

Temeljem članka 12. Uredbe o uvjetima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnom vlasništvu može otuđiti ili dati u najam po cijeni manjoj od tržišne cijene, odnosno najamnine ili bez naknade, kao i uvjete, način i postupak razmjene nekretnina („Službeni glasnik RS“ broj: 61/15, 88/15, 46/17 i 30/18) i članka 33. točka 6. Statuta grada Subotice („Službeni list Općine Subotica“, br. 26/08, 27/08-ispravak i „Službeni list Grada Subotice“, br. 46/11 i 15/13),

Skupština grada Subotice, na sjednici održanoj dana2019. godine, donijela je

Z A K L J U Č A K

o usvajanju Elaborata o opravdanosti otuđenja građevinskog zemljišta bez naknade u Gospodarskoj zoni „Mali Bajmok“ kompaniji „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica

Članak 1.

Usvaja se Elaborat o opravdanosti otuđenja građevinskog zemljišta bez naknade u Gospodarskoj zoni „Mali Bajmok“ kompaniji „Boysen Abgassysteme“, d.o.o. Subotica, koji je sastavni dio ovoga Zaključka.

Članak 2.

Ovaj Zaključak dostavlja se Vladi Republike Srbije radi dobivanja prethodne suglasnosti za otuđenje građevinskog zemljišta bez naknade.

Članak 3.

Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Subotice, da po dobivanju suglasnosti Vlade Republike Srbije, potpiše Ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta bez naknade.

Članak 4.

Ovaj Zaključak objavit će se u „Službenom listu Grada Subotice“.

O b r a z l o ž e n j e

Pravni temelj: Članak 12. Uredbe o uvjetima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnom vlasništvu može otuđiti ili dati u najam po cijeni manjoj od tržišne cijene, odnosno najamnine ili bez naknade, kao i uvjete, način i postupak razmjene nekretnina („Službeni glasnik RS“ broj 61/15, 88/15, 46/17 i 30/18), kojim je propisano da je jedinica lokalne samouprave dužna sastaviti elaborat o opravdanosti, prije podnošenja zahtjeva za davanje prethodne suglasnosti, što mora sadržavati elaborat, kao i da Elaborat o opravdanosti usvaja skupština jedinice lokalne samouprave, po provedenom javnom uvidu u trajanju od najmanje osam dana i članak 33. točka 6. Statuta grada Subotice („Službeni list Općine Subotica“ br. 26/08 i 27/08-ispravak i „Službeni list Grada Subotice“ br. 46/11 i 15/13), kojim su utvrđene nadležnosti Skupštine grada Subotice.

Razlozi za donošenje: U veljači 2018. godine predstavnici kompanije „FRIEDRICH-BOYSEN GMBH&CO KG“ posjetili su Grad Suboticu i upoznali se s mogućnostima ulaganja u Gospodarskoj zoni „Mali Bajmok“, što se tiče infrastrukture, zemljišta, radne snage, tržišta i procedura neophodnih za realizaciju investicije.

Nakon toga kompanija „FRIEDRICH-BOYSEN GMBH&CO KG“ uputila je Gradu Subotici pismo o namjerama da se u Subotici realizira investicija, koja podrazumijeva izgradnju proizvodnog objekta u kojem bi Investitor proizvodio ispušne sustave za automobile.

Dana 04. lipnja 2018. godine potpisan je Memorandum o razumijevanju između Grada Subotice i kompanije „FRIEDRICH-BOYSEN GMBH&CO KG“, kojim je definirano da Investitor namjerava realizirati „greenfield“ projekt, ukupne vrijednosti od cca 65 milijuna EUR-a, koji podrazumijeva

izgradnju proizvodnog pogona površine od oko 35.000 m², kao i da tijekom razdoblja implementacije projekta uposli 507 radnika na neodređeno vrijeme, u roku od pet godina od dana dobivanja uporabne dozvole za navedeni objekt. Po potpisivanju Memoranduma o razumijevanju, Investitor je definirao da će realizacija investicije u Subotici biti provedena od strane njihova novoosnovanog zavisnog gospodarskog društva „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica.

Grad Subotica je temeljem informacija dobivenih od Investitora odredio česticu br. 33924/14 K.O. Donji grad, površine 101.394 m², koja se nalazi u Gospodarskoj zoni „Mali Bajmok“, na lokaciji koja je obuhvaćena područjem Slobodne zone Subotica i koja je namijenjena Investitoru bez naknade, za realizaciju investicije.

