

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

Број: 464-8/2021-IV

Датум: 01.03.2021. 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, март 2021.

## 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

### 1.1 Макроекономски показатељи општине Сремски Карловци (основни)



#### Стратешки положај:

Са 8330 становника, 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 km<sup>2</sup>. Располаже са 2586 хектара пољопривредног земљишта, од чега се око 990 хектара користи. Према статистичким подацима у Сремским Карловцима живи 8330 становника. Густина насељености је 163 становника по km<sup>2</sup>. С обзиром на број становника, образовна мрежа је поприлично развијена и то: две предшколске установе, једна основна школа и три средње школе.

## **Пословно окружење и локална економија:**

У Сремским Карловцима има 107 активна привредна друштва и 533 активна предузетника. Укупан број запослених износи 1669, што је 20% у односу на број становника. Узимајући у обзир период од 2015 – 2017. године, број запослених је са 1337 порастао на 1669 од чега је 1099 особа било запослено у привреди .

## **2. ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ**

### **2.1 Попис и површина катастарских парцела предложених за отуђење**

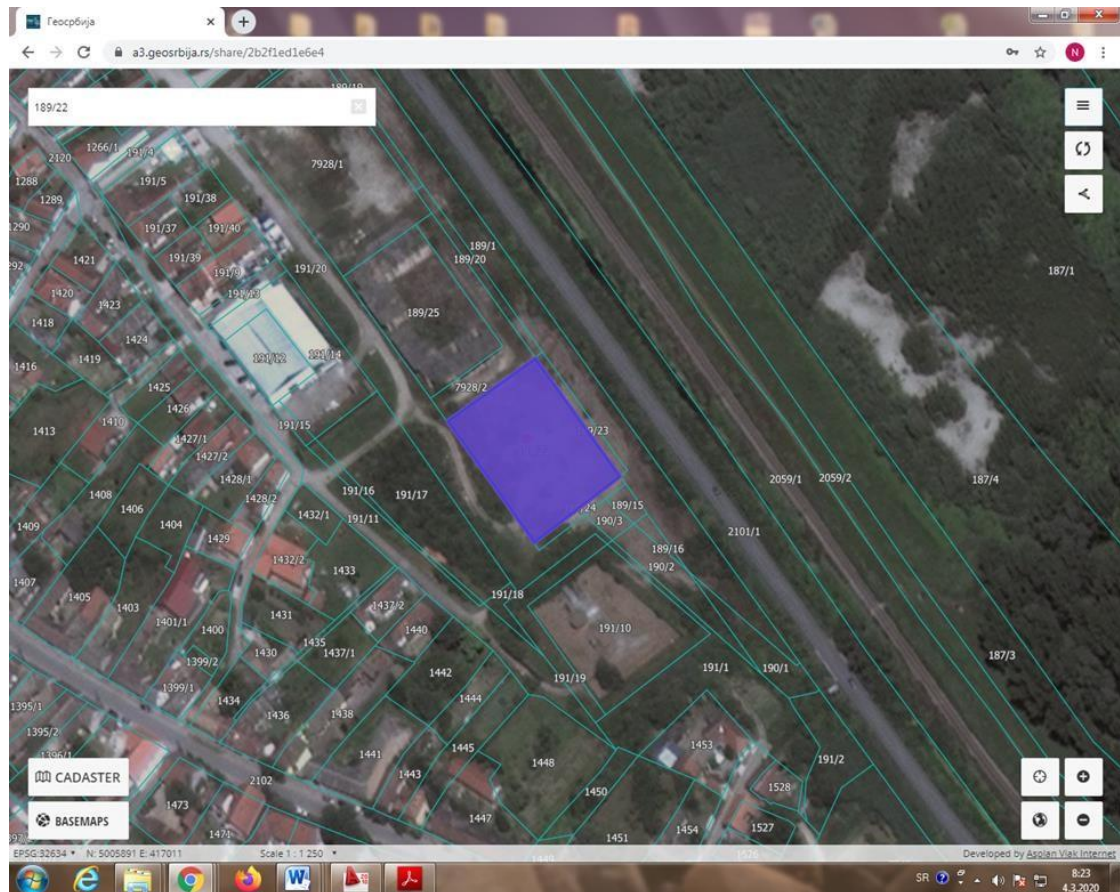
Катастарска парцела број 189/22, уписана у ЛН 6589 КО Сремски Карловци, као трстик-мочвара 4. класе, површине 2336 м<sup>2</sup>, која се налази у јавној својини Општине Сремски Карловци.

