалног образовања, у Суботици ради и око 20 школа за неформално образовање, учење и обуку заната са циљем да се подигне ниво образовања и производње.

У Граду Суботици постоји 11 средњих школа и 10 виших школа и факултета од којих је 5 државних, а 5 приватних. Све оне доприносе стварању висококвалитетних кадрова скоро свих образовних профила. У 2017/18 школској години у средњим школама у Суботици наставу похађа око 5.300 ученика, док је на државним факултетима и вишим школама уписано око 8.200 студента (укупно на свим годинама студија).

2.2.5 ЕКОНОМСКИ ПОДАЦИ

Према новом методолошком концепту Републичког завода за статистику, категорија националног дохотка, као и категорија домаћег бруто производа се не води на нивоу локалних самоуправа (општина и градова), после 2005. године. Међутим, подаци о кретању националног дохотка и његово поређење са републичким просеком до 2005. године омогућује да одредимо место Суботице у целокупној привреди Србије, као и потенцијале за даљи привредни развој.

Национални доходак по глави становника Суботице у посматраном периоду од 2002. до 2005. године увек је био виши у односу на републички. У наведеном периоду национални доходак по глави становника у Суботици је био на константно вишем нивоу у односу на износ националног дохотка у Србији али са тенденцијом пада. То је резултат недовољно добро разрађених приватизација, а не неспособности производних фактора да повећају вредност националног дохотка.

Приоритетне гране суботичког региона су: аграрна производња, електрометални комплекс и занатство, обзиром на њихову заступљеност у привредној структури. Поред тога, значајне су и текстилна, дрвопрерађивачка, обућарска и графичка индустрија. Регион је претежним делом оријентисан на пољопривреду, а нарочито на ратарску и повртарску производњу.

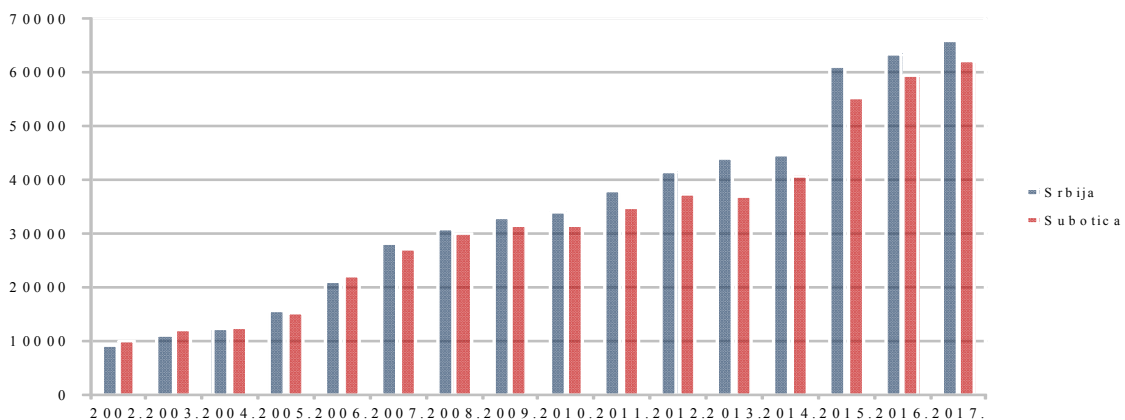
Ратарска производња се организује на укупној површини од око 75.519 ha, где преовлађује тип земљишта чернозем, који се сматра најквалитетнијим земљиштем. Постоје реалне могућности за развој интензивне сточарске производње. Поред тога, ово подручје располаже добрим песком на Суботичко-хоргошкој пешчари, који је веома погодан за производњу воћа (јабука и грожђе), а простире се на површини од око 21.000 ha. Ово подручје располаже веома значајним капацитетом за прераду хране. Међу значајнијим се могу истаћи следећи: кланице са прерадним капацитетима, индустрија чоколаде и бомбона, више капацитета за прераду воћа и поврћа, меда, једна од највећих млекара у земљи итд.

Садашња производња вештачких ђубрива и средстава за заштиту биља не задовољава потребе пољопривреде. На подручју региона ова грана индустрије је један од значајнијих увозника.

У региону постоје значајни капацитети за производњу електро-машинских уређаја и опреме. Фирме из ове гране привреде су најзначајнији извозници у региону. Ово подручје има развијену трговачку и саобраћајну мрежу. На овом региону је развијен железнички и друмски саобраћај. Суботица годинама настоји да транзитни туризам преусмери ка рекреативном, ловном и спортско-риболовном, уз захтев да се већим економским ефектима користе природни ресурси којима ово подручје располаже.

Нето зарада према статистици на нивоу Србије бележи константан успон од 2002. до 2017. године. Међутим, потребно је истаћи да се разлика у просечној нето заради на нивоу Србије у односу на остварене износе зарада у Суботици од 2006. из године у годину повећава. (График 3.).

График 3. Кретање просечне нето зараде у Србији и Суботици



Извор: РЗС

Према подацима Републичког завода за статистику просечна нето зарада у 2017. години у Србији износила је 65.976 РСД, док је у Суботици износила 62.033 РСД, што чини 94,02 % републичког просека.

Пад вредности просечне нето зараде Суботице у односу на Србију је резултат промене структуре привреде Суботице и престанка рада великих индустријских погона услед већином неуспелих приватизација. У овом моменту ово ипак може бити конкурентна предност Суботице јер се на тржишту рада налази велики број квалификоване радне снаге.

2.3 ПОСЛОВНО ОКРУЖЕЊЕ

Светска финансијска криза која траје више година и даље има значајан утицај на развој привреде у Србији. С обзиром на низак стандард и смањене зараде грађана, Србија представља и поред насталих тржишних околности погодно тло за улагање, јер је радна снага најконкурентнија у односу на околне земље. Србија је направила искорак на путу ка Европској унији тиме што је почетком 2012. године добила статус кандидата. Наставак започетих реформи је предуслов за стварање повољног амбијента за привлачење инвестиција а самим тим и за побољшање квалитета живота грађана Србије. Пореске стопе све до 2014. године нису мењане и поред чињенице да су приходи буџета по том основу ипак били умањени, што је довело до смањења нивоа зарада.

Србија је током 2012. године значајно напредовала у рејтингу према оценама Светске банке која се мери индексом лакоће пословања. Наиме, поједностављен је поступак у случају несолвентности тако што је уведен низ нових мера као што су приватни извршитељи, снижавање почетних цена за продају имовине, убрзање уручивања судских позива. Србија је олакшала отварање фирми тако што је укинула услов минималног уплаћивања капитала.

У следећој табели дат је приказ перспективе раста Бруто домаћег производа за период 2015.-2020. године, за Србију, према оценама Светске банке.

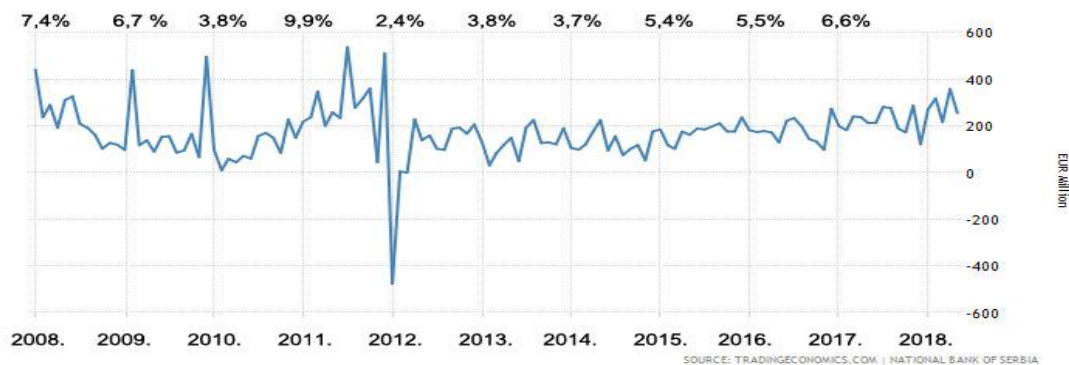
Табела 6. Перспективе раста БДП за период 2015. - 2020. године

Година	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Процент раста	0,8 %	2,8 %	1,9 %	3 %	3,5 %	4 %

Извор: www.worldbank.org

Макроекономска стабилност представља један од најважнијих услова који дефинишу повољно пословно окружење које се у Србији огледа кроз прилив страних инвестиција (Табела 7.).

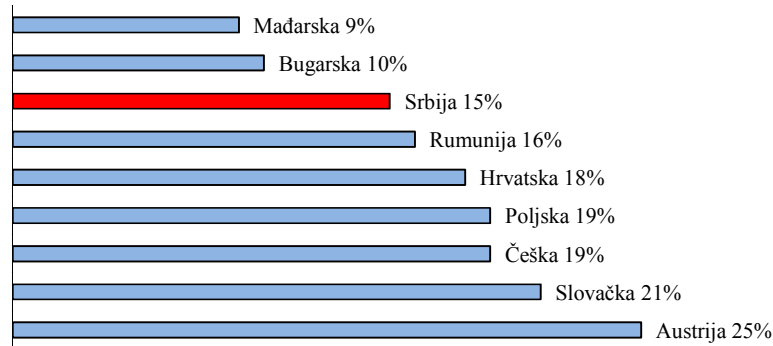
Табела 7. Стране директне инвестиције у Србији 2008. – 2018.