Za daljnju realizaciju investicije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica i za izradu Elaborata o opravdanosti otuđenja građevinskog zemljišta bez naknade u Gospodarskoj zoni „Mali Bajmok“ kompaniji „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica, gradonačelnik Grada Subotice zadužio je Tajništvo za investicije i razvitak Gradske uprave Grada Subotice, Službu za odnose s investitorima.

Javni uvid radne verzije Elaborata o opravdanosti otuđenja građevinskog zemljišta bez naknade u Gospodarskoj zoni „Mali Bajmok“ kompaniji „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica proveden je u trajanju od 8 dana bez primjedba i sugestija, poslije čega je došlo do konačne verzije ovoga dokumenta.

Izvori sredstava potrebnih za realizaciju: Realizacija ovog zaključka ne iziskuje korištenje proračunskih sredstava Grada Subotice.

**ELABORAT O OPRAVDANOSTI
OTUĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
BEZ NAKNADE U GOSPODARSKOJ ZONI „MALI BAJMOK“
KOMPANIJI „BOYSEN ABGASSYSTEME“**

GRAD SUBOTICA

Veljača 2019. godine

SADRŽAJ:

1. UVODNE NAPOMENE.....	3
2. MAKROEKONOMSKI PRIKAZ.....	4
2.1 POLOŽAJ I MAKROEKONOMSKO OKRUŽENJE.....	4
2.1.1 POLOŽAJ.....	4
2.1.2 MAKROEKONOMSKO OKRUŽENJE.....	5
2.2 DRUŠTVENO-EKONOMSKI PRIKAZ SUBOTICE.....	6
2.2.1 OSNOVNI DEMOGRAFSKI PODATCI.....	6
2.2.2 ETNIČKA STRUKTURA STANOVNIŠTVA.....	7
2.2.3 ZAPOSLENOST.....	9
2.2.4 OBRAZOVANJE.....	9
2.2.5 EKONOMSKI PODATCI.....	10
2.3 POSLOVNO OKRUŽENJE.....	12
PREDNOSTI POSLOVANJA U REŽIMU SLOBODNE ZONE.....	13
2.4 STRATEŠKI OKVIR – STRATEGIJA RAZVITKA GRADA SUBOTICE.....	14
3. INDUSTRIJA.....	15
3.1 INDUSTRIJSKI KAPACITETI.....	15
3.2 TRAJNJA.....	16
3.3 PROGNOZE.....	16
4. PODATCI I DOKUMENTI PREMA ČLANKU 12. UREDBE O UVJETIMA, NAČINU I POSTUPKU POD KOJIMA SE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U JAVNOM VLASNIŠTVU MOŽE OTUĐITI ILI DATI U NAJAM PO CIJENI MANJOJ OD TRŽIŠNE CIJENE, ODNOSNO NAJAMNINE ILI BEZ NAKNADE, KAO I UVJETE, NAČIN I POSTUPAK RAZMJENE NEKRETNOSTI.....	17
4.1 PODATCI O LOKACIJI GOSPODARSKE ZONE „MALI BAJMOK“.....	17
4.2 POPIS I POVRŠINA KATASTARSKE ČESTICE ZA KOJU SE PREDLAŽE OTUĐENJE.....	19
4.3 PODATCI IZ PLANSKOG DOKUMENTA S NAVEDENIM BITNIM URBANISTIČKIM I TEHNIČKIM PARAMETRIMA.....	25
4.4 PROCJENA MINISTARSTVA FINACIJA – POREZNE UPRAVE O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI KATASTARSKE ČESTICE PREDMETNE ZA OTUĐENJE.....	33
4.5 PODATCI O OSOBI KOJA SE OVLAŠĆUJE ZA POTPIS UGOVORA O OTUĐENJU, PO DOBIVANJU SUGLASNOSTI VLADE REPUBLIKE SRBIJE.....	34
4.6 IZNOS UMANJENJA IZRAŽEN KAO RAZLIKA UTVRĐENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I NOVČANOG IZNOSA ODREĐENOG UGOVOROM O OTUĐENJU.....	37
4.7 PREGLED DRUGIH POTICAJNIH MJERA I SREDSTAVA KOJE REPUBLIKA SRBIJA, AP VOJVODINA, ODNOSNO JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE OSIGURAVA ZA REALIZACIJU INVESTICIJE.....	37
4.8 PODATCI O PRAVNOJ OSOBI – STJECATELJU PRAVA VLASNIŠTVA NA PREDMETNOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU.....	38
4.9 OBVEZA STJECATELJA PRAVA VLASNIŠTVA DA OSIGURA BANKARSKU GARANCIJU PO DOBIVANJU SUGLASNOSTI VLADE, ZA ISPUNJENJE UGOVORNIH OBVEZA.....	42
5. EKONOMSKO – FINACIJSKA ANALIZA.....	42
5.1 OČEKIVANI JAVNI PRIHODI PRORAČUNA GRADA SUBOTICE.....	42
5.2 PRIHODI JAVNO KOMUNALNIH PODUZEĆA.....	43
5.3 OSTALI EKONOMSKI I SOCIJALNI UČINCI PO LOKALNU ZAJEDNICU.....	43
5.4 OČEKIVANI TROŠKOVI GRADA.....	44
6. ZAKLJUČAK.....	44