## **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: 0,75 km, 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 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup>;

- 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 2021. години – 14 радника, у 2022. – 6, у 2023.–4, у 2024 – 4 и у 2025. години 4 радника.

- завршити изградњу објекта у року од 6 месеци од дана закључивања уговора о отуђењу грађевинског земљишта.



Предмет процене је парцела број 189/22, површине 2336 м<sup>2</sup>, које се води као као трстик-мочвара 4. класе, запуштено и без инфраструктуре.

Р.бр.	Врста непокретности	Л.Н.	Парцела	Површина	Цена по м <sup>2</sup>	Тржишна вредност
1	Градско грађевинско земљиште – трстик-мочвара 4. класе	6589	189/22	2336 м <sup>2</sup>	1.536,84 динара	3.590.058,24 динара

Укупна вредност непокретности износи: 3.590.058,24 динара, по средњем курсу евра од 117.5696 динара на дан 20.11.2020. године износи: 30.535 евра.

Параметри на основу којих је утврђена процена су купопродајни уговори који су 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 <sup>2</sup>
1	250-436-03-035/2019-01	Грађ. земљиште	1847	117/1	1.632,37
2	250-436-04-478-1/2019-01	Грађ. земљиште	1668	137/6	1.441,32

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, Александар Саша Стојкечић, 0712984500289, лична карта број: 006234097, издата од стране ПС у Сремским Карловцима.

Функцију председника општине Сремски Карловци обавља од 2020. године у свом првом мандату на адреси општина Сремски Карловци, Трг Бранка Радичевића 1, 21205 Сремски Карловци.



## **6. ПОДАЦИ О СТИЦАОЦУ ПРАВА СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ**

### **6.1. 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. Директор: Гордан Јавор
9. ЈМБГ директора: 2211971383966
10. Број личне карте директора: 006515286

### **6.2 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 развојем који омогућава задржавање постојећих, али и освајање нових тржишта.

## **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 „ЈАВОР“ д.о.о. Сремски Карловци

### ИЗНОС УМАЊЕЊА:

1. Тржишна вредност грађевинског земљишта површине 2336 м<sup>2</sup>, према утврђеној процени Министарства финансија – Пореске управе – Експозитуре у Сремским Карловцима број 2232-464-08-02654/2020-0010-1 од 20.11.2020. године:

$$2336 \text{ м}^2 \times 1.536,84 \text{ РСД/ м}^2 = 3.590.058,24 \text{ РСД}$$

2. Износ умањења као разлика између утврђене тржишне вредности површине грађевинског земљишта у радној зони и новчаног износа одређеног Уговором о отуђењу:  $3.590.058,24 \times 0.2 = 718.011,65 \text{ РСД}$

3. Уговорна нето цена 2.872.046,59 (3.590.058,24, тржишна цена – 718.011,65, износ умањења)

### 7.2 Преглед других постицајних мера и средстава

Поред постојећих предности, као што су стратешки географски положај, бесцарински извоз у земље Југоисточне Европе и Русију, једна од најнижих стопа пореза на добит у Европи, као и образована и квалитетна радна снага доступна по конкурентним трошковима, Република Србија припремила је пакет финансијске подршке инвеститорима.

**Уредба о одређивању критеријума за доделу подстицаја ради привлачења директних улагања (Сл. гласник РС, бр.1/2019)**, (у даљем тексту: Уредба) обухвата финансирање инвестиционих пројеката у производном сектору и сектору услуга које могу бити предмет међународне трговине.