Извор: www.tradingeconomics.com и www.nbs.rs

За развој пословања и стварање повољног пословног окружења, значајан утицај има пореска политика државе. Повољније пословно окружења Србија остварује нижом стопом пореза на добит која је једна од нижих стопа у Европској Унији и од 2013. године износи 15%. (График 4).

График 4. Упоредни приказ пореза на добит



Извор: www.kpmg.com

Србија у односу на земље у окружењу и региону има једну од повољнијих стопа пореза на додату вредност у износу од 20% и 10% што омогућава конкурентност у сегменту привлачења страних инвестиција.

На повољност пословног окружења у Суботици утиче и постојање слободне зоне, основане 1996. године, којом управља Д.О.О. за управљање слободном зоном "Суботица". Слободна зона „Суботица“ има изузетно повољан географски положај. Налази се на саобраћајном коридору Београд и српско-мађарска граница, а истим пролазе саобраћајнице које, поред националног, имају европски и интерконтинентални значај.

Предности пословања у режиму слободне зоне:

- слободан увоз и извоз роба и услуга, без царинских и пореских дажбина, без временског ограничења царинског надзора
- увоз опреме за делатност у слободној зони и материјала за изградњу објекта-без царине и пореза
- царинска процедура у скраћеном поступку
- роба произведена у слободној зони која садржи више од 50% домаће компоненте стиче сертификат о пореклу "Маде ин Србија"
- дозвољено привремено изношење робе ван слободне зоне ради дораде или презентације
- слободно узимање кредита у иностранству ради пословања у слободној зони
- имовина корисника слободне зоне не може бити предмет национализације и експропријације
- слободно улагање капитала у подручје слободне зоне, трансфер добити и ретрансфер улога
- права корисника слободне зоне по основу Закона о слободним зонама не могу бити умањена другим законом или прописом
- ослобођење од плаћања ПДВ-а на потрошњу енергената у слободној зони

На повољност пословног окружења поред макроекономских утицаја утиче и спремност локалне самоуправе за развој и унапређење пословног окружења. Град Суботица је у циљу јачања пословног окружења први у Србији реализовао прибављање војне имовине од око 145 ha, као и пољопривредног земљишта од Министарства пољопривреде од око 53ha за потребе формирања привредних зона, односно локација за „greenfield” инвестиције и на тај начин су створени услови за даљи економски развој.

Град Суботица је такође израдио и усвојио Мастер план за развој туристичке дестинације Палић и путем предузећа чији је оснивач Република, АП Војводина и Град Суботица спроводи активности на привлачењу инвестиција.

Поред наведеног, у стварању повољног амбијента за економски напредак локалне самоуправе, Град Суботица је унапредио ефикасност своје администрације отварањем Услужног центра и Канцеларије за локални економски развој, оснивањем „Бизнис инкубатора и Д.О.О. „Парк Палић“. Град Суботица је својим активностима на стварању пословног окружења добио сертификат NALED-а за повољно пословно окружење, награду USAID-а за најуспешније промовисање инвестиционих потенцијала и признање најбоље ИКТ праксе у градовима и општинама Србије од стране Сталне конференције градова и општина (СКГО). Магазин FDI је рангирао Град Суботицу на 10. место у Јужној Европи у категорији најповољнијих места за инвестирање у 2012 /2013 години.

2.4 СТРАТЕШКИ ОКВИР – СТРАТЕГИЈА РАЗВОЈА ГРАДА СУБОТИЦЕ

Нацрт Стратегије локалног одрживог развоја Града Суботице 2013.-2022. године који је усвојен од стране Скупштине града Суботице, предвиђа даље унапређење одрживог развоја града (www.subotica.rs).

Мисија стратегије економског развоја Суботице је да окупи и стимулише све позитивне капацитете ентитета на подручју Суботичке општине, са општим циљем одрживог и динамичног развоја, на принципима конкурентности, иновативности и коришћења савремених знања и технологија. Приоритет је успостављање повољног амбијента за привлачење нових директних инвестиција уз задржавање постојећих и сарадња локалне привреде са образовним и научно истраживачким институцијама ради реиндустријализације града.

Истиче се потреба привреде Суботице за укључење у токове европске и светске привреде уз адекватан маркетинг Града, истицање реалних могућности и довођење страних инвеститора.

Одговарајућу подршку треба обезбедити и постојећим домаћим предузећима од стране јавног сектора за ефикасније вођење пословања и укључења у токове домаћег и међународног привредног окружења.

Посебно се наглашава значај и потреба интензивних активности на укључивању у одговарајуће програме сарадње и пројекте Европске Уније, укључујући и програме од регионалног, међурегионалног и пограничног значаја. Посебна пажња такође мора бити усмерена ка међународним и домаћим развојним фондовима и програмима.

Исто тако, изражава се потреба за растом и развојем малих и средњих предузећа, као кооператора већих предузећа, у функцији тржишта и становништва. Њихова тржишна интеграција треба да подржи рационалну поделу рада, профилисање производних предузећа и повећање запошљавања. Основни напори за развој МСП и финансирање треба да су усмерени ка реализацији задатака у оквирима дефинисаних приоритета и циљева, те изради оперативног

програма који конкретније дефинише средства, носиоце, рокове и одговорност за реализацију стратегије.

На основу приложене анализе операционализације стратегије, систематизовани су развојни пројекти кроз мере и приоритетне циљеве у четири основне области економског развоја:

1. Подршка и подстицаји економском развоју
2. Осигурање и унапређење друштвеног развоја
3. Заштита и унапређење животне средине
4. Доследна примена концепта добре управе

На основу Акционог плана којим су детерминисани сви приоритетни пројекти, рокови и носиоци, перманентно је праћена реализација са констатацијом да су у највећој мери реализовани стратегијом предвиђени пројекти.

3. ИНДУСТРИЈА

Својим геостратегијским положајем, који нуди могућност лаког приступа тржиштима Европске Уније, Србија нуди изузетне шансе за средњорочни и дугорочни индустријски и логистички развој.

Преко стратегијских саобраћајних коридора 10 и 7, Република Србија повезује Западну Европу и Блиски исток, представљајући изврсну локацију за будуће регионалне логистичке центре који ће моћи ефикасно да опслужују регион Западног Балкана.

Квалификована радна снага и мањи трошкови радне снаге у поређењу с највећим бројем земаља Европске Уније представљају значајну предност Србије на глобалном тржишту. Поред тога, 2007. године Србија је постала чланица СЕФТА – слободне трговинске зоне Југоисточне Европе са 25 милиона становника. Само српско тржиште, са 7,2 милиона становника, друго је по величини у региону. Сем тога, Србија има закључен Споразум о слободној трговини с Русијом, Белорусијом, Казахстаном и Турском, као и Споразум о слободној трговини са државама ЕФТА.

Други важни фактори су премија ризика за локацију, удаљеност од кључних извозних тржишта и локална стопа корпоративног пореза. Због побољшане политичке стабилности, премија ризика за земљу у Србији је битно смањена, одлична географска позиција Србије обезбеђује добар приступ извозним тржиштима, а Србија има једну од најмањих стопа пореза на корпоративни профит у износу од 15%.

Општина Суботица представља географску област која је свакако веома интересантна за стране и домаће инвеститоре, и то из више разлога. Пре свега, она има све предности које пружа погранична регија. Као таква, она представља погодно тло за развој свих елемената који упућују на међународну сарадњу, што посебно добија на значају ако се у обзир узме чињеница да су нама најближе земље Мађарска и Хрватска, земље чланице Европске уније.

3.1 ИНДУСТРИЈСКИ КАПАЦИТЕТИ

Индустријализација Србије (од 1947. до 1989. године) је имала за циљ радикалну трансформацију укупне производне структуре и остварење високих стопа привредног раста. Национална стратегија индустријализације се заснивала на: (1) форсирању развоја тешке индустрије и (2) супституцији извоза.

У Србији је од 1990. године па до данас маргинализована индустрија која у ствари чини само око 50% од индустријске производње из 1990. године. Индустрија је смањила учешће у формирању БДП Србије на око 12% с тим да и надаље ствара највећим делом робу за извоз.

Према подацима Републичког завода за статистику (www.webrzs.stat.gov.rs – Регистрована запосленост у Републици Србији, 2017.) у Суботици је у сектору прерађивачке индустрије запослено 14.116 лица, што представља пораст броја запослених у прерађивачкој индустрији од 80% у односу на април 2015. године када је у том сектору радило свега 7.836 лица. То значи да Град не живи више од рада индустријског радника. Ову ситуацију веома је важно променити и зато је у целини оправдана тежња града Суботице да створи савремену Привредну зону и омогући поновни развој индустрије која ствара нови производ.

Основни циљ индустријске политике у кратком року требало би да буде привлачење првенствено производно оријентисаног инвестиционог капитала који би био у функцији повећања броја запослених, повећања извоза имплементацијом високих технологија и повезивање са добрим унутрашњим и спољним партнерима. Република Србија нуди баштињење постојећег производног капитала и положајне ренте (или тржишта) на бази заједничких улагања и докапитализације постојећих предузећа, улагања у ревитализацију, модернизацију и новоградњу инфраструктуре, директних страних улагања у нова предузећа и улагања домаћег фактора у развој нових, претежно малих и средњих предузећа.