1. UVODNE NAPOMENE

Početkom veljače 2018. godine, predstavnici njemačke kompanije „FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG“ posjetili su Grad Suboticu i upoznali se s mogućnostima za ulaganja u okviru Gospodarske zone „Mali Bajmok“. Sukladno njihovim namjerama, pružene su im informacije o zemljištu, infrastrukturi, tržištu radne snage i procedurama neophodnim za realizaciju investicije.

Nakon prvog sastanka, tijekom veljače 2018. godine pristiglo je Pismo o namjerama kompanije „FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG“, u kojem su definirane namjere da se u Subotici realizira investicija koja podrazumijeva izgradnju proizvodnog objekta u kojem bi investitor proizvodio ispušne sustave za automobile.

Početkom travnja 2018. godine održan je drugi sastanak s predstavnicima kompanije „FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG“, na kojemu su ih predstavnici Grada Subotice, „Javnog poduzeća za gospodarenje cestama, urbanističko planiranje i stanovanje“ i D.O.O. za upravljanje Slobodnom zonom „Subotica“, detaljno informirali o uvjetima gradnje, raspoloživim kapacitetima infrastrukture i uvjetima pod kojima mogu obavljati poslovanje u okviru režima slobodne zone, na temelju kojih će investitor moći na adekvatni način izvršiti planiranje realizacije investicije.

Na dan 04. srpnja 2018. godine potpisan je Memorandum o razumijevanju između Grada Subotice i kompanije „FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG“, u okviru kog je definirano da investitor namjerava realizirati „greenfield“ projekt, ukupne vrijednosti od oko 65 milijuna EUR-a, koji podrazumijeva izgradnju proizvodnog pogona površine od oko 35.000 m², gdje ima namjeru tijekom razdoblja implementacije projekta zaposliti 507 radnika na neodređeno vrijeme, u roku od 5 godina od dana dobivanja uporabne dozvole za navedeni objekt.

Na sastanku koji je uslijedio nakon potpisivanja memoranduma investitor je definirao da će realizacija investicije u Subotici biti provedena od strane njihovog, novoosnovanog zavisnog gospodarskog društva „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica.

Investitor, uz potporu Vlade Republike Srbije i Grada Subotice, namjerava steći vlasništvo nad građevinskim zemljištem površine oko 10 ha i na istom sagraditi novi proizvodni objekt u roku ne duljem od 3 godine od dana potpisivanja Ugovora o poticajima.

Grad Subotica je na temelju informacija koje su dobivene od strane investitora odredio česticu broj 33924/14 K.O. Donji grad, površine 101.394 m² koja se nalazi u Gospodarskoj zoni „Mali Bajmok“, na lokaciji koja je obuhvaćena područjem Slobodne zone „Subotica“ i koja je time namijenjena investitoru „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica radi realizacije investicije.

Za daljnju realizaciju projekta investicije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica za izradu Elaborata o opravdanosti otuđenja građevinskog zemljišta bez naknade u Gospodarskoj zoni „Mali Bajmok“ kompaniji „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica, gradonačelnik Subotice je zadužio Službu za odnose s investitorima, Tajništva za investicije i razvitak Gradske uprave Grada Subotice.

