

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ

Година и број: 63/2019

15.11.2019. године
Сремски Карловци

Примерак: 40,00 дин.

На основу члана 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 условима, начину и поступку размене непокретности ("Службени гласник РС", број 61/2015, 88/2015, 46/2018 и 30/2018), и члана 44. став 1. тачка 21. Статута општине Сремски Карловци ("Службени лист општине Сремски Карловци", бр. 7/2019), а након спроведеног јавног увида, Скупштина општине Сремски Карловци на својој 33. седници одржаној 15. новембра 2019. године, доноси следећи

ЗАКЉУЧАК

I

УСВАЈА СЕ Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта непосредном погодбом по цени мањој од тржишне цене ради реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој радне зоне од посебног значаја за развој општине Сремски Карловци, а који је саставни део овог закључка.

II

Овај закључак доставити Влади Републике Србије, ради добијања претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта.

III

Овај Закључак објавити у "Службеном листу општине Сремски Карловци."

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Сремски Карловци
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ
Број: 464-2/2019-И/1
Дана: 15. новембра 2019. године
Сремски Карловци

ПРЕДСЕДНИЦА СКУПШТИНЕ
Радмила Букарица, с.р.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Сремски Карловци
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ
Број: 464-2/2019-И/1
Датум: 15. 11. 2019. године
Сремски Карловци

Влада Републике Србије



ЕЛАБОРАТ

о оправданости отуђења грађевинског земљишта непосредном погодбом по цени мањој од тржишне цене у корист предузетника Стојана Ружића који послује под називом СЗР „ЕУРОФЛЕКС“ Сремски Карловци

(у складу 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 “Сл. гласник РС”, бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018)

Сремски Карловци, октобар 2019.

САДРЖАЈ

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ.....	4
1.1 Макроекономски показатељи општине Сремски Карловци (основни)	6
2. ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ	7
2.1 Попис и површина катастарских парцела предложених за отуђење.....	7
3. УРБАНИСТИЧКИ И ТЕХНИЧКИ ПАРАМЕТРИ.....	8
3.1 Подаци о локацији и намена земљишта.....	8
3.2 Посебни и остали услови	9
3.3 Графички приказ локације / ситуациони план	10
4. ВРЕДНОСТ ЗЕМЉИШТА.....	10
4.1 Процена тржишне вредности земљишта.....	10
5. ПОДАЦИ О ОВЛАШЋЕНОМ ЛИЦУ.....	11
5.1 Подаци о лицу овлашћеном за потписивање уговора о отуђењу земљишта	11
6. ПОДАЦИ О СТИЦАОЦУ ПРАВА ЗАКУПА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ .	12
6.1 Подаци о приватном партнеру – Инвеститору	12
6.2 Портфолио инвеститора	12
7. МОДЕЛ ОТУЂЕЊА.....	13
7.1 Предложени услови и износ умањења	13
8. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА.....	14
8.1 Обавезе инвеститора и понуђене гаранције.....	14
9. ЕЛЕМЕНТИ ОПРАВДАНОСТИ ИНВЕСТИЦИЈЕ.....	15
9.1 Економска анализа очекиваних трошкова	15
9.2 Економска анализа очекиване користи и социјални ефекти.....	16
9.3 Техничко технолошки услови.....	18

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

ОДЛУКА О ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На основу члана 40. став 1. тачка 17. Статута Општине Сремски Карловци („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 17/2012 и 25/2018), а у складу са одредбама члана 31. Закона о јавној својини (“Службени гласник РС”, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016 и 113/2017), одредбама члана 92., члана 99. став 10. и члана 100. став 1. тачка 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14, 145/14 и 65/17-Одлука УС), члана 5., члана 7., члана 9. и члана 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 условима, начину и поступку размене непокретности (“Сл. гласник РС”, бр. 61/2015, 88/2015 и 46/2017), у складу са чланом 14. став 2. и чланом 29. Одлуке о грађевинском земљишту („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 3/16) и у складу са Програмом отуђења грађевинског земљишта у јавној својини општине Сремски Карловци за 2018. годину, Скупштина Општине Сремски Карловци, на седници одржаној дана 29.10.2018. године, доноси