У складу са тим потребно је стварати подстицаје и услове за веће и ефикасније инвестирање у Србију као и у Суботицу оснивањем малих и средњих предузећа, углавном у прехрамбеном и електро-металском сектору, да би се надоместиле слабости у постојећој тржишној инфраструктури. Потребно је претворити Србију у погодно место за производно инвестирање, како би се отворио простор за динамизирање развоја тзв. инвестиционо вучене привреде.

3.2 ТРАЖЊА

Тражња за одговарајућим индустријским и логистичким простором у Србији постоји највише од стране компанија које се баве дистрибуцијом, транспортом, логистиком, трговином и производњом. Улазак страних компанија, које желе да граде своје производне и продајне објекте, доводи до потражње одговарајућих локација, које се налазе пре свега у близини коридора X.

Потенцијални инвеститори углавном траже локације/земљишта која су у јавној својини и која су инфраструктурно опремљена. Стабилно опредељење Србије ка Европским интеграцијама јача пословну климу и пораст заинтересованости инвеститора за тражњу одговарајућих локација и улагања. Град Суботица је обезбеђењем локација за привредне зоне створио услове за конкурентност у повећаној тражњи инвеститора.

3.3 ПРОГНОЗЕ

Република Србија се, као и остале земље у развоју у Европи, нашла пред захтевом да пронађе своје место на светском тржишту.

Током последњих неколико година индустријски и логистички сектор Србије би требао да сазрева и да има посебне користи од побољшања путне инфраструктуре која повезује земљу са централноевропским тржиштима. Инвестиције у нову и побољшану инфраструктуру створиће нове путеве до тржишта и утицаће на оптималне локације за имовину везану за логистику.

Иако постоји одређење да се развијају другачији програми, највећи део ових инвестиција и утицаја отпада на путну мрежу.

Процес придруживања Србије Европској унији неизбежно утиче на привреду, нарочито у погледу будуће политичке стабилности. Потписани Уговор о стабилизацији и придруживању остварује либерализацију извоза и уклањање царинских баријера у средњорочном периоду, а започињањем преговора о приступању ЕУ стварају се услови за реализацију укупних макроекономских циљева као и могућности за значајно коришћење приступних фондова.

Пресељење производње у Централну и Источну Европу утиче и на логистику у оквиру ланца снабдевања, јер се општи тренд у европској логистици померио са произвођачких ланаца на малопродајне ланце, што трошкове дистрибуције недвосмислено ставља у центар. Логистичке активности често прате малопродајне активности.

Требало би да такође расте интерес производног сектора, а доминираће аутомобилска, електро-метална, фармацевтска и текстилна индустрија. Велики инфраструктурни пројекти с новим законодавним оквиром и подстицајима за развој великих логистичких центара подстичу тражњу. Србија због свог геостратегијског положаја, подстицајних мера Владе Републике Србије и локалних самоуправа и приступачне квалификоване радне снаге, несумњиво би требала бити атрактивна локација за стране „Greenfield” инвестиције у области производње, дистрибутивних и тржишних центара.

4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТА ПРЕМА ЧЛАНУ 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

4.1 ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ „МАЛИ БАЈМОК“

Парцела бр. 33924/14 К.О. Доњи Град величине 10 ha 13 a 94 m² која је предмет отуђења за потребе инвеститора „Boysen Abgassysteme” налази се у Суботици, на територији месне заједнице „Мали Бајмок”, на локацији Привредне зоне „Мали Бајмок“ величине 53ha 72a 91m². Привредна зона се налази уз Државни пут I Б реда бр. 12 Суботица – Сомбор.

Земљиште које обухвата Привредна зона “Мали Бајмок” је комплетно инфраструктурно опремљено (водовод, канализација, гас, расвета, IT инфраструктура и електроенергетска инфраструктура).

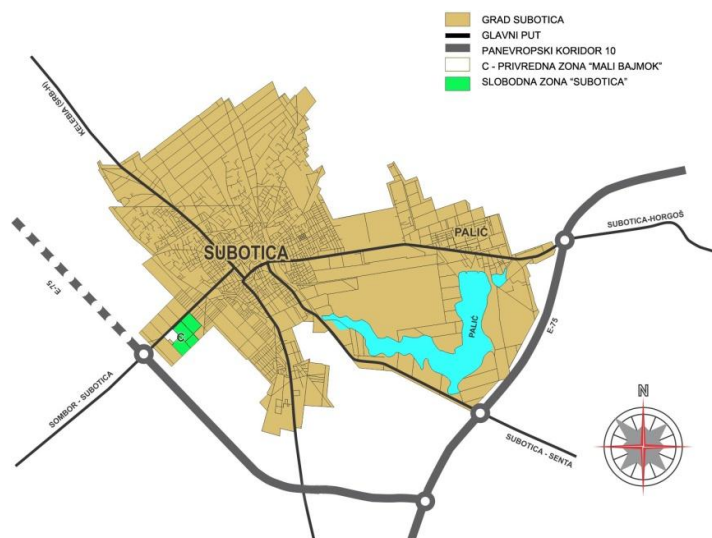
Локација Привредне зоне се налази на:

- око 1 км удаљености од “Y” крака (потез коридора X са међународним граничним прелазом Келебија);
- око 10 км од међународног граничног прелаза Келебија;
- око 30 км од међународног граничног прелаза Хоргош;
- око 30 км од међудржавног граничног прелаза Хоргош II;
- око 35 км од међудржавног граничног прелаза Бајмок;

- око 3 км од центра Града Суботице;
- око 3 км од главне аутобуске станице;
- око 3 км од главне железничке станице.

Предметно земљиште, у оквиру Привредне зоне “Мали Бајмок”, спада у подручје које обухвата Слободна зона „Суботица“. Овај сегмент је веома значајан с обзиром на захтеве и интересовања инвеститора да своје пословање обављају у режиму слободне зоне.

Слика 2. Макро приказ локације Привредне зоне “Мали Бајмок”



Слика 3. Ситуациони приказ парцела

PODRUČJE PRIVREDNE ZONE “MALI BAJMOK” I PODRUČJE SLOBODNE ZONE SUBOTICA



4.2 ПОПИС И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА КОЈУ СЕ ПРЕДЛАЖЕ ОТУЂЕЊЕ



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Суботица
Градска управа
Секретаријат за имовинско правне послове
Број: *IV-06/I-464-231/2018*
Дана: *28.08.2018.*
Суботица
Трг слободе 1
Тел. 024 626 804

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНВЕСТИЦИЈЕ И РАЗВОЈ ГРАДСКЕ УПРАВЕ СУБОТИЦА

ПРЕДМЕТ: Упис и површина катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење без накнаде

За потребе израде Елабората оправданости отуђења грађевинског земљишта без накнаде у Привредној зони „ Мали Бајмок“, дају се следећи подаци о кат.парцели која је предложена за отуђење:

-кат.парц.бр. 33924/14 КО Доњи град
-површина 10 ха13а 94м2

На предметној парцели укњижено је право јавне својине Града Суботице.

Прилог:

-Извод из листа непокретности за предметну парцелу
-Копија плана



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ СУБОТИЦА
Број : 952-1/2018-8043
Датум : 16.08.2018
Време : 08:23:14

ИЗВОД
из лисћа непокретности број: 6608
К.О.: ДОЊИ ГРАД

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

такса по тар. бр.
уплаћена Din.
дено у списак уплаћених такси под
бр.
таксе на основу 411.103
3477



НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

МНОШ БАЛАЊИ, дипл. инж. геодезије

А - ЛИСТ ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6608

Катастарска општина: ДОНИ ГРАД

Број парцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћена и катастарска класа	Површина ха а м ²	Катастарски приход	Врста земљишта
33924/14		ФРАЊЕ КЛУЗА	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	10 13 94		Градско грађевинско земљиште
У К У П Н О :				10 13 94	0.00	

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

08:23:13 16.08.2018

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6608

Катастарска општина: ДОНИ ГРАД

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ГРАД СУБОТИЦА, СУБОТИЦА, ТРГ СЛОБОДЕ 1 (МБ:00070695)	Својина	Јавна	1/1

* Напомена

Обим изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:23:14 16.08.2018

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6608

Каџасџарска ошћина: ДОЊИ ГРАД

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

* Напомена:

