

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ

Датум: 26.02.2020. године

Сремски Карловци



ЕЛАБОРАТ

о оправданости отуђења грађевинског земљишта непосредном погодбом по цени мањој од тржишне цене у корист привредног друштва „ЈАВОР“ д.о.о из Сремских Карловаца (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, фебруар 2020.

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

На основу члана 5. став 2. 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 30/2018) и члана 44. став 1. тачка 21. Статута Општине Сремски Карловци („Службени лист Општине Сремски Карловци", број 7/2019), а у складу са одредбама 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, 132/2014, 145/2014, 65/17-Одлука УС, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), одредбама члана 14. став 2., члана 16. став 5. и члана 29. Одлуке о грађевинском земљишту („Службени лист Општине Сремски Карловци", број 3/16), Скупштина Општине Сремски Карловци, на 33. седници, дана 15.11. 2019.године („Службени лист Општине Сремски Карловци", број 62/19), доноси

О Д Л У К У

О ПРИХВАТАЊУ ИНИЦИЈАТИВЕ ЗА ПОКРЕТАЊЕ ПОСТУПКА ЗА ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ПУТЕМ НЕПОСРЕДНЕ ПОГОДБЕ ПО ЦЕНИ МАЊОЈ ОД ТРЖИШНЕ У КОРИСТ ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА „ЈАВОР“ ДОО ИЗ СРЕМСКИХ КАРЛОВАЦА

1. ПРИХВАТА СЕ ИНИЦИЈАТИВА привредног друштва „ЈАВОР“ доо, Сремски Карловци, Ул. Прерадовићева бр.17, матични број 08782377, ПИБ 102769982, поднета Општини Сремски Карловци 17.07.2019. године, за покретање поступка отуђења неизграђеног грађевинског земљишта на катастарској парцели број 189/22, уписане у ЛН 6589 КО Сремски Карловци, као трстик-мочвара 4. класе, површине 2336 м², 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 пословног објекта површине од 400 – 600 м² корисног простора, који би имао део за управу, део за салонску продају аутомобила са пратећим ауто-сервисом, део за продају пратећег аутомобилског програма и резервне делове, магацински простор и део за пружање угоститељских услуга корисницима пословног простора, док би отворени простор био намењен излагању возила, за паркинг возила и кафе.

2. ПОКРЕЋЕ СЕ поступак за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Општине Сремски Карловци на катастарској парцели број 189/22, уписане у ЛН 6589 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 „ЈАВОР“ доо 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 нацрт уговора о отуђењу грађевинског земљишта које ће затим доставити на разматрање и утврђивање председнику Општине, општинском већу и Општинском правобраниоцу (нацрт уговора), као и да предузме све друге активности неопходне за успешно спровођење поступка отуђења грађевинског земљишта.

Рок за извршење ове обавезе 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 „ЈАВОР“ доо, а затим, заједно са већем, утврди коначан предлог уговора о отуђењу грађевинског земљишта и достави га Скупштини Општине на усвајање.

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 „ЈАВОР“ доо. Приступна саобраћајница са грађевинске парцеле 189/22 на јавну саобраћајницу биће изграђена о трошку „ЈАВОР“ доо, уколико Општина не буде могла да обезбеди потреба средства, с тим да ће вредност радова бити надокнађена Стицаоцу умањењем обавезе плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта.

Председник општине може, у складу са Одлуком о грађевинском земљишту, а по претходној сагласности Већа, 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.

О б р а з л о ж е њ е

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 30/2018), а у складу са одредбама 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, 132/2014, 145/2014, 65/17-Одлука УС, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), као и одговарајућим одредбама Одлуке о грађевинском земљишту Општине.

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 искаже 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 „ЈАВОР“ доо да се у циљу проширења пословних капацитета размотри могућност отуђења неизграђеног грађевинског земљишта на предметној катастарској парцели у поступку непосредне погодбе по цени мањој од тржишне цене.