О Д Л У К У

- 1. ПРИХВАТА СЕ ИНИЦИЈАТИВА** предузетника СТОЈАНА РУЖИЋА који послује под називом „EUROFLEX“ СЗР СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ, Сремски Карловци, Ул. Змај Јовина број 22, матични број предузетничке радње 54884893, ПИБ 101423209, за покретање поступка отуђења катастарске парцеле неизграђеног грађевинског земљишта број 7943, која се налази у јавној својини Општине Сремски Карловци, путем непосредне погодбе по цени мањој од тржишне цене, а у циљу реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој – Изградња производне хале ради проширења производних капацитета СЗР „EUROFLEX“.
- 2. ПОКРЕЋЕ СЕ** поступак за отуђење катастарске парцеле неизграђеног грађевинског земљишта број 7943, КО Сремски Карловци, које је намењено за изградњу пословних објеката у складу са важећим планским документом на основу кога се могу издати локацијски услови и грађевинска дозвола, путем непосредне погодбе са СТОЈАНОМ РУЖИЋЕМ ПР „EUROFLEX“ СЗР СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ по цени мањој од тржишне цене, а у циљу реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој, наведеног под тачком 1. ове одлуке.
- 3. ЗАДУЖУЈЕ СЕ** Управа Општине да сачини предлог елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта и да га достави на разматрање и утврђивање председнику Општине и општинском већу, као и да предузме све друге

активности неопходне за успешно спровођење поступка отуђења грађевинског земљишта. Рок за извршење ове одлуке је 45 дана од дана доношења Одлуке.

4. **ЗАДУЖУЈЕ СЕ** Веће Општине да утврђен предлог елабората о оправданости достави Скупштини на разматрање и усвајање у року од 15 дана од дана доношења одлуке о утврђивању предлога, а ради достављања Влади у циљу добијања претходне сагласности за отуђење земљишта.
5. **ОВЛАШЋУЈЕ СЕ** председник Општине да по добијању претходне сагласности Владе спроведе поступак непосредне погодбе са предузетником Стојаном Ружићем, а затим, после добијања позитивног мишљења Већа о акту којим председник одлучује о отуђењу земљишта, донесе одлуку о отуђењу и закључи уговор о располагању грађевинским земљиштем.
6. Трошкове извођења припремних радова за изградњу пословног објекта и трошкове извођења радова на уређењу комуналне инфраструктуре, као и све друге трошкове у вези са изградњом земљишта и пословног објекта сноси инвеститор, предузетник Стојан Ружић.
Председник општине може, у складу са Одлуком о грађевинском земљишту, да закључи уговор са инвеститором о заједничком припремању, односно опремању дела грађевинског земљишта, уколико постоје околности које оправдавају доношење такве одлуке.
7. Сви органи Општине који учествују у реализацији ове одлуке размотриће да ли постоје реалне могућности да се путем одговарајућих подстицаја и олакшица, а у складу са законом, подзаконским актима и актима Општине, побољша пословни амбијент за деловање привредних субјеката на њеној територији и тиме допринесе и реализацији предметног инвестиционог пројекта у циљу унапређења локалног економског развоја.

Образложење

Отуђење грађевинског земљишта путем непосредне погодбе по цени мањој од тржишне цене ради реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој ближе је уређено 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 условима, начину и поступку размене непокретности (“Сл. гласник РС”, бр. 61/2015, 88/2015 и 46/2017), а у складу са одредбама члана 31. Закона о јавној својини (“Службени гласник РС”, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016 и 113/2017) и члана 99. став 10. и члана 100. став 1. тачка 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14, 145/14 и 65/17-Одлука УС), као и одговарајућим одредбама Одлуке о грађевинском земљишту Општине, а у складу са Програмом отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Општине за 2018. годину.

Покретање поступка отуђења грађевинског земљишта путем непосредне погодбе по цени мањој од тржишне цене предузима се у циљу унапређења економског развоја

Општине Сремски Карловци, који треба да се исказе повећањем броја запослених у привреди на територији општине од најмање 1% и сразмерним повећањем јавних прихода, као и у циљу рационалног коришћења земљишта у јавној својини Општине и давања подршке процесу инвестирања и јачања локалне пословне заједнице. Скупштина је, процењујући да постоји значај за оваквом врстом располагања, а имајући у виду да се ради о земљишту које је намењено за изградњу пословних објеката у складу са Планом генералне регулације Сремских Карловаца („Сл. лист Општине Ср. Карловци“, бр. 4/2016) на основу кога се могу издати локацијски услови и грађевинска дозвола, прихватила иницијативу предузетника Стојана Ружића, који већ 16 година успешно послује на територији Општине, да се у циљу проширења производних капацитета и производног асортимана „EUROFLEX“ СЗР СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ, размотри могућност отуђења неизграђеног грађевинског земљишта на катастарској парцели бр.7943. у поступку непосредне погодбе по цени мањој од тржишне цене.