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:23:14 16.08.2018



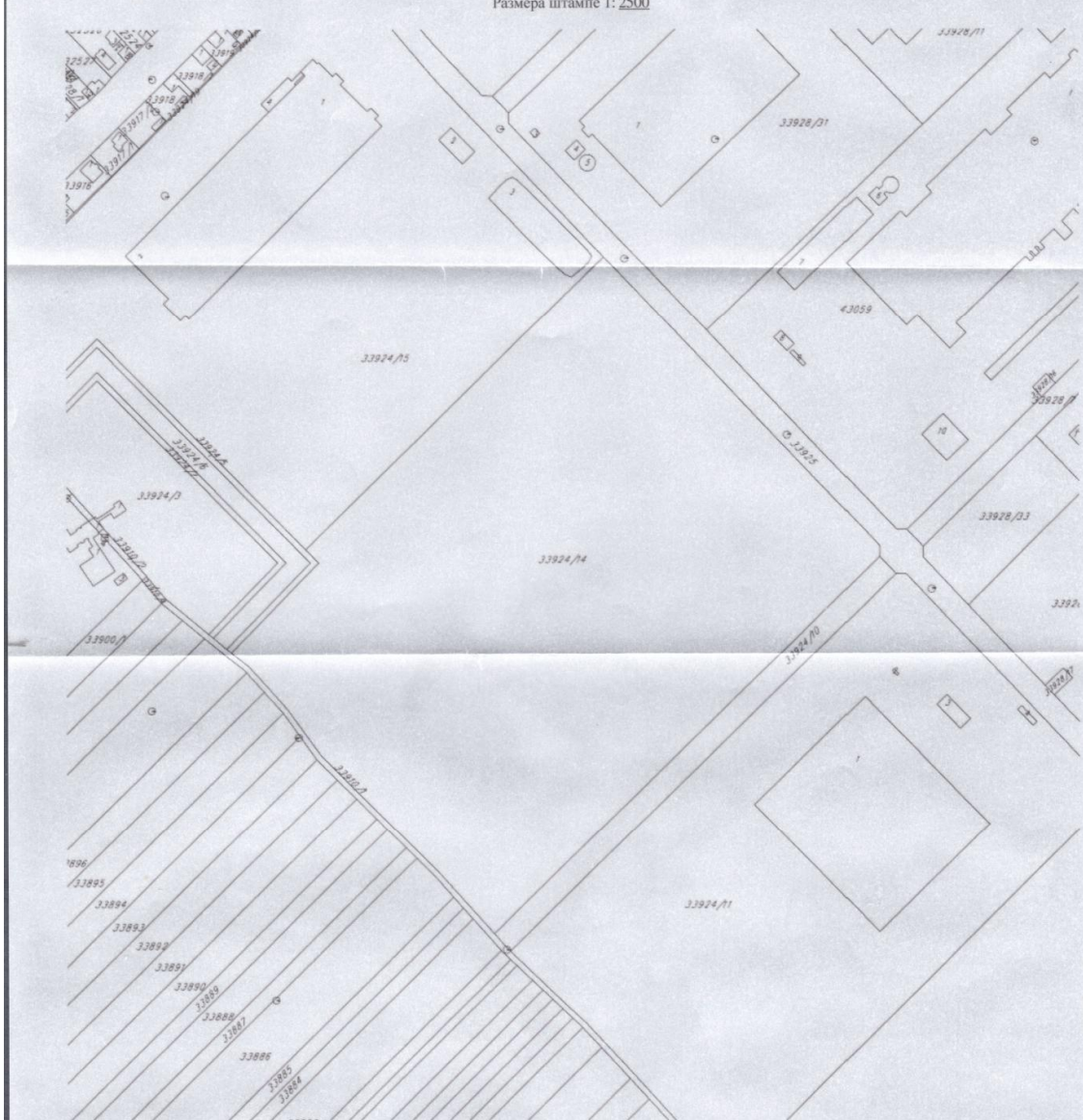
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Суботица
Број: 953-1/2018-1345

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Доњи град

Размера штампe 1: 2500

Катастарска парцела број 33924/14



Напомена:
Датум и време издавања:
17.08.2018. године



Овлашћено лице:
Начелник
Јанош Балањи, дипл.геод.инж.

4.3 ПОДАЦИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА СА НАВЕДЕНИМ БИТНИМ УРБАНИСТИЧКИМ И ТЕХНИЧКИМ ПАРАМЕТРИМА



Republika Srbija
Autonomna Pokrajina Vojvodina
Grad Subotica
GRADSKA UPRAVA
Sekretarijat za građevinarstvo
Broj: IV-05-353-348/2018
Dana: 22.08.2018.
Subotica
Trg slobode 1
Tel. 024/626-799
MNK/KB

**GRAD SUBOTICA
SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE I
RAZVOJ SUBOTICA
Subotica
Trg Slobode 1**

PREDMET: Informacija o lokaciji

Povodom Vašeg zahteva za izdavanje informacije o lokaciji za kat. parc. br. 33924/14 K.O. Donji grad, a u skladu sa članom 53. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009-ispr., 64/2010- US, 24/2011, 21/2012, 42/2013- US, 50/2013-US, 98/2013-US, 132/2014 i 145/2014), obaveštavamo Vas o sledećem:

Uvidom u Plan detaljne regulacije za deo prostora u Mesnoj zajednici „Mali Bajmok” namenjen za komercijalne funkcije na potezu južno od Magistralnog puta M-17.1 Subotica-Sombor u Subotici („Službeni list Grada Subotice”, broj 19/2010, 31/2010 i 3/2012), utvrđeno je da se navedena parcela nalazi u delu bloka A namenjenog zoni komercijalno-poslovnih sadržaja.

Za ovu zonu planom je definisano sledeće:

Pravila u pogledu veličine i širine parcele prema nameni i vrsti objekata:

Veličina parcele namenjene izgradnji komercijalno-poslovnih i proizvodnih objekata mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namenom objekta, kao i prateće sadržaje uz obezbeđivanje propisanog indeksa zauzetosti zemljišta.

Gradevinska parcela namenjena za građenje, neovisno od namene, treba po pravilu da ima oblik pravouganika ili trapeza, i da ima pristup sa javnog puta.

Izuzetno, za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika, koje nemaju međusobno upravne granice, u kom slučaju se izgradnja objekata prilagodava obliku parcele u skladu sa uslovima u gradevinskom bloku i izgledom uličnog poteza.

Minimalna veličina parcele za izgradnju **poslovno-proizvodnih i proizvodnih objekata** unutar prostora obuhvaćenog Planom je **4500 m²**, dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je **40 m**.

Minimalna veličina parcele za izgradnju **poslovno-komercijalnih, poslovno-skladišnih, robno-transportnih kao i servisno-uslužnih objekata** unutar prostora obuhvaćenog Planom je **1500 m²**, dok se maksimalna veličina ne uslovljava. Minimalna širina uličnog fronta je **30 m**. Uslov je da se takve parcele ne smeju dalje deliti tj. nedozvoljava se njihova deoba niti usitnjavanje.

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenog propisanog minimuma.

Deoba, kao i ukрупnjavanje građevinskih parcela utvrđuje se Projektom parcelacije odnosno preparcelacije, u skladu sa uslovima za obrazovanje građevinskih parcela definisanim ovim Planom.

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi na prostoru:

Na prostoru u granicama Plana u skladu sa namenom utvrđenom GP-om KOMERCIJALNO-POSLOVNI SADRŽAJI, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

POSLOVNI objekti u koje su uključeni i objekti servisno-uslužnih delatnosti (npr. stanice za snabdevanje gorivom, praonice vozila..) kao i komercijalni objekti tipa robno-tržnih centara, veleprodajnih objekata.

- POSLOVNO-PROIZVODNI objekat
- POSLOVNO-SKLADIŠNI objekat
- PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat (robno transportne usluge, skladištenje i sl.)
- POSLOVNO-PROIZVODNO-SKLADIŠNI objekat
- DRUGI objekti na parceli, u sklopu planiranih poslovnih kompleksa mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, kao i objekti javne namene npr. sportsko - rekreativni objekti.

Dozvoljene proizvodne delatnosti na obuhvaćenom prostoru su iz oblasti:

- proizvodno zanatstvo
- proizvodni pogoni male i velike privrede, magacini i skladišta vezana za proizvodnju ili kao samostalna delatnost koja se prema **Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu (Sl. gl. RS br. 135/04 i 36/09) i Uredbi o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja (Sl. gl. RS br. 84/05)** ne nalaze se na Listi projekata za koje je obavezna procena uticaja na životnu sredinu, odnosno koje prema karakteristikama proizvodnog i tehničko-tehnološkog procesa ne ugrožavaju životnu sredinu; bukom, vibracijama, emanacijama, štetnim gasovima, vrstom i količinom otpadaka i drugim štetnim uticajima.

Urbanistički uslov je da objekti proizvodne delatnosti na obuhvaćenom prostoru mogu biti realizovani na parceli **minimalne veličine 4500 m²**, uklopljeni u utvrđeni indeks zauzetosti parcele, a tako da ne ugrožavaju objekte na susednim parcelama, niti uslove življenja u neposrednom urbanom okruženju.

Građenje objekata javne namene iz oblasti za koje se na osnovu Zakona o eksproprijaciji (Sl. glasnik broj 53/95, 23/2001) može proglasiti opšti interes, objekata energetske infrastrukture – trafo stanica, dozvoljeno je na površinama ostale namene – unutar formiranih građevinskih blokova, u skladu sa važećim propisima za građenje objekata određene namene i uslovima građenja utvrđenim Planom.

Objekti čija je izgradnja dozvoljena na prostoru Plana, prema nameni i vrsti delatnosti koja je u njima planirana, potrebno je da zadovolje utvrđene propise, tehničke kriterijume, pravila i uslove građenja.

Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena

Na prostoru u granicama Plana **zabranjena je** izgradnja:

- **stambenih objekata**
- **stambeno-poslovnih objekata**
- **poslovnih i proizvodnih objekata**, koji vrstom i katarakterom delatnosti mogu ugroziti životnu sredinu raznim štetnim uticajima; bukom, gasovima, otpadnima materijama ili drugim štetnim dejstvima, za koje je potrebna izrada **Procene uticaja na životnu sredinu**, odnosno za koje "Procena" potvrdi mogućnost štetnih dejstava na životnu sredinu koja ni uz primenu dopunskih

mera zaštite ne mogu u potpunosti da se uklone, na način potpunog obezbeđenja okoline od zagađenja.