Израда 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**

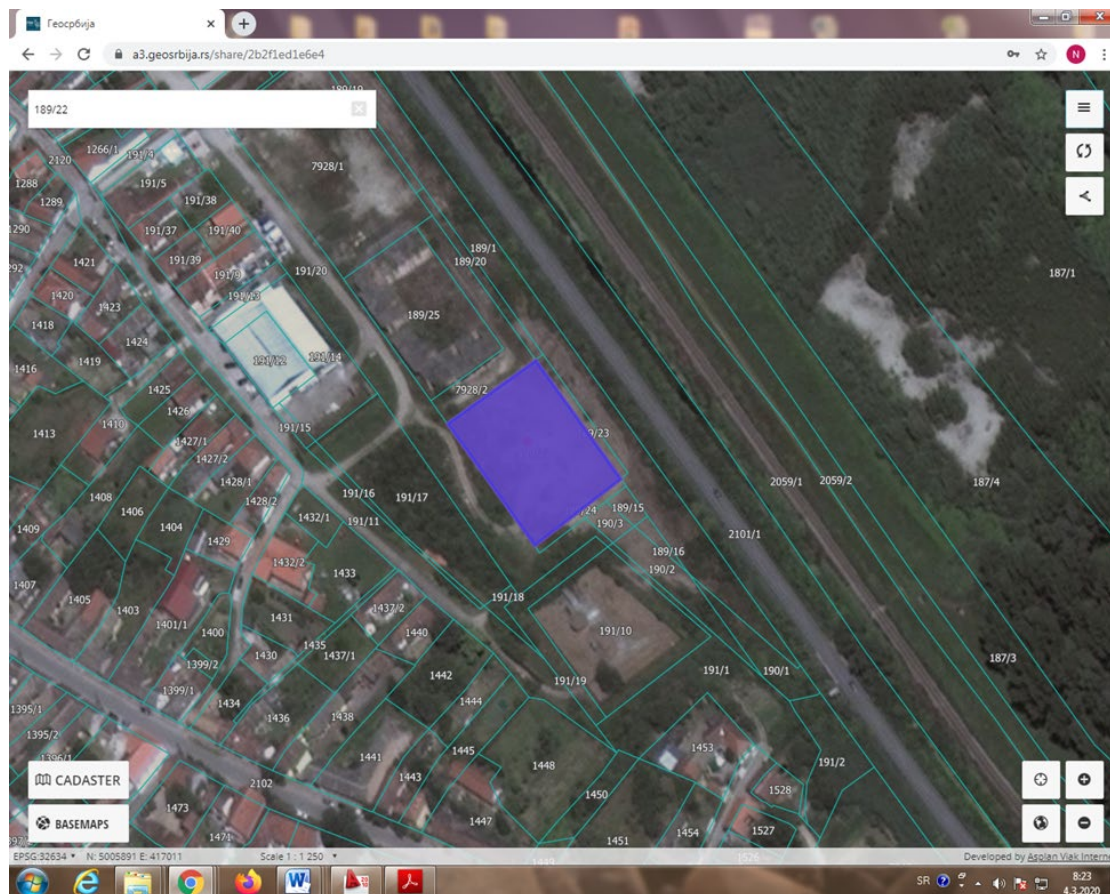
Катастарска парцела број 189/22, уписана у ЛН 6589 КО Сремски Карловци, као трстик-мочвара 4. класе, површине 2336 м², која се налази у јавној својини Општине Сремски Карловци.

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: 0,75km, Аутопут Е-75: 17 km, Железничка станица: 1,25 km, Аеродром: 67 km, Полицијска станица: 0,25 km, Ватрогасна станица: 1 km, Здравствена установа: 1,25 km.

Основна намена земљишта које се отуђује у складу са Уредбом Владе РС је изградња пословног објекта површине од 400 – 600 м² корисног простора намењеног за обављање

административно-управних послова привредног друштва, салонску продају аутомобила са ауто-сервисом, затим продају пратећег аутомобилског програма и резервних ауто делова, магацински простор, као и део за пружање угоститељских услуга корисницима основних услуга, док би отворени простор био намењен излагању возила, за паркирање возила и кафе објекат.