**Оправдани трошкови:** Оправдани трошкови су:

1) улагања у материјална и нематеријална средства почев од дана подношења пријаве за доделу средстава подстицаја до дана истека рока за реализацију инвестиционог пројекта, у складу са уговором о додели средстава подстицаја (у даљем тексту: оправдани трошкови улагања) или

2) бруто зараде за нове запослене у двогодишњем периоду након достизања пуне запослености код корисника средстава подстицаја (у даљем тексту: оправдани трошкови бруто зарада).

Као оправдани трошкови улагања узимају се у обзир и трошкови закупа пословних просторија у којима се реализује инвестициони пројекат у периоду реализације, под условом да период закупа од дана истека рока за реализацију инвестиционог пројекта није краћи од пет година за велика привредна друштва, односно од три године за мала и средња привредна друштва.

## **Право на учествовање у поступку доделе средстава:**

Право на учествовање у поступку доделе средстава имају улагачи који пријаве инвестиционе пројекте у секторима за које се у складу са чланом 4. став 2. ове уредбе могу доделити средства, а који се пре почетка реализације инвестиционог пројекта пријаве за доделу средстава на начин и под условима предвиђеним овом уредбом.

Корисник средстава је дужан да за реализацију инвестиционог пројекта обезбеди учешће од најмање 25% оправданих трошкова из сопствених средстава или из других извора који не садрже државну помоћ.

Великом привредном друштву средства се не могу доделити пре него што се увидом у документацију не утврди да додела средстава има делотворан подстицајни ефекат

## **Услови за доделу средстава:**

Средства могу бити додељена под следећим условима:

- 1) да се директно улагање одржи на истој локацији у јединици локалне самоуправе у периоду од најмање пет година након реализације инвестиционог пројекта за велика привредна друштва, или најмање три године за мала и средња привредна друштва и
- 2) да се достигнути број запослених код корисника средстава након реализације инвестиционог пројекта не смањује у периоду од пет година за велика привредна друштва или три године за мала и средња привредна друштва

## **Рок за реализацију инвестиционог пројекта**

Рок за реализацију инвестиционог пројекта и запошљавање нових запослених повезаних са инвестиционим пројектом је до три године од дана подношења пријаве за доделу средстава, а који се након закључења уговора о додели средстава подстицаја може продужити највише до пет година, рачунајући од дана подношења пријаве за доделу средстава, а по образложеном захтеву корисника средстава, уколико Савет за економски развој оцени да су околности које су довеле до потребе за продужењем рока објективне и да је продужење рока оправдано и сврсисходно, односно да се тиме на најефикаснији начин постижу циљеви улагања и привредног развоја.

За улагања од посебног значаја, рок за реализацију инвестиционог пројекта и запошљавање нових запослених повезаних са инвестиционим пројектом је до десет година од дана подношења пријаве за доделу средстава.

У случају продужења рока из првог става, рок важења банкарске гаранције продужава се сразмерно продужењу рока за реализацију инвестиционог пројекта.

## **Инвестициони пројекти за које се могу доделити средства**

Средства се могу доделити за:

- 1) инвестиционе пројекте у производном сектору код којих оправдани трошкови улагања у материјална и нематеријална средства износе најмање 100.000 евра и којима се обезбеђује запошљавање најмање 10 нових запослених на неодређено време односно отварање најмање 10 нових радних места повезаних са инвестиционим пројектом у јединицама локалне самоуправе које су према степену развијености разврстане у девастирана подручја;
- 2) инвестиционе пројекте у производном сектору код којих оправдани трошкови улагања у материјална и нематеријална средства износе најмање 200.000 евра и којима се обезбеђује запошљавање најмање 20 нових запослених на неодређено време односно отварање најмање 20 нових радних места повезаних са инвестиционим пројектом у

јединицама локалне самоуправе које су према степену развијености разврстане у четврту групу;

3) инвестиционе пројекте у производном сектору код којих оправдани трошкови улагања у материјална и нематеријална средства износе најмање 300.000 евра и којима се обезбеђује запошљавање најмање 30 нових запослених на неодређено време односно отварање најмање 30 нових радних места повезаних са инвестиционим пројектом у јединицама локалне самоуправе које су према степену развијености разврстане у трећу групу;