Položaj objekata na parceli

Građevinske linije planiranih objekata su definisane u odnosu na postojeće i planirane regulacione linije ulica, odnosno granicu javnih površina, a njihov položaj je definisan na grafičkom prilogu . broj 5.5. koji je dat u sklopu ovog elaborata. U ovoj zoni je građevinskim linijama definisan prostor za gradnju objekata u okviru kojeg se u skladu sa indeksima mogu graditi objekti.

Dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti varira u zavisnosti od namene objekata koji su planirani za gradnju na istom, a zatim i od oblika, veličine i dubine bloka, odnosno veličine građevinske parcele uz uslov optimalnog i racionalnog korištenja prostora bloka i uvažavanje njegovih specifičnosti.

URBANISTIČKI PARAMETRI	ZONA KOMERCIJALNO- POSLOVNIH FUNKCIJA
INDEKS ZAUZETOSTI	max. 50 %

U zoni **KOMERCIJALNO-POSLOVNIH FUNKCIJA**, ukoliko je parkiranje obezbeđeno u podzemnoj etaži, maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 60%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **80%** (računajući sve objekte visokogradnje i platee sa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu zone je **min 20% ukoliko planirana namena objekta zahteva u većem obimu manipulativne i saobraćajne površine, kao funkcionalni deo objekta.**

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Najveća dozvoljena spratnost POSLOVNIH i KOMERCIJALNIH OBJEKATA u zoni je P+2 (prizemlje + dva sprata) ukoliko ne narušavaju utvrđene uslove direktnog dnevnog osunčanja susednih objekata i uz poštovanje propisanih međusobnih udaljnosti od objekata u okruženju i uslova propisanih za obavljanje poslovnih delatnosti, što će se utvrditi Lokacijskom dozvolom u skladu sa uslovima ovog Plana.

Uobičajena spratnost (ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije delatnosti) **proizvodnih i skladišnih objekata** je P (prizemlje) sa svetlom visinom od min. 4–6 m. Maksimalna spratnost ovih objekata je P+1 (prizemlje + sprat), a izuzetno i više zavisno od tehnologije, i to do dozvoljenih urbanističkih parametara.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Visina objekta – rastojanje od nulte kote terena do kote slemena, za poslovne objekte spratnosti do P+2 može biti **max. 12,0 m**, odnosno izuzetno, za poslovne objekte koji se grade sa većom spratnošću i kombinacijom standardnih i specifičnih etaža i proizvodne objekte - **do 16,0 m**.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

U sklopu planiranih poslovnih, komercijalnih i proizvodnih kompleksa dozvoljena je izgradnja drugih objekata i to onih koji su isključivo u funkciji pratećih ili pomoćnih sadržaja koji dopunjuju osnovnu namenu.

Uslovi u pogledu položaja objekata u odnosu na regulacionu liniju i granice građevinske parcele sa uslovima za otvore prema bočnim susednim parcelama

Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju definisan je građevinskom linijom, koja predstavlja liniju do koje se objekat može graditi i koja je utvrđena i grafički prikazana na prilogu br. 4.4.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, za objekte svih namena planiranih na prostoru u granicama Plana **iznosi 5,0 m**. Postavljanje planiranih trafo stanica potrebno je izvršiti na utvrđenoj građevinskoj liniji blokova u koje se lociraju.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za objekte u okviru kojih je u nadzemnoj ili podzemnoj etaži uličnog fronta planirana garaža po pravilu treba da je **6,0 m**.

Građevinska linija za izgradnju pomoćnih objekata planiranih u smislu drugih objekata na parceli sa poslovnim objektom, utvrdiće se na osnovu Lokacijske dozvole, a na osnovu međusobnog položaja - najmanjeg dozvoljenog rastojanja objekata na pripadajućoj i susednim parcelama utvrđenih u odnosu na njihovu namenu, spratnost i način postavljanja na parceli definisanih Planom.

Položaj objekata u odnosu na linije bočne susedne građevinske parcele utvrđen je u odnosu na vrstu i namenu objekta, prema načinu postavljanja objekta na parceli, i u skladu sa utvrđenim pravilima u pogledu obezbeđenja minimalnih međusobnih udaljenosti od objekata na pripadajućoj kao i susednim parcelama.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) i linije susedne građevinske parcele za poslovne objekte je za:

- slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije **1,50 m**
na delu bočnog dvorišta južne orijentacije **2,50 m**
- dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta **4,00 m**
- prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu **1,50 m**

Planom utvrđeno optimalno rastojanje osnovnog gabarita poslovnog objekta i linije susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta severne orijentacije je **2,0 m**, a od susedne građevinske parcele na delu bočnog dvorišta južne orijentacije **4,0 m**, što je preporuka za sprovođenje Plana – izdavanje Lokacijske dozvole za pojedinačnu izgradnju na prostoru u granicama Plana.

Otvori na poslovnim objektima, koji su na delu bočnog dvorišta od granice susedne građevinske parcele postavljeni na udaljenosti od **min. 1,0 m**, mogu se predvideti sa manjim površinama i parapetom visine **min. 1,8 m**.

Otvori na poslovnim objektima, postavljenim od granice bočne susedne građevinske parcele na rastojanju od **min. 3,0 m i više**, mogu se predvideti i sa nižim parapetom.

Za građenje objekata **na granici bočne parcele i na udaljenosti od bočne parcele manjoj od 1,0 m**, na zabatnim zidovima **ne mogu se predviđati otvori**.

Uslovi u pogledu međusobnog položaja objekata prema vrsti i nameni

Građenje novog poslovnog objekta od drugog objekta bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta uslovljeno je na udaljenosti od **5,0 m**, odnosno na međusobnoj udaljenosti koja je kao minimalna utvrđena u odnosu na visinu objekta (min. polovina visine višeg objekta, odnosno četvrtina visine višeg objekta ako objekat na naspramnim bočnim fasadama ne sadrži otvore) i uslov obezbeđenja minimalnog trajanja direktnog dnevnog osunčanja drugih objekata (min. polovina trajanja dnevnog osunčanja).

Uslovi za utvrđivanje kote prizemlja objekata

Kota prizemlja svih planiranih objekata utvrđena je u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta.

Kota prizemlja objekata treba da je viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno da je od nulte kote objekta **viša za min. 15 cm**.

Kota poda prizemlja može biti **najviše 1,20 m** viša od nulte kote objekta.

Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru zone mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0 m sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine od 8,0 m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5 m.

Sam uređenja pešačkih i kolskih pristupa kao i pristupa za nesmetano kretanje starih, hendikepiranih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine po pravilu sve sa tvrdim zastorom.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoređi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...).

Parking prostor za korisnike objekta, po pravilu rešavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Za poslovne objekte obezbediti uslov – 1 parking ili garažno mesto na 70,0m² korisnog prostora. Parking prostor za korisnike poslovnog objekta može se urediti u delu parcele prema ulici – ispred objekta, povlačenjem građevinske linije objekta u dubinu parcele u odnosu na regulacionu liniju ulice u potrebnoj širini, ukoliko se time ne narušava način gradnje u uličnom potezu, bloku i stvoreni urbani red.

Smeštaj vozila – kamiona i radnih mašina koje su neophodne za obavljanje poslovne i radne delatnosti planirane u sklopu poslovnih i proizvodnih objekata čija je realizacija dozvoljena u zoni, rešavati isključivo na pripadajućoj parceli, u skladu sa uslovima organizacije i uređenja parcele.

Mirujući saobraćaj rešiti u okviru građevinske parcele – kompleksa tako da se na **1000m² bruto građevinske površine** objekta primenjuju sledeći normativi:

- **proizvodnja i skladišta** 6 PM (parking mesta)
- **trgovina** 25 PM

Parking prostor se može oformiti i u prednjem delu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekta na većoj udaljenosti od regulacione linije ne narušava ostvoreni urbani red u uličnom potezu, bloku.

Zajednička garaža unutar poslovnog kompleksa može biti i u sklopu objekta, s tim da osim ispod osnovnog gabarita objekta, gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta i to po pravilu u ravni terena (ili sa max izdizanjem do 1,2 m ukoliko to uslovi parcele dozvoljavaju), pri čemu se ne smeju preći granice parcele. Gabarit podzemne garaže se ne uračunava u indeks izgrađenosti.

Uslovi za uređenje pripadajuće parcele objekta

Uređenje parcele treba da je u skladu sa namenom i funkcijom objekata, sa kolskim pristupima rešenim adekvatno saobraćajnim potrebama.

Uređenje slobodnog prostora građevinske parcele podređeno je obezbeđenju kolskih i pešačkih pristupa objektima, garažama i parkinzima kao i pristupa za nesmetano kretanje hendikepiranih i invalidnih lica u okviru poslovnog kompleksa.

Takođe se podrazumeva izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine po pravilu sve sa tvrdim zastorom.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoređi i sl.), oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe...)

Uslovi za ograđivanje građevinske parcele

Građevinske parcele se sa ulične strane mogu ograđivati **transparentnom ogradom do visine 2,0 m.**

Ograđivanje parcela sa poslovnim objektima namenjenim za obavljanje poslovne i radne delatnosti čija izgradnja zahteva posebne uslove u pogledu funkcionalnog izdvajanja ili zaštite neposrednog okruženja (proizvodni pogoni, radionice i sl.) mogu se ograđivati zidanom ogradom visine do 2,2 m odnosno prema uslovima koje odredi nadležni organ.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Ograđivanje prema susednim parcelama može se rešiti i **živom zelenom ogradom** koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili **transparentnom ogradom do visine 2,0 m**, koja se postavlja na međi tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Ograda može biti delom puna, providna ili delimično providna u skladu sa uslovima postavljanja - (prema ulici, prema susedu i dr.), izvedena od opeke, drveta, metala, kombinacije materijala i kao živa ograda.