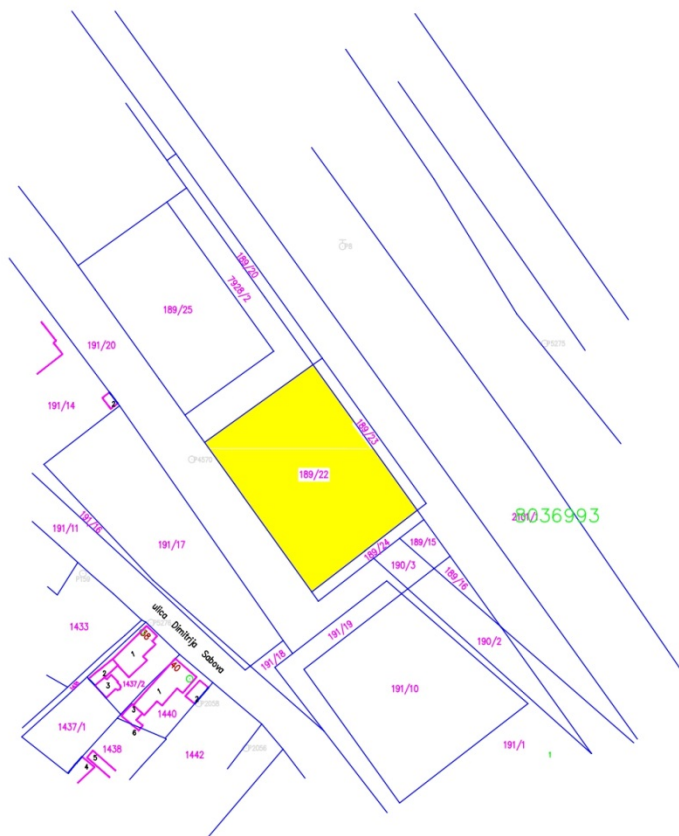


3.2 Посебни и остали услови

Услови које инвеститор мора да испуни су следећи:

- изградња пословног објекта површине од 400 – 600 м² корисног простора;
- делатност која ће се обављати на предметној локацији мора бити усклађена са прописима о заштити животне средине и не сме у свом производном процесу имати продукте отпадних вода;
- минимална величина пословног простора који ће се изградити је 400 м²;
- инвеститор ће у року од 5 година од дана закључивања уговора о отуђењу земљишта, запослити 32 радника који имају пребивалиште на територији Општине. Планирана је следећа динамика запошљавања: у 2020. години – 14 радника, у 2021. – 6, у 2022.–4, у 2023 – 4 и у 2024. години 4 радника.
- завршити изградњу објекта у року од 6 месеци од дана закључивања уговора о отуђењу грађевинског земљишта.

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 m^2 земљишта на предметној локацији износи 1.434,29 динара. До овог налаза је дошла Пореска управа Филијала Петроварадин – Сремски Карловци на 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 189/22, површине 2336 m^2 , које се води као као трстик-мочвара 4. класе, запуштено и без инфраструктуре.

Р.бр.	Врста непокретности	Л.Н.	Парцела	Површина	Цена по m^2	Тржишна вредност
1	Градско грађевинско земљиште – трстик-мочвара 4. класе	6589	189/22	2336 m^2	1.434,29 динара	3.350.501,44 динара

Укупна вредност непокретности износи: 3.350.501,44 динара, по средњем курсу евра од 117.5518 динара на дан 26.02.2020. године износи: 28.502 евра.

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.

ПОДАЦИ О СТИЦАОЦУ ПРАВА СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

5.2. Подаци о инвеститору

1. Пун назив инвеститора	„ЈАВОР“ д.о.о.
2. Адреса	Ул. Прерадовићева бр. 17, Сремски Карловци
3. Облик својине предузећа	100% приватно власништво
4. Шифра и назив делатности	4941- друмски превоз терета
5. Матични број	08782377
6. Датум оснивања	5.3.2003. године
7 ПИБ	102769982
8 Власник	Гордан Јавор
9 ЈМБГ власника	2211971383966
10 Број личне карте власника	006515286

6. Портфолио инвеститора

Основна делатност привредног друштва “ЈАВОР“ д.о.о. је друмски превоз терета. Током дугогодишњег рада „ЈАВОР“ д.о.о. је стекао солидан углед и заузео значајну позицију на