Изrada елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта, који после спроведене процедуре усваја Скупштина Општине, а о чијем прихватању у поступку давања претходне сагласности одлучује Влада Републике Србије, јесте обавеза Општине прописана одредбама члана 12. поменуте уредбе.

Овлашћења и задужења органа Општине у спровођењу поступка отуђења грађевинског земљишта утврђена су у границама њихових надлежности на основу Статута Општине и Одлуке о грађевинском земљишту.

1.1 Макроекономски показатељи општине Сремски Карловци (основни)



Стратешки положај:

Са 8431 становником, општина Сремски Карловци је логистички добро повезана – кроз Сремске Карловце пролази магистрални пут А100 који не само што спаја Нови Сад и Београд, већ представља алтернативу аутопуту Е75. Укупна дужина путева у општини је 25 km. Такође, кроз Сремске Карловце пролази и међународна пруга Будимпешта-Београд-Ниш-Скопље-Атина. Удаљеност од међународног аеродрома „Никола Тесла“ у Београду је 67 km.

Профил заједнице и људски ресурси:

Општина Сремски Карловци се налази на површини од 51 km². Располаже са 997 хектара обрадивог пољопривредног земљишта, док се 1415 хектара налази под шумом. Према попису из 2017. године, Сремски Карловци имају 8431. становника, са густином насељености од 165 становника по km². С обзиром на број становника, образовна мрежа је поприлично развијена и то: једна предшколска установа, једна основна школа, три средње школе и два факултета за менаџмент.

Пословно окружење и локална економија:

У Сремским Карловцима има 133 активна привредна друштва и 474 активна предузетника. Укупан број запослених износи 1564, што је 18,6% у односу на број становника. Узимајући у обзир период од 2015 – 2017. године, број запослених је са 1337 порастао на 1564. У 2018. години 586 особа било је запослено у привреди.

2. ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ

2.1 Попис и површина катастарских парцела предложених за отуђење

На основу писма о намерама број 35-42/2018-I/2 од 16.04.2018. године и закључка општинског већа општине Сремски Карловци, инвеститору „EUROFLEX“ СЗР Сремски Карловци понуђена је парцела у складу 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 (“Сл. гласник РС”, бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018.) у радној зони „Кишова бара“.

Предвиђена парцела је настала препарцелизацијом четири мање парцеле Решењем које је донео Републички геодетски завод – Служба за катастар непокретности Сремски Карловци, на основу овлашћења директора РГЗ-а 07 број: 031- 14/2017 од 25.12.2017. године, решавајући по захтеву за провођење промена у катастру непокретности који је поднео „ГЕОИНЖЕЊЕРИНГ“ за општину Сремски Карловци, Трг Бранка Радичевића 1, на основу члана 16. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Службени гласник РС“, бр. 41/18) и члана 136. став 1. и члана 140. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/16) и то:

Дозвољава се у К.О. Сремски Карловци спајање катастарских парцела приказаних у А

листу:

Досадашње стање: Лист непокретности: 6589

Власник јавне својине Општина Сремски Карловциса делом поседа 1/1, кат. парцела

191/41, површина 1251 m², пашњак 6. класе

кат. парцела 191/41, површина 168 m², пашњак 6. класе

кат. парцела 191/41, површина 667 m², канал

кат. парцела 2149/2, површина 176 m², земљиште под зградом – објектом

Тако да ново стање гласи: Лист непокретности: 6589

Власник јавне својине Општина Сремски Карловциса делом поседа 1/1,

кат. парцела 7943, површина 176 m², земљиште под зградом – објектом

кат. парцела 7943, површина 1251 m², пашњак 6. класе

кат. парцела 7943, површина 168 m², пашњак 6. класе

кат. парцела 7943, површина 667 m², канал

1. Упис у катастар непокретности из става 1. овог диспозитива извршен је даном доношења овог решења.
2. У Г лист уписује се забележба ради чињења видљивим да решење број 952-02-2/2018 од 03.07.2018. године није коначно.
3. Лице из става 1. диспозитива овог решења је ослобођено плаћања Републичке административне таксе за захтев.