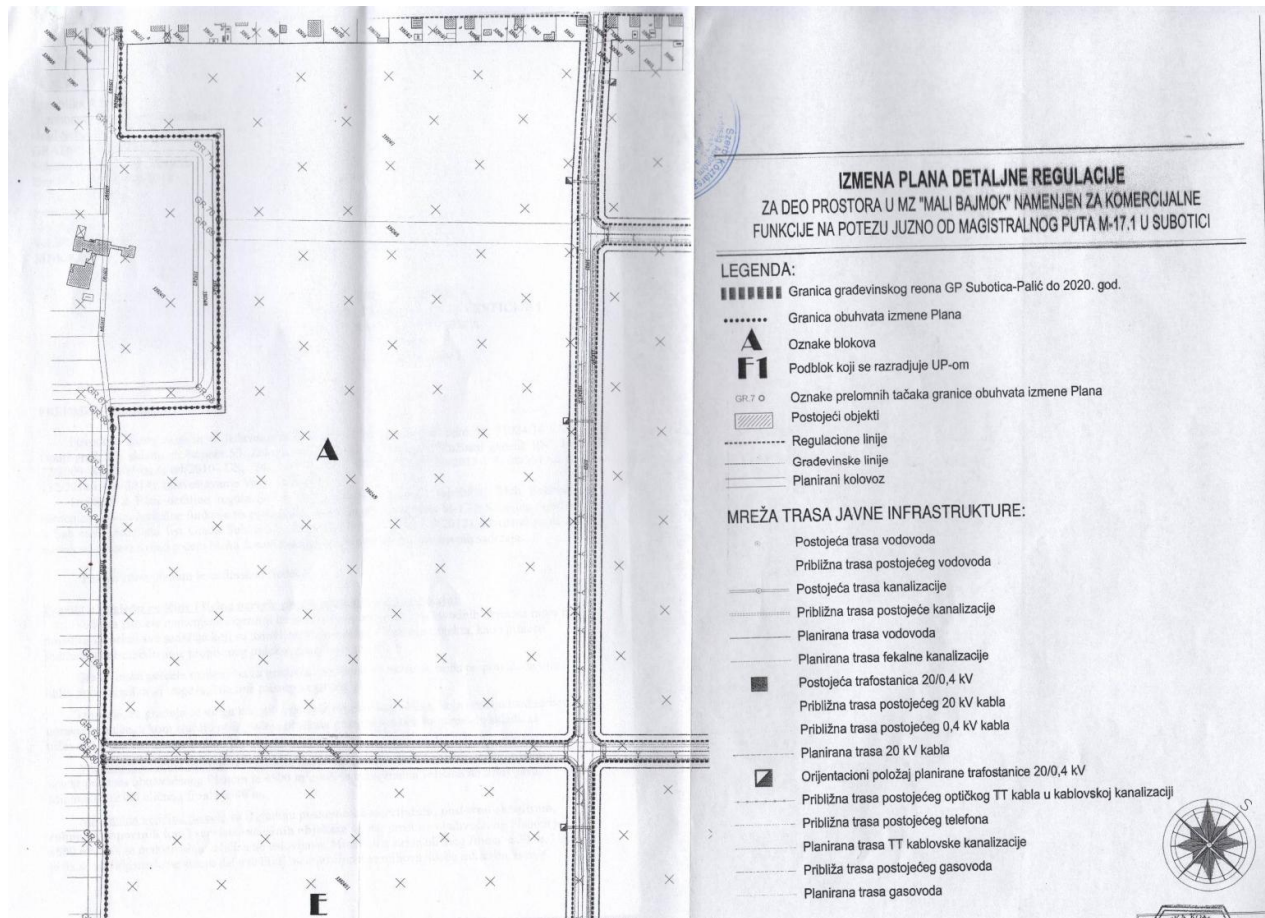
Kolske i pešačke kapije u sklopu uličnih ograda po pravilu su iste visine kao ograda, sa krilima koja se moraju otvarati ka unutrašnjosti parcele, s tim da mogu biti i posebno naglašene, oblikovane i obradene.

Ova informacija izdaje se u skladu sa važećom planskom dokumentacijom i zakonskom regulativom i gore navedeno važi do promene istih.

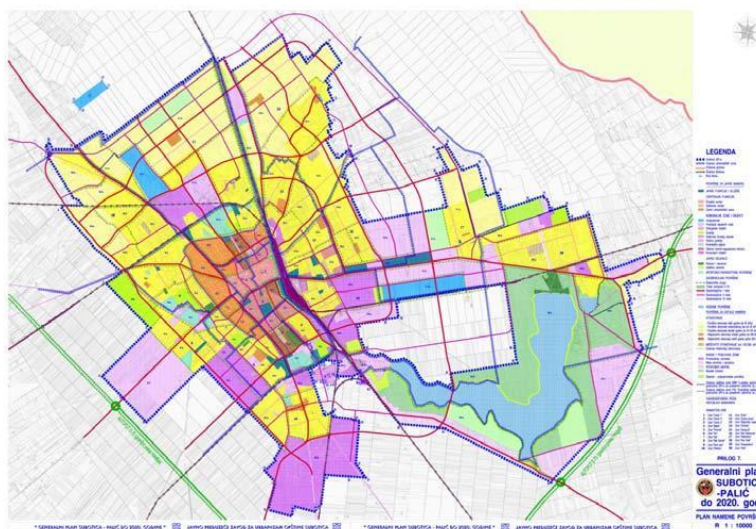


Sekretar
Melinda Nagy-Kiserős master grad. ing

Melinda Nagy-Kiserős



Слика 4. Генерални план Суботица-Палић до 2020. године

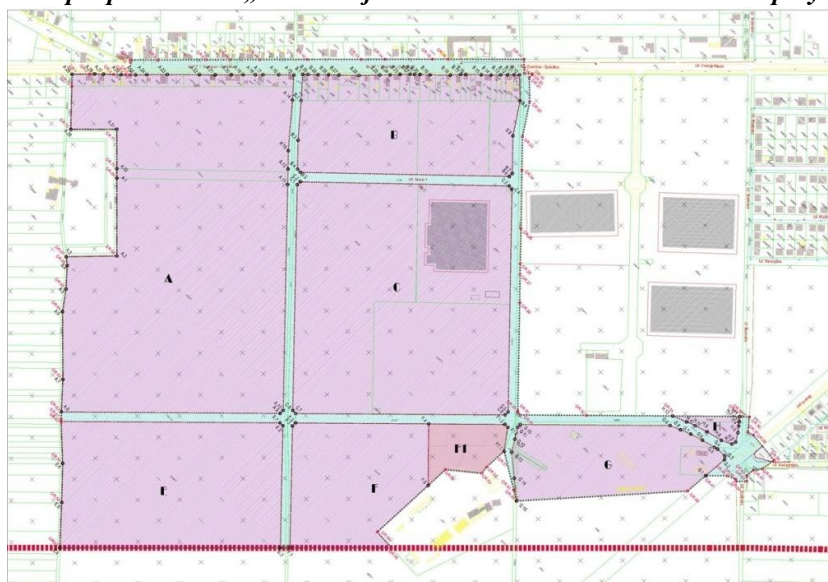


Извор: ЈП „Завод за урбанизам Суботица“

Одлуком Скупштине града Суботице, на седници одржаној дана 09.02.2012. године усвојена је Измена Плана детаљне регулације за део простора у МЗ „Мали Бајмок“ намењен за комерцијалне функције на потезу јужно од магистралног пута М-17.1 Суботица-Сомбор у

Суботици („Сл. лист Града Суботице“, број 3/2012), чиме су остварени просторно урбанистички услови за могућности реализације изградње.

Слика 5. Привредна зона „Мали Бајмок“ - Извод из Плана детаљне регулације



Извор: ЈП „Завод за урбанизам Суботица“

4.4 ПРОЦЕНА МИНИСТАРСТВА ФИНАНСИЈА – ПОРЕСКЕ УПРАВЕ О ТРЖИШНОЈ ВРЕДНОСТИ КАТАРСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕДМЕТНЕ ЗА ОТУЂЕЊЕ



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
ФИЛИЈАЛА А СУБОТИЦА
Број: 236-464-08-00082/2018
Дана: 06.09.2018. године
СУБОТИЦА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за инвестиције и развој

Суботица
Трг слободе бр. 1

ПРЕДМЕТ: Одговор на ваш захтев/молбу
веза ваш број: IV-П/IV--464-128/2018 од 04.09.2018.. године

Сходно вашем захтеву/молби, веза ваш број IV-11/IV-464-128/2018-1 од 04.09.2018.. године, за процену тржишне вредности грађевинског земљишта, кат. парц. бр. 33924/14 к.о. Доњи град, у површини 10ha 13a 94m², обавештавамо вас да је процена тржишне вредности непокретности (грађевинског земљишта, ул. Фрање Клуза) извршена на основу следећих правоснажних решења:

Број и датум правоснажног решења	236-436-03-9245/2017 16.01.2018.	236-436-04-8772/2017 01.03.2018.	Суботица Трг слободе бр. 1
Предмет промета	грађевинско земљиште	грађевинско земљиште	
Место, К.О.	к.о. Доњи град	к.о. Доњи град	
Улица и бр., КП			
Површина			
Утврђена тржишна вредност у дин/м ²	1.310,68	1.358,00	1 од 04.09.2018. бр. 33924/14 к.о.