4) инвестиционе пројекте у производном сектору код којих оправдани трошкови улагања у материјална и нематеријална средства износе најмање 400.000 евра и којима се обезбеђује запошљавање најмање 40 нових запослених на неодређено време односно отварање најмање 40 нових радних места повезаних са инвестиционим пројектом у јединицама локалне самоуправе које су према степену развијености разврстане у другу групу;

5) инвестиционе пројекте у производном сектору код којих оправдани трошкови улагања у материјална и нематеријална средства износе најмање 500.000 евра и којима се обезбеђује запошљавање најмање 50 нових запослених на неодређено време односно отварање најмање 50 нових радних места повезаних са инвестиционим пројектом у јединицама локалне самоуправе које су према степену развијености разврстане у прву групу;

б) инвестиционе пројекте који се односе на услуге сервисних центара чија је минимална вредност 150.000 евра и којим се обезбеђује запошљавање најмање 15 нових запослених на неодређено време односно отварање најмање 15 нових радних места повезаних са инвестиционим пројектом.

## **Врста и висина средстава која се могу доделити**

### **Подстицаји за оправдане трошкове бруто зарада за нова радна места повезана са инвестиционим пројектом**

Кориснику средстава који отвори нова радна места повезана са инвестиционим пројектом у јединици локалне самоуправе која је разврстана у прву групу разврставања јединица локалне самоуправе према степену развијености, одобравају се средства у висини од 20% оправданих трошкова бруто зарада из члана 3. Уредбе о одређивању, а у максималном износу од 3.000 евра у динарској противвредности по новоотвореном радном месту.

Кориснику средстава који отвори нова радна места повезана са инвестиционим пројектом у јединици локалне самоуправе која је разврстана у другу групу разврставања јединица локалне самоуправе према степену развијености, одобравају се средства у висини од 25% оправданих трошкова бруто зарада из члана 3. ове уредбе, а у максималном износу од 4.000 евра у динарској противвредности по новоотвореном радном месту.

Кориснику средстава који отвори нова радна места повезана са инвестиционим пројектом у јединици локалне самоуправе која је разврстана у трећу групу разврставања јединица локалне самоуправе према степену развијености, одобравају се средства у висини од 30% оправданих трошкова бруто зарада из члана 3. ове уредбе, а у максималном износу од 5.000 евра у динарској противвредности по новоотвореном радном месту.

Кориснику средстава који отвори нова радна места повезана са инвестиционим пројектом у јединици локалне самоуправе која је разврстана у четврту групу разврставања јединица локалне самоуправе према степену развијености, одобравају

се средства у висини од 35% оправданих трошкова бруто зарада из члана 3. ове уредбе, а у максималном износу од 6.000 евра у динарској противвредности по новоотвореном радном месту.

Кориснику средстава који отвори нова радна места повезана са инвестиционим пројектом у јединици локалне самоуправе која према степену развијености јесте девастирано подручје, одобравају се средства у висини од 40% оправданих трошкова бруто зарада из члана 3. ове уредбе, а у максималном износу од 7.000 евра у динарској противвредности по новоотвореном радном месту.

Укупан износ средстава која се могу доделити у складу са овом уредбом и других подстицаја одређује се у апсолутном износу, при чему не сме да пређе горњу границу до које је дозвољено доделити укупан износ државне помоћи у складу са прописима којима се уређују правила за доделу државне помоћи.

### **Подстицаји за оправдане трошкове улагања у основна средства**

Кориснику средстава који реализује инвестициони пројекат у јединици локалне самоуправе која је разврстана у прву групу разврставања јединица локалне самоуправе према степену развијености, може се одобрити повећање износа средстава из члана 13. ове уредбе у висини до 10% износа оправданих трошкова улагања у основна средства.

Кориснику средстава који реализује инвестициони пројекат у јединици локалне самоуправе која је разврстана у другу групу разврставања јединица локалне самоуправе према степену развијености, може се одобрити повећање износа бесповратних средстава из члана 13. ове уредбе у висини до 15% износа оправданих трошкова улагања у основна средства.