3. УРБАНИСТИЧКИ И ТЕХНИЧКИ ПАРАМЕТРИ

3.1 Подаци о локацији и намена земљишта

Радна зона „Кишова бара“ обухвата земљиште које се налази уз магистрални пут Нови Сад – Београд, које је ситуирано у централном делу општине Сремски Карловци које представља зону намењену за изградњу будућих објеката за пословање. Удаљеност локације: Центар Сремских Карловаца: 1 km, Аутопут Е-75: 17 km, Железничка станица: 1,5 km, Аеродром: 67 km, Полицијска станица: 0,5 km, Ватрогасна станица: 1 km, Здравствена установа: 1,5 km.

Основна намена земљишта које се отуђује у складу са Уредбом Владе РС је изградња хале са управном зградом за производне делатности СЗР „EUROFLEX“ Сремски Карловци према прописаним условима за изградњу и обављање делатности донетим од стране надлежних институција.



3.2 Посебни и остали услови

Предмет овог Елабората је катастарска парцела број 7943 која се налази у К.О. Сремски Карловци. Услови које инвеститор мора да испуни су следећи:

- изградња хале са управном зградом за производне делатности (производно занатство);
- производна делатност мора бити усклађена са законом о заштити животне средине;
- производна делатност не сме у свом производном процесу имати продукте отпадних вода;
- отпадни материјал који настаје у процесу производње мора имати могућност рециклаже;
- минимална величина пословног простора који ће се изградити је 1000 m²;
- правно лице које може конкурисати мора бити:
 - 100% регистровано на територији Општине Сремски Карловци,
 - регистровано дуже од 15 година,
 - мора имати сталан пораст производње у последњих 10 година,
 - инвеститор је обавезан да

- у року од 5 година од дана закључивања уговора о отуђењу земљишта, запосли минимум 15 радника који имају пребивалиште на територији Општине,
- заврши изградњу објекта у року од 2 године од дана закључивања уговора о отуђењу.

Графички приказ локације / ситуациони план



4. ВРЕДНОСТ ЗЕМЉИШТА

4.1 Процена тржишне вредности земљишта

Према процени Министарства финансија – Пореске управе – Експозитуре у Сремским Карловцима број 250-464-08-00023/2018-K2C1E, процењена тржишна вредност за 1 m² земљишта на предметној локацији износи 1.434,29 динара. До овог налаза је дошла комисија одређена од стране Пореске управе Филијала Петроварадин – Сремски Карловцима основу података о тржишној вредности истих или сличних непокретности на територији општине Сремски Карловци, а на основу пристиглих уговора о преносу власништва.

Предмет процене је парцела број 7943, површине 22а 62m², уписано у ЛН број 6589, КО Сремски Карловци, градско грађевинско земљиште које се води као пашњак 6. класе што у природи представља делом мочварно земљиште, запуштено и без инфраструктуре.

Р.бр.	Врста непокретности	Л.Н.	Парцела	Површина	Цена по m ²	Тржишна вредност

1	Градско грађ. земљиште – пашњак 6. класе	6589	7943	22а 62m ²	1.434,29 динара	3.244.363,98 динара
	Укупна вредност					3.244.363,98 динара

Укупна вредност непокретности износи: 3.244.363,98 динара, по средњем курсу еура 118,0511 динара на дан 09.08.2018. године износи: 27.482,71 EUR.

Параметри на основу којих је утврђена процена су купопродајни уговори који нису адекватни за такву парцелу, јер нема примера промета земљишта као што је тражена парцела:

Р.бр.	Број решења	Врста земљишта (класа)	Л.Н.	Број парцеле	Цена/м ²
1	436-447/17	грађевинско земљиште	6349	2854/17	1.579,00
2	436-495/17	грађевинско земљиште	6991	3290/16	970,76
3	436-466/18	грађевинско земљиште	350	1510	1.282,65
4	436-620/17	грађевинско земљиште	6349	2854/19	1.904,75

Утврђене вредности непокретности урађене су на основу просечних тржишних цена, по решењу Пореске управе по поднетим пријавама у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, за непокретности које су на истом месту или у непосредној близини тражене парцеле у К.О. Сремски Карловци – са изласком на терен.