На основу наведених правоснажних решења процењена тржишна вредност парц. бр. 33924/14 к.о. Доњи град, износи 1.334,34 дин/м².

По наведеним решењима, а у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, утврђена је тржишна вредност непокретности које су по положају/локацији најближе предметној парцели

Напомена : За предметну парцелу је раније достављена процена тржишне вредности по захтеву бр. П-464-167/2018 од 11.06.2018. год.

С поштовањем,

ЛТ/ЈШ/АБ



ДИРЕКТОР ФИЛИЈАЛЕ
ТОРАН МАРТИНОВИЋ

4.5 ПОДАЦИ О ЛИЦУ КОЈЕ СЕ ОВЛАШЋУЈЕ ЗА ПОТПИС УГОВОРА О ОТУЂЕЊУ, ПО ДОБИЈАЊУ САГЛАСНОСТИ ВЛАДЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Суботица
ГРАДСКА УПРАВА
Број: IV-031-376/2018
Дана: 25.09.2018.године
24000 Суботица
Трг слободе 1

**Предмет: Подаци о лицу које је овлашћено за потпис Уговора о отуђењу грађевинског
земљишта по добијању претходне сагласности Владе Републике Србије**

Члан 51. став 1. тачка 1. Статута Града Суботице („Сл. лист Општине Суботица“, бр. 26/08 и 27/08- исправка и „Сл. лист Града Суботице“, бр. 46/11 и 15/13) предвиђа да Градоначелник представља и заступа Град, те је сходно томе овлашћен за потписивање Уговора о отуђењу грађевинског земљишта компанији „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица без накнаде, по добијању претходне сагласности Владе Републике Србије.

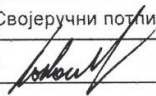
- Градоначелник Града Суботице: Богдан Лабан
- Лични број: 1101969820069
- Број личне карте: 008857556 ПУ Суботица



Начелник, Градске управе

Ушумовић Давчик Марија, мастер правник

Прилог: ОП образац

Фирма и адреса седишта клијента банке		ГРАД СУБОТИЦА СУБОТИЦА, ТРГ СЛОБОДЕ 1	
ОВЕРЕНИ ПОТПИСИ ЛИЦА ОВЛАШЋЕНИХ ЗА ЗАСТУПАЊЕ			
Редни број	Презиме и име	Лични број	Својеручни потпис
1.	ЛАБАН БОГДАН	1101969820069	
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
Потврђује се да су именовани својеручно потписали ову исправу. Истоветност именованих је утврђена на основу:			
Редни број	Презиме и име	Број личне карте, коју је издао, број пасоша и др.	
1.	ЛАБАН БОГДАН	008857556 ПУ СУБОТИЦА	
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
Оверено код надлежног органа			
(назив надлежног органа)			
(место и датум овере)			

Образац прописан Одлуком о условима и начину отварања, вођења и гашења рачуна код банке («Службени гласник РС», бр. 33/05 и 25/09)

Потврђује се да је -----
Богдан Лабан рођен/а у Нишу, 11.01.1969. (једанаестог јануара хиљаду деветсто
шездесет девете) године, са пребивалиштем у Суботици Улица Учитељска
број 003 (три) у присуству јавног бележника својеручно потписао/ла ову исправу.

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 008857556,
издата 01.12.2016 од стране ПУ У СУБОТИЦИ.

Исправа странке, написана на компјутерском штампачу и састоји се од 1 (једног)
листа/ова и 1 (једне) стране/а, оверена је у 6 (шест) примерка за потребе странке,
а 1 (један) оверен примерак, остаје код поступајућег јавног бележника.

Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за
садржину исправе.

Накнада за оверу 6 (шест) примерака није наплаћена на основу члана 17 А
јавнобележничке тарифе.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
НИКОЛА МИЛИШИЋ
СУБОТИЦА
ШТРОСМАЈЕРОВА 8

За јавног бележника
јавнобележнички
приправник
Тијана Симјановски

Бр. УОП - П:895-2017
У СУБОТИЦА, 22.03.2017., у 15:04
часова



(потпис)

Тијана Симјановски

4.6 ИЗНОС УМАЊЕЊА ИЗРАЖЕН КАО РАЗЛИКА УТВРЂЕНЕ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И НОВЧАНОГ ИЗНОСА ОДРЕЂЕНОГ УГОВОРОМ О ОТУЂЕЊУ

Предлог износа умањења вредности грађевинског земљишта за отуђење без накнаде у Привредној зони „Мали Бајмок“ компанији „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица

1. Утврђена тржишна вредност катастарске парцеле број 33924/14 К.О. Доњи град, површине 10 ha 13 a 94 m², према процени Министарства финансија, Пореске управе, Филијале А Суботица број: 236-464-08-00082/2018 од дана 06.09.2018. године износи 135.294.069,96 РСД, (приближно 1.141.779 EUR)
2. Новчани износ одређен за Уговор о отуђењу 0,00 РСД
3. Износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности катастарске парцеле број 33924/14 К.О. Доњи град и новчаног износа одређеног Уговором о отуђењу 135.294.069,96 РСД, (приближно 1.141.779 EUR)

4.7 ПРЕГЛЕД ДРУГИХ ПОДСТИЦАЈНИХ МЕРА И СРЕДСТАВА КОЈЕ РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АП ВОЈВОДИНА, ОДНОСНО ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ОБЕЗБЕЂУЈЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ИНВЕСТИЦИЈЕ

Поред постојећих предности, као што су образована и јефтина радна снага, бесцарински извоз у земље ЕФТА, СЕФТА, Турску, Русију, Белорусију и Казахстан, стратешки географски положај и једна од најнижих стопа пореза на добит у Европи од 15%, Република Србија нуди и финансијску помоћ потенцијалним инвеститорима.

Додела средстава спроводи се у складу са јавним позивом и Уредбом о условима и начину привлачења директних инвестиција („Сл. гласник РС“, бр. 37/2018). Јавни позив објављује се по одлуци министарства, уз претходну сагласност министарства надлежног за послове финансија.

Право на учешће у поступку доделе средстава имају инвеститори који имају инвестиционе пројекте у производном сектору, туризму и сектору услуга које могу бити предмет међународне трговине, а којима се обезбеђује отварање нових радних места и који се пре почетка реализације инвестиционог пројекта пријаве за доделу средстава.

За реализацију пројекта компаније „**FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG**“, према информацијама Развојне агенције Србије, предвиђена је државна помоћ у износу од 4.000.000 EUR.

4.8 ПОДАЦИ О ПРАВНОМ ЛИЦУ – СТИЦАОЦУ ПРАВА СВОЈИНЕ НА ПРЕДМЕТНОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

- **Назив компаније:** „Boysen Abgassysteme” д.о.о. Суботица
- **Седиште компаније:** Суботица
- **Адреса компаније:** Фрање Клуза
- **Држава:** Република Србија
- **Е-маил:** rolf.geisel@boysen-online.de
- **Одговорно лице:** Rolf Geisel



БД 59030/2018

Датум, 09.07.2018. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Rolf deeter Geisel

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Boysen Abgassysteme d.o.o. Subotica

са следећим подацима:

Пословно име: Boysen Abgassysteme d.o.o. Subotica

Регистарски број/Матични број: 21401056

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 110912046

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Суботица, Фрање Клуза --, Суботица, 24000, Србија

Претежна делатност: 2932 - Производња осталих делова и додатне опреме за моторна возила

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 5.900.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Пословно име: Boysen Management GmbH
Регистарски / Матични број: HRB 340919
Држава: Немачка
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 5.900.000,00 RSD
Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Rolf Dieter Geisel
Број пасоша и земља издавања: C90ZR3X9 Немачка
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 05.07.2018 године

Адреса за пријем поште: Краљице Наталије 11, Београд-Стари Град, 11000 , Србија

Адреса за пријем електронске поште: info@bas.boysen-online.de

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 05.07.2018 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 06.07.2018. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 59030/2018, за регистрацију:

Boysen Abgassysteme d.o.o. Subotica

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

4.9 ОБАВЕЗА СТИЦАОЦА ПРАВА СВОЈИНЕ ДА ОБЕЗБЕДИ БАНКАРСКУ ГАРАНЦИЈУ ПО ДОБИЈАЊУ САГЛАСНОСТИ ВЛАДЕ, ЗА ИСПУЊЕЊЕ УГОВОРНИХ ОБАВЕЗА

Компанија „Boysen Abgassysteme” д.о.о. Суботица ће се обавезати, као стипцаоц права својине, на основу Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде, да достави Граду банкарску гаранцију у укупном износу од 135.294.069,96 РСД, (приближно 1.141.779 EUR) у року од 30 дана од дана потписивања наведеног уговора, плативу у корист Града Суботице.

Уколико инвеститор не изврши своје уговорне обавезе из разлога који су у његовој искључивој контроли, Град Суботица има право на накнаду.