Elaborat o opravdanosti otuđenja građevinskog zemljišta bez naknade u Gospodarskoj zoni „Mali Bajmok“ kompaniji „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica izrađen je sukladno članku 12. Uredbe o uvjetima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnom vlasništvu može otuđiti ili dati u najam po cijeni manjoj od tržišne cijene, odnosno najamnine ili bez naknade, kao i uvjete, način i postupak razmjene nekretnina („Službeni glasnik RS“, broj 61/2015, 88/2015, 46/2017 i 30/2018).

2. MAKROEKONOMSKI PRIKAZ

2.1 POLOŽAJ I MAKROEKONOMSKO OKRUŽENJE

2.1.1 POLOŽAJ

Grad Subotica se nalazi na krajnjem sjeveru Republike Srbije i Autonomne Pokrajine Vojvodine, uz granicu s Republikom Mađarskom, na 46°05'55" sjeverne geografske širine i 19°39'47" istočne geografske dužine. Teritorij grada Subotice iznosi 1.008 četvornih kilometara s 19 prigradskih naselja. Sjeverno od grada nalazi se pješčara a južno prapor. Šume koje sa sjevera štite grad od pijeska, prostiru se na 4.330 hektara. Oko grada je više jezera, među kojima su najveća Palić i Ludaš.

Slika 1. Položaj grada Subotice na karti Europe



Subotica je locirana na više glavnih prometnih raskrižja Europe:

- Pan-evropski koridor X uključujući i „Y“ krak (međunarodni granični prijelaz Kelebija)
- Željeznička pruga E-85 Budimpešta-Subotica-Beograd-Niš-Skopje-Atena
- Željeznička pruga Subotica-Segedin
- Željeznička pruga Subotica-Sombor-Vinkovci
- Državna cesta I. A reda br. 1 Budimpešta-Subotica-Beograd
- Državna cesta II. A reda br. 100 Horgoš-Subotica-Beograd
- Državna cesta I. B reda br. 12 Subotica-Sombor-Novi Sad-Srpska Crnja

Subotica se nalazi na 100 km sjeverno od Novog Sada, 190 km sjeverozapadno od Beograda i 200 km južno od Budimpešte. Udaljenost Subotice od drugih gospodarskih centara u okruženju: Beč – 440 km, Zagreb – 397 km, Bukurešt – 708 km, Solun – 805 km. Regija Subotice, osim povoljne geografske lokacije, ima i niz logističkih prednosti kao što su:

- Dva međunarodna granična prijelaza: Kelebija na oko 10 km i Horgoš na oko 30 km od Subotice
- Dva međudržavna granična prijelaza: Bajmak koji se nalazi na oko 35 km, Kraljev Brig koji se nalazi na oko 20 km i Horgoš II. koji se nalazi na cca 30 km od Subotice
- Logistički centar na površini od oko 40 ha
- Željeznički kolodvor za teretni promet
- Razvijena telekomunikacijska i IT mreža
- Javna i carinska skladišta
- Dobro razvijena mreža lokalnih cesta koje su povezane s glavnim i međunarodnim autocestama
- Dobre veze s tri velike međunarodne zračne luke: Beograd 165 km, Budimpešta 190 km, Osijek 120 km.

2.1.2 MAKROEKONOMSKO OKRUŽENJE

Procijenjeno je da je ukupna ekonomska aktivnost u 2017. godini, mjerena BDP-om i iskazana u stalnim cijenama, ostvarila realni rast od 1,9% u odnosu na prethodnu godinu.

Bruto investicije u osnovna sredstva u 2017. godini, u usporedbi s prethodnom godinom, ostvarile su realni rast od 5,3%.