Кориснику средстава који реализује инвестициони пројекат у јединици локалне самоуправе која је разврстана у трећу групу разврставања јединица локалне самоуправе према степену развијености, може се одобрити повећање износа бесповратних средстава из члана 13. ове уредбе у висини до 20% износа оправданих трошкова улагања у основна средства.

Кориснику средстава који реализује инвестициони пројекат у јединици локалне самоуправе која је разврстана у четврту групу разврставања јединица локалне самоуправе према степену развијености, може се одобрити повећање износа бесповратних средстава из члана 13. ове уредбе у висини до 25% износа оправданих трошкова улагања у основна средства.

Кориснику средстава који реализује инвестициони пројекат у јединици локалне самоуправе која према степену развијености јесте девастирано подручје према степену развијености може се одобрити повећање износа бесповратних средстава из члана 13. ове уредбе у висини до 30% износа оправданих трошкова улагања у основна средства.

Кориснику средстава чији инвестициони пројекат није улагање од посебног значаја, одобрава се повећање износа бесповратних средстава из члана 13. ове уредбе у висини од 10% износа оправданих трошкова улагања у основна средства.

Укупан износ средстава која се могу доделити у складу са овом уредбом и других подстицаја одређује се у апсолутном износу, при чему не сме да пређе горњу границу до које је дозвољено доделити укупан износ државне помоћи у складу са прописима којима се уређују правила за доделу државне помоћи.

## **ПОСТУПАК ДОДЕЛЕ СРЕДСТАВА**

### **Писмо о намерама и обавештење о могућем нивоу подстицаја**

Улагач који намерава да реализује улагање може доставити Агенцији Писмо о намерама о реализацији инвестиционог пројекта.

Писмо о намерама садржи нарочито податке о улагачу, делатности, претходним инвестиционим активностима, планираној висини улагања у основна средства, броју нових запослених односно радних места повезаних са инвестиционим пројектом, планираним трошковима бруто зарада за нова радна места повезаним са инвестиционим пројектом у двогодишњем периоду након достизања пуне запослености, као и податке из члана 12. ове уредбе, осим података из става 1. тач. 2) и 5) тог члана.

Ако Писмо о намерама не садржи елементе из става 2. овог члана, Агенција ће да затражи од улагача да га допуни, а може од улагача да захтева и додатне информације, у складу са овом уредбом.

На основу података из Писма о намерама, Агенција доставља улагачу обавештење о могућем нивоу подстицаја, остављајући му рок од 30 дана да се изјасни.

Ако Агенција утврди да се ради о инвестиционом пројекту из члана 16. став 1. тач. 1) и 3) ове уредбе, уз достављање улагачу обавештења из става 4. овог члана Агенција обавештава министарство надлежно за послове привреде (у даљем тексту: Министарство) и Савет о постојању пројекта од посебног значаја.

Обавештење о могућем нивоу подстицаја је правно необавезујуће и садржи информацију да о додели и висини средстава одлучује Савет након утврђивања свих услова за доделу средстава у складу са овом уредбом.

### **Пријава за доделу средстава и стручна анализа**

Улагач који намерава да реализује улагање, подноси Агенцији пријаву за доделу средстава на прописаном обрасцу, на српском језику (у даљем тексту: Пријава за доделу средстава) ради утврђивања испуњености услова за доделу средстава, без претходног достављања Писма о намерама или након пријема обавештења из члана 17. став 4. ове уредбе.

На основу Пријаве за доделу средстава Агенција врши стручну анализу инвестиционог пројекта применом критеријума из члана 12. ове уредбе.

Агенција, по службеној дужности, прибавља извод из Централног регистра обавезног социјалног осигурања којим се утврђује број запослених у сваком месецу и врста радног ангажовања код корисника средстава у периоду од 12 месеци који претходе дану подношења Пријаве за доделу средстава.

Обавезује се Централни регистар обавезног социјалног осигурања да, без одлагања, Агенцији достави изводе из става 3. овог члана.

Агенција обавештава улагача о висини подстицаја које ће предложити Савету и доставља му нацрт уговора о додели средстава подстицаја.

Стручна анализа инвестиционог пројекта садржи анализу могућег износа средстава.