делу тржишта друмског транспорта. Друштво је увек пословало позитивно, односно, приходи су редовно били већи од расхода, што је омогућило повећање његове акумулативне способности. Пословна делатност друштва се у потпуности обавља на италијанском тржишту. Превоз робе се врши са комитентима из следећих градова: Болоња, Модена, Перуђа, Верона, Венеција, Вићенца и Падова. Политика квалитета Предузећа “Јавор” д.о.о. је базирана на тржишним принципима. При томе се у први план ставља задовољавање захтева, потреба и очекивања купаца. Стално побољшање система квалитета је у складу са захтевима и потребама тржишта и интересима шире друштвене заједнице. У том смислу, „ЈАВОР“ д.о.о. константно повећава квалитет услуга, прати савремене трендове у области друмског саобраћаја и уводи иновације у процес рада. Политика система менаџмента привредног друштва је заснована на принципима интегрисаног система менаџмента. Основни циљеви су изражени кроз тежњу за перманентним и складним развитком који омогућава задржавање постојећих, али и освајање нових тржишта.

6. МОДЕЛ ОТУЂЕЊА

6.1 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 „ЈАВОР“ д.о.о. Сремски Карловци

ИЗНОС УМАЊЕЊА:

1. Тржишна вредност грађевинског земљишта површине 2336 м², према утврђеној процени Министарства финансија – Пореске управе – Експозитуре у Сремским Карловцима број 250-464-08-00023/2018-К2С1Е од 09.08.2018. године:

$$2336 \text{ м}^2 \times 1.434,29 \text{ РСД/ м}^2 = 3.350.501,44 \text{ РСД}$$

2. Износ умањења као разлика између утврђене тржишне вредности површине грађевинског земљишта у радној зони и новчаног износа одређеног Уговором о отуђењу: $3.350.501,44 \times 0.2 = 670.100,00 \text{ РСД}$

3. Уговорна нето цена 2.680.000 (3.350.501, тржишна цена - 670.100, износ умањења)

8. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

8.1 Обавезе инвеститора и понуђене гаранције

Инвеститор се обавезује:

- да у свему поступи према писму о намерама од 17.07.2019. године;
- 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 рада;
- да поступи у свему према пословном плану;
- да обезбеди банкарску гаранцију којом ће гарантовати извршење својих уговорних обавеза у вези са реализацијом предметног инвестиционог пројекта;
- 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 за реализацију инвестиције биће унете у уговор о отуђењу грађевинског земљишта (сачињава орган који заступа јединицу локалне самоуправе након давања претходне сагласности Владе Републике Србије) који ће бити потписан након давања сагласности Скупштине општине Сремски Карловци.

9. ЕЛЕМЕНТИ ОПРАВДАНОСТИ ИНВЕСТИЦИЈЕ

9.1 Економска анализа очекиваних трошкова

Према проценама, улагања у инвестиције – изградњу пословне хале са управном зградом износи око 53.368.000 динара. Детаљније је описано у следећој табели:

Земљиште	Цена у РСД
Куповина земљишта	2.680.000
Трошкови пореза и такса у вези са куповином	100.000
Трошкови правних услуга у вези са куповином	100.000
Трошкови процене земљишта	45.000
Укупно	2.925.000
Инжењеринг и менаџмент пројекта	
Израда идејног решења	450.000
Израда идејног пројекта	480.000
Пројекат за грађевинску дозволу	320.000
Извод из пројекта за грађевинску дозволу	160.000
Пројекат за извођење	250.000
Техничка контрола	160.000
Елаборат енергетске ефикасности	125.000
Елаборат заштите од пожара	66.000
Пројекат дојаве пожара	30.000
Главни пројекат заштите од пожара	80.000
Пројекат припремних радова	35.000
Координација са службом РЗЗСК	66.000

Координација са Ревизионом комисијом	66.000
Процедура ЦЕОП	120.000
Технички пријем објекта	140.000
Надзор над извођењем радова	230.000
Геодетски радови	150.000
Укупно	2.928.000
Инвестиционо техничка документација	
Исходовање локацијске дозволе	40.000
Ревизија идејног пројекта	80.000
Комунална накнада општини Сремски Карловци	6.000.000
Сагласност Управе за противпожарну безбедност	52.000
Елаборат о изградњи објекта	
Елаборат о изградњи објекта	12.000
Ревизиона комисија	1.000.000
Енергетски пасош	48.000
Исходовање грађевинске дозволе	33.000
Исходовање употребне дозволе	70.000
Укупно	7.335.000
Радови	
Припремни радови (земљани радови)	500.000
Грађевински радови	35.000.000
Саобраћајнице	300.000
Ватродојава	100.000
Противпожарна заштита	120.000
Укупно	36.020.000
Прикључење на комуналну инфраструктуру	
Прикључење на електродистрибутивну мрежу	3.600.000
Прикључење на водоводно канализациону мрежу	480.000
Прикључење на мрежу фиксне телефоније	80.000
Укупно	4.160.000
УКУПНО	53.368.000