Банкарска гаранција ће бити платива у случају да инвеститор не исплати горе поменућу накнаду у року од 30 дана по пријему захтева за такво плаћање од стране Града Суботице, под условом одсуства оправданих приговора од стране инвеститора. Уколико се Стране не договоре другачије банкарска гаранција ће важити 5 година.

5. ЕКОНОМСКО – ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА

За потребе извођења економско - финансијске анализе коришћени су следећи улазни подаци:

- Инвеститор је компанија „Boysen Abgassysteme” д.о.о. са седиштем у Суботици,
- Инвеститор ће најкасније у року не дужем од 5 година од дана исходавања употребне дозволе за свој производни објекат, запослити 507 радника,
- Структура радне снаге при пуној запослености је: 19,6% запослених у менаџменту и администрацији (просечна бруто зарада приближно 1.833,10 EUR) и 80,4% запослених у погону (просечна бруто зарада 549,22 EUR),
- Површина земљишта која се планира за отуђење износи 10 ha 13 a 94 m², процењене тржишне вредности 135.294.069,96 РСД, (приближно 1.141.779 EUR),
- Површина објекта износи око 35.000 m²,
- Предвиђена је производња издувних система за аутомобилску индустрију
- Почетак изградње објекта планиран је крајем 2018. године, док се завршетак изградње планира половином 2019. године,
- Вредност инвестиције износи око 65 милиона EUR.

5.1 ОЧЕКИВАНИ ЈАВНИ ПРИХОДИ БУЏЕТА ГРАДА СУБОТИЦЕ

Процена јавних прихода буџета Града Суботице за период од 2019. до 2024. године од инвестиције „Boysen Abgassysteme” д.о.о. Суботица по основу пореза на зараде, пореза на имовину и екологију, исказана је у табели 7.

Табела 7.

Р. бр.	ЈАВНИ ПРИХОД	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	УКУПНО
1.	Порез на зараде	11.017 (6 месеци)	72.056	140.184	183.871	238.702	146.866 (6 месеци)	792.696
2.	Порез на имовину	38.784 (6 месеца)	77.568	77.568	77.568	77.568	38.784 (6 месеца)	387.840
3.	Екологија	2.170 (6 месеца)	4.341	4.341	4.341	4.341	2.170 (6 месеца)	21.704
	УКУПНО	51.971	153.965	222.093	265.780	320.611	187.820	1.202.240

Износи у табели изражени су у EUR

Напомена: Израчунавање пореза на зараде вршено је на основу претпостављене динамике запошљавања и претпостављене висине зарада, коју је инвеститор доставио (у 2019. години 30 запослених, у 2020. години 110 запослених, у 2021. години 225 запослених, у 2022. години 300 запослених, у 2023. години 400 запослених и у 2024. години 507 запослених).

За прерачун динарске вредности у EUR коришћен је курс $1\text{€} \approx 118,494$ РСД.

Укупни јавни приходи буџета Града Суботице за период од 2019. до 2024. године према табели број 7. износе укупно 1.202.240 EUR.

5.2 ПРИХОДИ ЈАВНО КОМУНАЛНИХ ПРЕДУЗЕЋА

Током реализације инвестиције „Boysen Abgassysteme” д.о.о. Суботица, јавна и јавно комунална предузећа оствариће приходе по основу наплате накнаде за прикључење на комуналну инфраструктуру и издавање локацијских услова при изградњи, као и по основу накнаде за трошкове након изградње производног објекта.

5.3 ОСТАЛИ ЕКОНОМСКИ И СОЦИЈАЛНИ ЕФЕКТИ ПО ЛОКАЛНУ ЗАЈЕДНИЦУ

Имајући у виду да у Суботици ради велики број грађевинских фирми, за очекивати је да ће изградњом објекта инвестиције „Boysen Abgassysteme” д.о.о. Суботица у Суботици бити ангажована локална грађевинска оператива која ће реализовати радове на изградњи објекта вредности **око 14 милиона EUR.**

Почетком рада инвеститора у Суботици настаје потреба за развој и проширење ланца набавке производа и услуга које се користе у производњи, те се на тај начин отвара могућност запошљавања локалних фирми као добављача овог инвеститора.

Упошљавањем око 507 тренутно незапослених радника у Суботици до краја 2024. године, смањује се оптерећење државног буџета и локалног буџета по основу престанка давања незапосленим лицима од стране Националне службе за запошљавање и Центра за социјални рад Суботица.

Упошљавањем око 507 незапослених радника у Суботици, остварио би се приход који би у највећој мери био потрошен у Суботици. Процењује се да ће се остварити нето приход грађана од око 150.000 EUR укупно у другој половини 2019. године (односно од почетка рада

фабрике), који би се повећањем броја запослених попео на око 841.200 EUR у 2020. години, око 1.652.400 EUR у 2021. години, око 2.174.400 EUR у 2022. години, око 2.838.000 EUR у 2023. години и око 1.756.800 EUR у првих шест месеци 2024. године.

Претпостављени износ нето зараде запослених за првих пет година рада фабрике износио би око **9.412.800 EUR**.

5.4 ОЧЕКИВАНИ ТРОШКОВИ ГРАДА

Очекивани трошкови Града за реализацију пројекта компаније „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица у условима отуђења грађевинског земљишта су следећи:

Изостајање прихода од продаје грађевинског земљишта тржишне вредности око **135.294.069,96 РСД, (приближно 1.141.779 EUR)**.

За прерачун динарске вредности у EUR коришћен је курс 1 € = 118,494 РСД.

Уколико изостајање прихода од продаје грађевинског земљишта по наведеној тржишној вредности посматрамо као меру конкурентности на основу које је Инвеститор донео одлуку о избору Суботице као локације за инвестицију, као и да је предметно земљиште Град добио без накнаде од Министарства пољопривреде, укупни очекивани трошкови Града су нижи у односу на процењену тржишну вредност земљишта.

6. ЗАКЉУЧАК

На основу података изнетих у Елаборату може се закључити следеће:

1. Економско-финансијска анализа из тачке 5. Елабората указује да:
 - а) Укупно процењени јавни приходи буџета Града Суботице за период од 2019. до 2024. године приказани у табели 7. за другу фазу реализације инвестиције износе 1.202.240 EUR**
 - б) Укупно процењени трошкови Града Суботице по основу изостајања прихода од продаје грађевинског земљишта износе око 1.141.779 EUR**

Према наведеном, може се закључити да су очекивани јавни приходи у првих пет година реализације инвестиције већи од процењене тржишне вредности земљишта на којој компанија „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица планира да реализује своју инвестицију.

На основу изнетог закључује се да је износ процењене тржишне вредности земљишта за отуђење мањи од очекиваног износа увећања јавних прихода буџета Града Суботице у периоду од 5 година по основу реализације инвестиције, а што је у сагласности са чл. 10. 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 (“Сл. гласник РС”, бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018).

2. Упошљавање око 507 радника у другој фази реализације инвестиције „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица представља **1,8 %** у односу на број запослених у привреди на територији Града Суботице, који је на основу Публикације Републичког

завода за статистику (ЗП20) од 12.02.2018. године износио 28.521 запослених.

3. Парцела бр. 33924/14 К.О. Доњи Град величине 10 ha 13 a 94 m², која је планирана за отуђење, изражена у арима износи 1.013,94 а.

На основу изнетог закључује се да ће ова инвестиција повећати број запослених за више од 1% запослених у привреди Суботице и да ће на свака два ара отуђеног грађевинског земљишта бити запослено једно лице на неодређено време, што указује на чињеницу да су испуњени услови из члана 9. 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 (“Сл. гласник РС”, бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018).

4. На основу плана компаније „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица да сукцесивно до 2024. године упусти 507 радника, претпоставља се да ће они у периоду од 5 година остварити укупно око **9,4 милиона** EUR нето зараде. Наведени износ нето зараде ће засигурно великим делом бити утрошен у Суботици по разним основама из чега ће у значајном обиму произаћи додатни ефекти по буџет Града Суботице и повећање потрошње са позитивним ефектима развоја малих и средњих предузећа, а нарочито сектора услуга.
5. За реализацију свог инвестиционог пројекта, компанија „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица уложиће око **65 милиона** EUR од чега ће значајан део бити за изградњу објеката са пратећом инфраструктуром, што ће довести до могућности ангажовања домаће грађевинске оперативе. Из поменутог се може закључити да овај пројекат подстиче грађевинску индустрију која је у великој кризи и чији развој представља и стратешки циљ Владе Републике Србије.
6. Производни процес компаније „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица засигурно ће захтевати и одређене додатне услуге из области дораде, транспорта, одржавања објеката, исхране запослених и друго, што ће омогућити развој малих и средњих предузећа и услужног сектора.
7. Бренд компаније „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица који спада у светске лидере из производње издувних система за аутомобилску индустрију представља значајну референцу за привлачење нових инвестиција и јачу конкурентност Града.

На основу података и закључака изнетих у Елаборату, може се закључити да је предлог отуђења грађевинског земљишта компанији „Boysen Abgassysteme“ д.о.о. Суботица без накнаде у сагласности са Уредбом 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, оправдан.

У складу са Налогом Градоначелника Града Суботице број: П-35-16/2018 од дана 13.07.2018. године, Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта без накнаде у Привредној зони “Мали Бајмок” предузећу „Boysen Abgassysteme” д.о.о. Суботица је израдила **Служба за односе са инвеститорима, Секретаријата за инвестиције и развој, Градске управе, Града Суботице.**

У Суботици, фебруар 2019. године