## Образац Пријаве за доделу средстава

Обрасце пријава за доделу средстава подстицаја по овој уредби прописује министар надлежан за послове привреде (у даљем тексту: министар).

Уз Пријаву за доделу средстава подноси се:

1) бизнис план за инвестициони пројекат за чију реализацију се додељују средства;  
2) оригинал или оверена фотокопија регистрованих финансијских извештаја улагача за претходне две године пословања, са ревизорским извештајем (уколико постоји законска обавеза вршења ревизије) уколико нису јавно објављени, а страном правно лице подноси оригинал или оверену фотокопију финансијских извештаја са ревизорским извештајем (уколико постоји законска обавеза вршења ревизије) и оверени превод на српски језик или изјаву улагача да није обавезан да прибавља извештај овлашћеног ревизора. Улагач је у обавези да достави оригинал или оверену фотокопију консолидованог финансијског извештаја дивизије и оверени превод на српски језик или изјаву да нема обавезу консолидације уз достављање оригинала или оверене фотокопије појединачних финансијских извештаја повезаних лица;

3) оригинал или оверена фотокопија извода из одговарајућег регистра државе у којој страни улагач има седиште, не старији од три месеца, оверен од стране надлежног органа, као и оверени превод извода на српски језик;

4) уверење да против улагача и корисника средстава није покренут претходни стечајни поступак, реорганизација или стечај, а страном правно лице подноси изјаву о томе;

5) доказ о измирењу обавеза по основу пореза у Републици Србији, а за стране улагаче који нису пословали у Републици Србији потписану изјаву да улагач није пословао у Републици Србији и да нема порески идентификациони број додељен у складу са прописима којима се уређује порески поступак и пореска администрација;

6) изјаву да одговорно лице улагача и корисника средстава није правноснажно осуђивано за кривична дела против права по основу рада;

7) изјаву да улагач и корисник средстава нису осуђивани за кривично дело извршено против привреде;

8) изјаву да улагач и корисник средстава нису привредна друштва у тешкоћама у смислу правила о додели државне помоћи.

Обавезује се Агенција за привредне регистре да омогући несметан приступ бази финансијских извештаја и доставу скупних података за групе привредних друштава, гране или географска подручја.

Ако Агенција из достављене документације не може да утврди битне чињенице за одлучивање може тражити и подношење друге документације, односно друге доказе релевантне за одлучивање о поднетој Пријави за доделу средстава уколико то сматра целесходним.

Документа која подноси страном привредно друштво морају бити оверена у складу са прописима државе у којој су издата и преведена на српски језик од овлашћеног преводиоца.

Даном подношења Пријаве за доделу средстава сматра се дан пријема Пријаве за доделу средстава у Агенцији.

## **Утврђивање испуњености формалних услова за доделу средстава**

Агенција утврђује испуњеност формалних услова за доделу средстава.

Ако Пријава за доделу средстава није поднета у складу са чланом 19. ове уредбе, Агенција упућује улагачу захтев за допуну документације.

Уколико улагач не поступи по захтеву из става 2. овог члана у року од 30 дана од дана пријема захтева, Агенција одбацује Пријаву за доделу средстава као непотпуну уз образложење.

Ако Пријава за доделу средстава не испуњава услове из члана 4. ове уредбе или испуњава услове из члана 6. ове уредбе, Агенција одбија ову пријаву и доставља је подносиоцу пријаве уз образложење, у року од 30 дана од дана пријема.

Приговор на одлуку Агенције из ст. 3. и 4. овог члана може се поднети Министарству у року од осам дана од дана пријема одлуке Агенције.

Министарство одлучује о приговору из става 5. овог члана и доставља одговор подносиоцу Пријаве у року од 30 дана од дана пријема приговора.

Пријаве које су потпуне и дозвољене Агенција доставља Савету најкасније у року од 30 дана од дана пријема.