5. ПОДАЦИ О ОВЛАШЋЕНОМ ЛИЦУ

5.1 Подаци о лицу овлашћеном за потписивање уговора о отуђењу земљишта

Као лице које се овлашћује за потписивање Уговора о отуђењу одређује се председник Општине Сремски Карловци, Ненад Миленковић, 1107981800063, лична карта број: 006434801, издата од стране ПС у Сремским Карловцима.

Функцију председника општине Сремски Карловци обавља од 2016. године у свом првом мандату на адреси општина Сремски Карловци, трг Бранка Радичевића 1, 21205 Сремски Карловци.

6. ПОДАЦИ О СТИЦАОЦУ ПРАВА ЗАКУПА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

6.1 Подаци о приватном партнеру – Инвеститору

1 Инвеститор	
1.1 Пун назив инвеститора	СЗР „EUROFLEX“ Сремски Карловци
1.2 Адреса	Змај Јовина 22, Сремски Карловци
1.3 Облик својине предузећа	100% приватно власништво

1.4 Шифра и назив делатности	2222 – Производња амбалаже од пластике
1.5 Матични број	54884893
1.6 Датум оснивања	01.09.2002. године
1.7 ПИБ	101423209
1.8 Власник	Стојан Ружић
1.9 ЈМБГ	1011972800045
1.10 Број личне карте	006808437

6.2 Портфолио инвеститора

Основна делатност укључује штампање, производњу кеса од једнослојних, двослојних, трослојних или вишеслојних материјала, папира обложеног полиетиленом, штампаног папира у ролни, једнослојних, двослојних и трослојних фолија у ролни по димензијама која је потребна купцу. Производи се амбалажа за прашкасте и зрнасте материјале, кафу, тестенине, смрзнута теста, кесе за хемијску индустрију и рекламне кесе.

01.08.2016. године „EUROFLEX“ је преузео производњу „Милтрејд“ из Новог Сада. Компанија Д.О.О. “Милтрејд” је основана 1990. године, вођена је пословним идејама да поред прераде и конфекционирања папира основна делатност предузећа временом постане производња еколошке амбалаже. Ова амбалажа је првенствено намењена пекарским, млинским, фармацеутским, месним, прехранбеним, прехранбеним и угоститељским производима. Свих ових година постигнут је циљ како би се потрошачима омогућило испуњавање свих својих захтева на једном мјесту. Обједињавањем две активности омогућили су купцима шири избор амбалаже за крајњи производ. Сада производи и квалитетну еколошку амбалажу. Хигијенске услове у производним погонима купаца подржавају понудом тоалетног програма. Осим тога, успели су да сачувају радна места и проширимо породицу за још пет радника. Због тога „EUROFLEX“ доказује своју посвећеност и одговорност према запосленима.

Као једно од успешнијих предузећа у Сремским Карловцима, „EUROFLEX“ је посвећен одговорном пословању у свим сферама свог деловања, од сарадње са клијентима, преко добављача, па све до подршке развоју локалне заједнице у којој послује. Стога је „EUROFLEX“ и препознат као значајни привредни субјект и организација која се друштвено и одговорно понаша према својим запосленима, пословним партнерима и друштвеној заједници.

„EUROFLEX“ има циљ да својим деловањем унапреди живот локалне заједнице, да својим примером подстакне и остале привредне субјекте да се укључе како бисмо

заједнички створили амбијент за бољи живот. „EUROFLEX“ активно учествује у промоцији друштвено важних пројеката, повезује привреду и друштво, подстиче солидарност и заједништво и ствара партнерске односе како би омогућио бољу будућност друштву и заједници. Активности „EUROFLEX“-а усмерене су ка помоћи угроженим категоријама становништва, подршци професионалном и дечијем спорту, промоцији здравог начина живота, културним активностима и институцијама и учвршћивању партнерских односа са локалном заједницом у којој послујемо.

Простор у коме се тренутно налазе више не задовољава потребе. Повећање производње и нове машине у потпуности су испуниле производни погон, тако да је функционисање отежано. Планира се даљи развој, набавка нове опреме и запошљавање нових радника. За потребе даљег развоја потребна је нова хала.