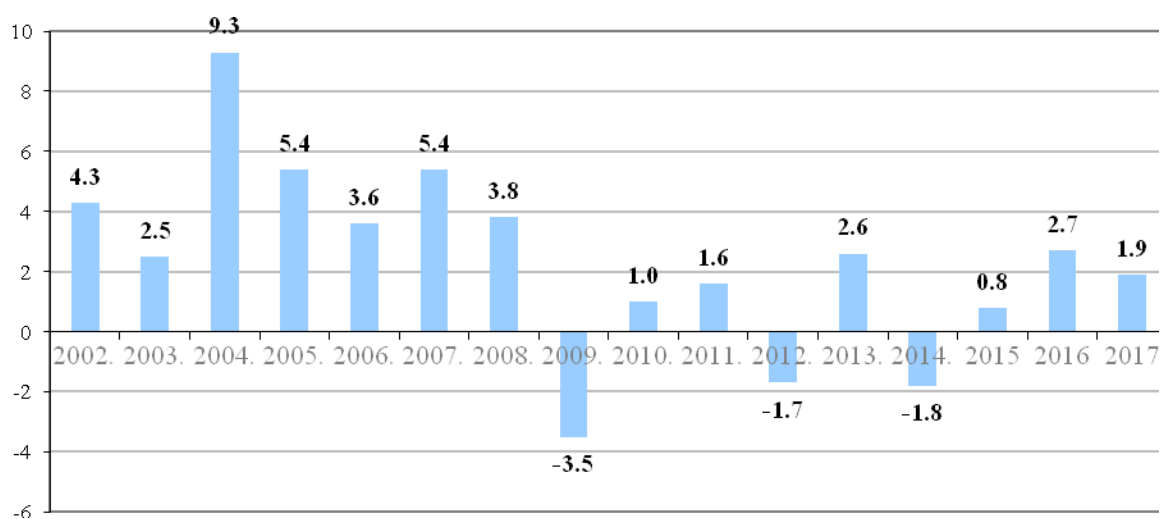
Industrijska proizvodnja u 2017. godini imala je rast fizičkog opsega od 3,9% u odnosu na prethodnu godinu, dok je poljoprivredna proizvodnja u 2017. godini, u odnosu na 2016. godinu, ostvarila pad fizičkog opsega od 10,0%.

Vrijednost izvedenih radova u građevinarstvu u 2017. godini bilježi realni rast od 2,8% u odnosu na prethodnu godinu. Promet u trgovini na malo bilježi realni rast od 4,0%, dok promet u trgovini na veliko bilježi rast od 7,8%. U sektoru Usluge smještaja i prehrane u 2017. godini zabilježen je realni rast od 7,8%, dok je broj noćenja turista povećan za 10,3% u odnosu na prethodnu godinu. Sektor Promet i skladištenje ima procijenjeni rast fizičkog opsega od 9,9%, a područje telekomunikacija rast od 1,2%. Procijenjena vanjskotrgovačka robna razmjena iskazana u eurima, u 2017. godini pokazuje rast izvoza za 13,0% i rast uvoza za 14,2%.

Na temelju Anketa o radnoj snazi bilježi se povećanje zaposlenosti i smanjenje nezaposlenosti. Stopa zaposlenosti u trećem kvartalu 2017. godine iznosi 48,2%, a stopa nezaposlenosti 12,9%.

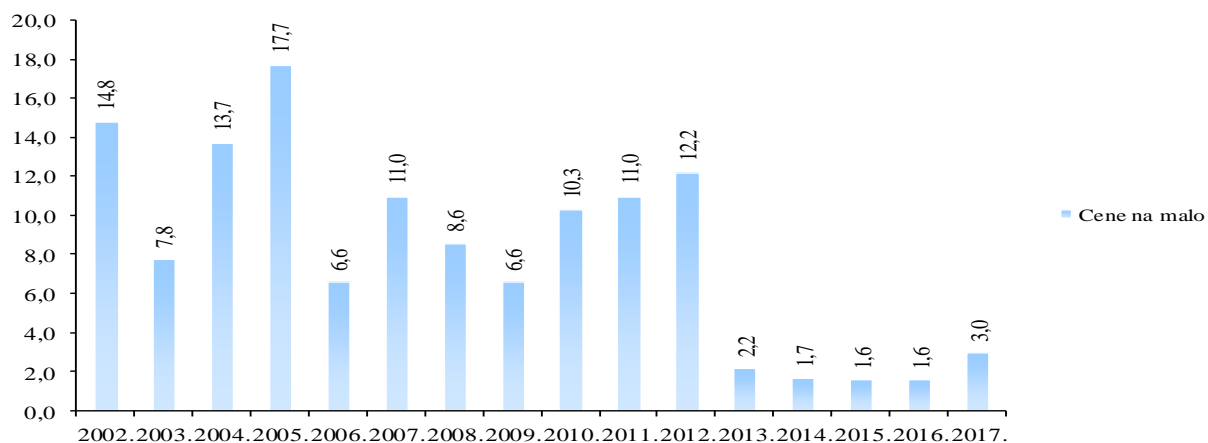
Procijenjeno je da su zarade bez poreza i doprinosa u 2017. godini, u odnosu na 2016. godinu, nominalno veće za 4,1%, a realno za 1,1%. Godišnja stopa inflacije u 2017. godini je iznosila 3,0%.