## **Мере Националне службе за запошљавање**

Субвенција за запошљавање незапослених лица из категорије теже запошљивих на новоотвореним радним местима

Субвенција се одобрава послодавцима, у једнократном износу, ради запошљавања незапослених лица пријављених на евиденцију Националне службе за запошљавања из категорије теже запошљивих на основу Јавног позива, и то:

млади до 30 година старости – без квалификација/са ниским квалификацијама, млади у домском смештају, хранитељским породицама и старатељским породицама;

старији од 50 година;

вишкови запослених;

Роми;

особе са инвалидитетом;

радно способни корисници новчане социјалне помоћи;

дугорочно незапослени и

жртве породичног насиља.

Висина субвенције је одређена степеном развијености јединице локалне самоуправе (у даљем тексту: ЈЛС) према месту запошљавања лица:

200.000 динара по лицу у првој и другој групи ЈЛС;



225.000 динара по лицу у трећој групи ЈЛС;

250.000 динара по лицу у четвртој групи ЈЛС и девастираним подручјима.

Уколико се на новоотвореним радним местима запошљавају особе са инвалидитетом, радно способни корисници новчане социјалне помоћи, млади млади у домском смештају, хранитељским породицама и старатељским породицама и жртве породичног насиља висина субвенције износи:

240.000,00 динара по лицу у првој и другој групи ЈЛС;

270.000,00 динара по лицу у трећој групи ЈЛС;

300.000,00 динара по лицу у четвртој групи ЈЛС и девастираним подручјима.

### **Привремено пореско ослобођење на добит правних лица**

Компаније су изузете од пореза на добит за период од 10 година почев од прве године у којој пријаве опорезиви добитак уколико инвестирају у износу који прелази приближно 9 милиона € у основним средствима, и запосле најмање 100 нових радника током инвестиционог периода

### **Пренос губитака**

Порески губитак наведен у пореској пријави може се пренети и надокнадити за будуће профите у периоду до 5 година.

### **Избегавање двоструког опорезивања**

Ако је порески обвезник већ платио порез на добит остварену у иностранству, он има право на кредит за порез на добит правних лица у Србији за већ уплаћени износ. Исто право ужива порески обвезник који остварује приходе и плаћа порез на доходак грађана у некој другој земљи, под условом да постоји уговор о двоструком опорезивању са том земљом.

### **Смањена оптерећење на зараде**

Почевши од 1. јула 2014, нова радна места дају право послодавцима на повелико ослобађање од пореза и доприноса који се плаћају на нето плате од тренутка запослења до 30. јуна 2016. године.

1 - 9 нових радних места: смањење од 65%;

10 - 99 нових радних места: смањење од 70%;

100+ нових радних места: смањење од 75%.

Ово смањује укупно оптерећење за зараде на веома конкурентних 20% (процена за просечну плату у Србији).

### **Годишњи одбици за порез на добит**

За грађане који нису држављани Србије, годишњи приход се опорезује уколико прелази износ троструке просечне годишње зараде у Србији. Пореска стопа је 10% за годишњи приход у износу до 6 просечних годишњих зарада у Србији, а 15% за део годишњег прихода који прелази 6 пута просечну годишњу зараду у Србији. Опорезиви приход се додатно смањује за 40% просечне годишње зараде за пореског обвезника и 15% просечне годишње зараде за сваког издржаваног члана породице. Укупан износ умањења не може прећи 50% опорезивог прихода.

### **Изузеци од пореза на додату вредност у слободним зонама**

Приходи остварени кроз комерцијалне активности у слободним зонама у Србији су изузети од пореза на додату вредност. Постоје дванаест слободних зона које тренутно послују у земљи: Пирот, Суботица, Зрењанин, ФАС Крагујевац, Шабац, Нови Сад, Ужице, Смедерево, Свилајнац, Крушевац, Апатин, Врање, Прибој и Београд. Стране компаније могу формирати слободну зону у приватном власништву на основу пројекта одобреног од стране владе.

### **Бесцарински увоз сировина и полупроизвода**

Страни инвеститори у Србији могу да уживају у бенефитима од слободног увоза сировина и полупроизвода за извозно оријентисану производњу. Ова погодност се може постићи или пословањем у једној од слободних зона у Србији или путем царинске дозволе за спољно оријентисану прерађивачку производњу. У оба случаја, готови производи морају бити 100% намењени извозу.рт.