Планира се изградња новог пословног простора од 1000 m² који би се састојао од производне хале и управне зграде. Цео објекат ће бити изграђен у складу са најсавременијим стандардима изградње, биће модерно опремљен и потпуно функционалан у складу са стандардима који регулишу производњу амбалаже за паковање хране. Изградњу приступног пута од пута Нови Сад – Инђија ће финансирати „EUROFLEX“. Процењена вредност инвестиције би била би приближно 52 милиона динара.

7. МОДЕЛ ОТУЂЕЊА

7.1 Предложени услови и износ умањења

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, Скупштина општине Сремски Карловци прихвата отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом по цени мањој за 20% од тржишне цене.

Предлог износа умањења вредности грађевинског земљишта у радној зони „Кишова бара“ инвеститору „EUROFLEX“ СЗР Сремски Карловци

ИЗНОС УМАЊЕЊА:

1. Тржишна вредност грађевинског земљишта површине 22а62m², према утврђеној процени Министарства финансија – Пореске управе – Експозитуре у Сремским Карловцима број 250-464-08-00023/2018-K2C1E од 09.08.2018. године:

$$22a\ 62m^2 \times 1.434,29\ РСД/m^2 = 3.244.363,98\ РСД$$

2. Износ умањења као разлика између утврђене тржишне вредности површине

грађевинског земљишта у радној зони и новчаног износа одређеног Уговором о отуђењу: $3.244.363,98 \times 0.2 = 648.872,80$ РСД

8. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

8.1 Обавезе инвеститора и понуђене гаранције

Инвеститор се обавезује:

- да у свему поступи према писму о намерама број 35-42/2018-I/2;
- да обезбеди банкарску гаранцију за извршење уговорних обавеза у висини бруто износа умањења тржишне цене грађевинског земљишта за период од 5 година од дана закључивања уговора;
- да изведе радове и инсталације прикључака на комуналну, водоводну, електро и птт инфраструктуру у складу са прописаним условима у складу са уговором о отуђењу земљишта;
- да обезбеди потребан износ и структуру обртног капитала неопходног за несметано одвијање процеса производње;
- да поступи у свему према поднетом бизнис плану;
- да гарантује за изведене радове и рокове и запошљавање радника;
- да се у периоду након истека века пројекта неће смањивати број запослених радника;
- да ће пословати друштвено одговорно и да ће своје пословање обављати у складу са прописима,
- да наведено грађевинско земљиште неће издавати нити њиме трговати.

Напомена: Све обавезе инвеститора, гаранције, као и услове под којима се уговор о отуђењу може раскинути ако се инвеститор не придржава планиране динамике инвестиције потребно је инкорпорирати у уговор о отуђењу грађевинског земљишта (сачињава орган који заступа јединицу локалне самоуправе након давања претходне сагласности за отуђење који ће бити потписан након давања сагласности Скупштине општине Сремски Карловци и сагласности Владе Републике Србије.

9. ЕЛЕМЕНТИ ОПРАВДАНОСТИ ИНВЕСТИЦИЈЕ

9.1 Економска анализа очекиваних трошкова

Према проценама, улагања у инвестиције – изградњу пословне хале са управном зградом износи 52.372.280,00 динара. Детаљније је описано у следећој табели (износи су у динарима):

Земљиште	Цена у РСД
Куповина земљишта	2.595.490,00
Трошкови пореза и такса у вези са куповином земљишта	102.000,00
Трошкови правних услуга у вези са куповином земљишта	100.000,00
Трошкови процене земљишта	42.790,00
Укупно	2.840.280,00