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 32 радника, што представља увећање броја запослених у привреди Сремских Карловаца за приближно 5,5%.

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 у периоду од 2020. до 2024. године износи 51.710 динара по особи, односно око 440 евра.

Увећање прихода Општине по основу пореза на зараде износиће у просеку по години за период од 2020. до 2024. године 1.074.384 динара. Укупно за свих 5 година реализације пројекта порез на зараде износиће 5.371.920 динара, од чега 74% припада локалној самоуправи, тј. 3.975.220 динара што је приближно 0,9% у односу на општински буџет за 2020. годину (480.061.320 динара). Детаљан преглед пореза на зараде налази се у следећој табели:

Табела пореза на зараде

Валута	Година	2020	2021	2022	2023	2024
	Број запослених	14	20	24	28	32
EUR	Просечна бруто зарада месечно по раднику (приближно)	325	350	400	430	470
	Бруто месечна зарада за све запослене (број запослених x просечна месечна бруто зарада по раднику)	4.550	7.000	9.600	12.040	15.040
RSD	Просечна месечна бруто зарада по раднику	39.000	43.750	52.000	58.050	65.800
	Просечна месечна нето зарада по раднику	29.000	31.000	33.250	35.250	38.950
	Основица за порез на месечну зараду по раднику	22.700	27.450	35.700	41.750	49.500
	Порез на зараде месечно по раднику	2.270	2.745	3.570	4.175	4.950
	Порез на зараде месечно и годишње за све запослене	месечно: 31.780 годишње: 381.360	месечно: 54.900 годишње: 658.800	месечно: 85.680 годишње: 1.028.160	месечно: 116.900 годишње: 1.402.800	месечно: 158.400 годишње: 1.900.800
	Порез на зараде који	282.206	487.512	760.838	1.038.072	1.406.592

	припада ЈЛС 74% (годишњи)					
--	---------------------------------	--	--	--	--	--

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 53.368.000 динара, односно око 440.000 евра (по средњем курсу евра од 117.5518 динара према подацима НБС на дан 26.02.2020.), Општина може да очекује годишње приходе по овом основу у износу од 213.472 динара, што представља увећање општинских прихода и примања (441.571.320) за 0,0475% годишње, односно 1.067.360 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 5.042.580 динара (3.975.220 – порез на зараде + 1.067.360 – порез на имовину), односно 42.896 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 42.896 евра, односно 5.042.580 динара;
- 2) Укупно процењени трошкови Општине Сремски Карловци по основу продаје грађевинског земљишта по цени за 20% мањој од тржишне цене износе приближно 670.100,00 динара, односно 5.700 евра.

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 „ЈАВОР“ д.о.о. 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 32 радника у току реализације инвестиције повећао би се број запослених у привреди Сремских Карловаца за 5.5%, 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 32 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, „ЈАВОР“ д.о.о. уложиће око 450.000 евра, односно приближно 53.000.000 динара, од чега ће највећи део бити уложен за изградњу објеката са пратећом инфраструктуром, што ће довести до могућности ангажовања и домаће грађевинске оперативе.

На основу изнетих података, може се закључити да је оправдан предлог отуђења грађевинског земљишта привредном друштву „ЈАВОР“ д.о.о. 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.

9.3 Техничко технолошки услови

- Површина зоне која се намењује за пословни комплекс износи 2336 м².
- Објекти пословања биће намењени обављању основне делатности инвеститора, сервисним и продајним садржајима.
- Дозвољене су све делатности које не угрожавају животну средину, не угрожавају становање у окружењу у смислу буке, загађења ваздуха 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 м² 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 м² изграђеног пословног простора).