### **Бесцарински увоз машина и опреме**

Страни инвеститори су изузети од плаћања царине на увезену опрему и машине које представљају удео страног инвеститора у капиталу предузећа у Србији.

## **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:

<b>Земљиште</b>	<b>Цена у РСД</b>
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
<b>Укупно</b>	<b>2.925.000</b>
<b>Инжењеринг и менаџмент пројекта</b>	
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 РЗЗЗСК	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
<b>Укупно</b>	<b>2.928.000</b>
<b>Инвестиционо техничка документација</b>	
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
<b>Елаборат о изградњи објекта</b>	
Ревизиона комисија	1.000.000
Енергетски пасош	48.000
Исходовање грађевинске дозволе	33.000
Исходовање употребне дозволе	70.000
<b>Укупно</b>	<b>7.335.000</b>
<b>Радови</b>	
Припремни радови (земљани радови)	500.000
Грађевински радови	35.000.000
Саобраћајнице	300.000
Ватродојава	100.000
Противпожарна заштита	120.000
<b>Укупно</b>	<b>36.020.000</b>
<b>Прикључење на комуналну инфраструктуру</b>	
Прикључење на електродистрибутивну мрежу	3.600.000
Прикључење на водоводно канализациону мрежу	480.000
Прикључење на мрежу фиксне телефоније	80.000
<b>Укупно</b>	<b>4.160.000</b>
<b>УКУПНО</b>	<b>53.368.000</b>

## 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 2,9%.

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 2021. до 2025. 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 2021. до 2025. 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 0,96% у односу на општински буџет за 2021.

годину (413.407.000 динара). Детаљан преглед пореза на зараде налази се у следећој табели:

Табела пореза на зараде

Валута	Година	2021	2022	2023	2024	2025
		Број запослених	14	20	24	28
EUR	Просечна бруто зарада месечно по раднику (приближно)	325	350	400	430	470
	Бруто месечна зарада за све запослене (број запослених х 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 припада ЈЛС 74% (годишњи)	282.206	487.512	760.838	1.038.072	1.406.592

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 (413.407.000) за **0,51%** 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.

### **9.3 Техничко технолошки услови**

- Површина зоне која се намењује за пословни комплекс износи 2336 м<sup>2</sup>.
- 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 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> изграђеног пословног простора).

## 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 2021. године закључно са 2025. 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 718.012,00 динара, односно 6.106 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 2.9%, 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).

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.

- 4) 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.



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 (“Сл. гласник РС”, бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018), и члана 44. став 1. тачка 21. Статута Општине Сремски Карловци („Службени лист општине Сремски Карловци“, бр.7/2019), Скупштина општине Сремски Карловци на својој седници одржаној дана 2021. године, доноси

## **ЗАКЉУЧАК**

### **I**

**УСВАЈА СЕ** Елаборат о оправданости отуђења неизграђеног грађевинског земљишта на катастарској парцели број 189/22, уписаног у ЛН 6589 КО Сремски Карловци као трстик-мочвара 4. класе, површине 2336 м<sup>2</sup>, које се налази у јавној својини Општине Сремски Карловци, путем непосредне погодбе, по цени мањој од тржишне цене, у циљу реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој – Изградња пословног објекта површине од 400 – 600 м<sup>2</sup> корисног простора, у корист привредног друштва „ЈАВОР“ д.о.о, Сремски Карловци, Ул. Прерадовићева бр.17, матични број 08782377, ПИБ 102769982.

Закључак чини саставни део овог Елабората.

### **II**

Овај закључак, заједно са Елаборатом и другом потрбном документацијом, доставити Влади Републике Србије, ради добијања претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта.

### **III**

Закључак објавити у „Службеном листу општине Сремски Карловци“.

### **IV**

Даном ступања на снагу овог Закључка престаје да важи Закључак од 28.05.2020. (“Службени лист општине Сремски Карловци”, број 26/2020)

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Сремски Карловци  
**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ**  
**СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ**  
Број:  
Датум:  
**Сремски Карловци**

**ПРЕДСЕДНИК**  
**Бобан Петковић, с.р.**