Инжењеринг и менаџмент пројекта	
Израда идејног решења	434.000,00
Израда идејног пројекта	434.000,00
Пројекат за грађевинску дозволу	296.000,00
Извод из пројекта за грађевинску дозволу	160.000,00
Пројекат за извођење	225.000,00
Техничка контрола	160.000,00
Елаборат енергетске ефикасности	125.000,00
Елаборат заштите од пожара	66.000,00
Пројекат дојаве пожара	32.000,00
Главни пројекат заштите од пожара	80.000,00
Пројекат припремних радова	35.000,00
Координација са службом РЗЗЗСК	66.000,00
Координација са ревизионом комисијом	66.000,00
Процедура ЦЕОП	120.000,00
Технички пријем објекта	140.000,00
Надзор над извођењем радова	216.000,00
Геодетски радови	144.000,00
Укупно	2.799.000,00
Инвестиционо техничка документација	
Исходовање локацијске дозволе	33.000,00
Ревизија идејног пројекта	70.000,00
Комунална накнада општини Сремски Карловци	6.000.000,00
Сагласност Управе за противпожарну безбедност	52.000,00
Елаборат о изградњи објекта	12.000,00
Ревизиона комисија	1.000.000,00
Енергетски пасош	48.000,00
Исходовање грађевинске дозволе	33.000,00
Исходовање употребне дозволе	70.000,00
Укупно	7.318.000,00
Радови	
Припремни радови (земљани радови)	200.000,00
Грађевински радови	34.600.000,00
Саобраћајнице	243.000,00
Ватродојава	92.000,00
Противпожарна заштита	120.000,00
Укупно	35.255.000,00
Прикључење на комуналну инфраструктуру	
Прикључење на електродистрибутивну мрежу	3.600.000,00
Прикључење на водоводно канализациону мрежу	480.000,00
Прикључење на мрежу фиксне телефоније	80.000,00
Укупно	4.160.000,00
УКУПНО	52.372.280,00

9.2 Економска анализа очекиване користи и социјални ефекти

Реализацијом пројекта Општина Сремски Карловци може да очекује нова радна места и сразмерно увећање прихода.

У року од 5 година (време реализације инвестиције) биће запослено 15 радника, што представља увећање броја запослених у привреди Сремских Карловаца за 2,6%.

Увећање броја запослених довешће до увећања прихода Општине по основу пореза на зараде и пореза на имовину.

Очекивана просечна бруто зарада запослених на новим радним местима износи приближно 400 евра по особи, односно око 49.000,00 динара.

Увећање прихода Општине по основу пореза на зараде износи 399.000,00 динара по години, односно 0,0893% у односу на општински буџет за 2019. годину (447.000.000 динара). Увећање јавних прихода по овом основу за 5 година износи 1.995.154,00 динара.

Табела пореза на зараде

Валута	Година	2020	2021	2022	2023	2024	Укупно за 5 година:
		Број запослених	8	8	15	15	15
EUR	Просечна бруто зарада месечно по раднику (приближно)	400	400	400	400	400	/
	Бруто месечна зарада за све запослене (број запослених x просечна месечна бруто зарада по раднику)	3.200 (8x400)	3.200 (8x400)	6.000 (15x400)	6.000 (15x400)	6.000 (15x400)	24.400
RSD	Просечна месечна бруто зарада по раднику	49.254,58	49.254,58	49.254,58	49.254,58	49.254,58	/
	Просечна месечна нето зарада по раднику	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	/

Службени лист Општине Сремски Карловци, 63/2019

	Основица за порез на месечну зараду по раднику	34.254,58	34.254,58	34.254,58	34.254,58	34.254,58	/
	Порез на зараде месечно по раднику	3.425,46	3.425,46	3.425,46	3.425,46	3.425,46	/
	Порез на зараде месечно и годишње за све апослене	Месечно: <u>27.400</u> (8 x3.425) Годишње: <u>328.800</u> (12x27.400)	Месечно: <u>27.400</u> (8 x3.425) Годишње: <u>328.800</u> (12x27.400)	Месечно: <u>51.375</u> (15x 3.425) Годишње: <u>661.500</u> (12x51.375)	Месечно: <u>51.375</u> (15x 3.425) Годишње: <u>661.500</u> (12x51.375)	Месечно: <u>51.375</u> (15x 3.425) Годишње: <u>661.500</u> (12x51.375)	2.642.100,00
	Порез на зараде који припада ЈЛС 74% (годишњи)	243.312	243.312	489.500	489.500	489.500	1.995.154,00
EUR	Порез ЈЛС 74%	2.051	2.051	4.127	4.127	4.127	16.483

Увећање прихода Општине исказује се и кроз наплаћени порез на имовину са стопом од 0,4% годишње. На овај начин, а имајући у виду да је процењена вредност инвестиције 52.372.280,00 динара, односно 443.640 евра (по средњем курсу евра од 118,4248 динара према подацима НБС на дан 05.02.2019.), Општина може да очекује годишње приходе по овом основу у износу од 209.489,12 динара, што представља увећање општинских прихода и примања за 0,0468% годишње, односно 1.047.445,60 динара за период од 5 година.

Укупна вредност увећања прихода и примања у буџету Општине по основу пореза на зараде и пореза на имовину за период од 5 година износи 3.042.599,60 динара (1.995.154,00 – порез на зараде + 1.047.445,60 – порез на имовину), односно 25.773 евра.

Реализацијом пројекта Општина Сремски Карловци може да очекује увећање изворних прихода, као и сразмерно велик број нових радних места.

Седиште привредног друштва би остало у Сремским Карловцима, на тај начин би Општина задржала и увећала средства финансирања који би се огледала у приходима од пореза на зараде.

ЗАКЉУЧАК:

Економско-финансијска анализа показује да:

- 1) Укупно процењени јавни приходи буџета Општине Сремски Карловци по основу

пореза на зараде и имовину за период од 2020. Године закључно са 2024. годином, износе приближно 25.773 евра, односно 3.042.599,60 динара;

2) Укупно процењени трошкови Општине Сремски Карловци по основу продаје грађевинског земљишта по цени за 20% мањој од тржишне цене износе приближно 5.500 евра, односно 648.872,80 динара.

Према наведеном, може се закључити да су очекивани јавни приходи у првих пет година реализације инвестиције знатно већи од износа умањења тржишне цене земљишта на којој предузетник Стојан Ружић, односно СЗР Еурофлекс планира да реализује своју инвестицију.

На основу изнетог, закључује се да је износ умањења тржишне цене земљишта знатно мањи од очекиваног износа увећања јавних прихода буџета Општине Сремски Карловци 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).

3) Запошљавањем 15 радника у току реализације инвестиције повећао би се број запослених у привреди Сремских Карловаца за 2,6%, што је у складу са одредбом члана 9. став 1. 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) Реализацијом инвестиције, односно упошљавањем 15 радника, биће остварене зараде које ће великим делом бити утрошене у Сремским Карловцима по разним основама из чега ће у значајном обиму произаћи додатни ефекти по буџет Општине Сремски Карловци, као и повећање потрошње са позитивним ефектима развоја малих и средњих предузећа, а нарочито сектора услуга.

5) За реализацију свог инвестиционог пројекта, предузетник Стојан Ружић СЗР Еурофлекс уложиће око 440.000 евра, односно приближно 52.000.000 динара, од чега ће највећи део бити уложен за изградњу објеката са пратећом инфраструктуром, што ће довести до могућности ангажовања и домаће грађевинске оперативе.

б) Производни процес предузетника Стојана Ружића СЗР Еурофлекс захтеваће 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 у Сремским Карловцима.

На основу изнетих података, може се закључити да је оправдан предлог отуђења грађевинског земљишта предузетнику Стојану Ружићу СЗР Еурофлекс по цени мањој од тржишне цене 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.

9.3 Техничко технолошки услови

- Површина зоне која се намењује за пословни комплекс износи $22a \text{ } 62\text{m}^2$.
- Објекти пословања биће намењени производном занатству, сервисним и продајним садржајима.
- Дозвољене су све делатности које не угрожавају животну средину, не угрожавају становање у окружењу у смислу буке, загађења ваздуха, повећања фреквенције саобраћаја итд.
- Пословни комплекс се планира на парцели која мора имати излаз на јавну површину – приступну саобраћајницу.
- Планирана спратност објеката је до П+1+Пк. Максимални индекс заузетости пословног комплекса износи 50%.
- Габарити појединачних објеката не смеју бити већи од 600 m^2 а могу се повезати тремовима, надстрешницама, топлим транспарентним везама и сл.
- Комплекс се може ограђивати транспарентном оградом осим ако намена пословног комплекса не условљава посебне услове ограђивања. Ограде се могу постављати висине до 2,20 m. Паркирање путничких или теретних возила се планира у оквиру парцеле у складу са нормативима за одговарајућу делатност (или оријентационо једно паркинг место на 70 m^2 изграђеног пословног простора). Планира се изградња објеката сходно условима из мера техничке заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе.

С А Д Р Ж А Ј

1.	ЕЛАБОРАТ о оправданости отуђења грађевинског земљишта непосредном погодбом по цени мањој од тржишне цене у корист предузетника Стојана Ружића који послује под називом СЗР „ЕУРОФЛЕКС“ Сремски Карловци	1
----	--	---