Grafikon 1. Realni rast BDP (%)



Izvor: Republički zavod za statistiku

Grafikon 2. Stopa inflacije u razdoblju od 2002. do 2017. godine



Izvor: Republički zavod za statistiku

2.2 DRUŠTVENO-EKONOMSKI PRIKAZ SUBOTICE

2.2.1 OSNOVNI DEMOGRAFSKI PODATCI

Na temelju popisa stanovništva 2002. i 2011. godine u Sjeverno-bačkom okrugu i Subotičkoj općini, u tablici 1. prikazani su podaci o stanovništvu.

Tablica 1. Usporedni pregled broja stanovnika, podatci iz popisa 2002. i 2011. godine

	2002.	2011.
Broj stanovnika u općini	148.401	141.554
Ukupna promjena broja stanovnika u općini	-	-6.847
Stopa rasta broja stanovnika u općini (%)	-	-4,61%
Broj stanovnika u okrugu	200.140	186.906
Ukupna promjena broja stanovnika u okrugu	-	-13.234
Stopa rasta broja stanovnika u okrugu (%)	-	-6,61%

Izvor: RZS

2.2.2 ETNIČKA STRUKTURA STANOVNIŠTVA

Subotica je multietničko, multikonfesionalno i multikulturno područje, što je posljedica različitih povijesnih, geopolitičkih, ekonomskih, demografskih i mnogih drugih čimbenika (Tablica 2).

U popisu iz 2011. godine, kao i u svim jugoslavenskim popisima poslije Drugog svjetskog rata, podatci o nacionalnoj ili etničkoj pripadnosti rezultat su slobodnog izjašnjavanja stanovnika, odnosno roditelja (skrbnika), kada su u pitanju djeca mlađa od deset (1948., 1953. i 1961.), odnosno od petnaest godina (1971., 1981., 1991. i 2002., 2011.).

U popisu iz 2011. godine došlo je do promjena u odnosu na popis iz 2002. godine u strukturi stanovništva prema nacionalnoj pripadnosti, što je u najvećoj mjeri posljedica migracijskih kretanja izazvanih ekonomsko-političkom situacijom poslije 2000. godine, koja je utjecala i na mijenjanje stava pojedinaca prilikom izjašnjavanja, ali i diferenciranog prirodnog prirasta određenih nacionalnosti u ovisnosti o njihovoj dobnoj strukturi.

Tablica 2. Struktura stanovništva prema etničkoj ili nacionalnoj pripadnosti, 2011. godina

	Općina		Okrug	
	Broj	Udio u ukupnom stanovništvu (%)	Broj	Udio u ukupnom stanovništvu (%)
Srbi	38.254	27,02	50.472	24,80
Crnogorci	1.349	0,95	3.654	2,61
Jugoslaveni	3.202	2,26	3.426	4,74
Albanci	383	0,27	486	0,16
Bošnjaci	216	0,15	225	0,06
Bugari	76	0,05	80	0,03
Bunjevci	13.553	9,57	13.772	8,22
Vlasi	2	0,00	2	0,00
Goranci	151	0,11	165	0,03
Mađari	50.469	35,65	76.262	43,56
Makedonci	482	0,34	541	0,28
Muslimani	334	0,24	413	0,22
Nijemci	260	0,18	314	0,17
Romi	2.959	2,09	3.342	0,84
Rumunji	67	0,05	76	0,03
Rusi	76	0,05	87	0,04
Rusini	172	0,12	456	0,24
Slovaci	158	0,11	282	0,18
Slovenci	169	0,12	227	0,11

Ukrajinci	46	0,03	81	0,04
Hrvati	14.151	10,00	14.536	8,61
Ostali	580	0,41	756	0,58
Neopredijeljeni	11.815	8,35	13.393	3,92
Regionalna pripadnost	2.067	1,46	2.464	0,40
Nepoznato	563	0,40	1.394	0,11
Ukupno	141.554	100	186.906	100

Izvor: RZS

Prosječna dob stanovništva u Općini Subotica prema popisu iz 2011. godine iznosi 41,9 godinu, odnosno 40,2 kod muškaraca i 43,5 kod žena. (Tablica 3).

Tablica 3. Dobna i spolna struktura stanovništva

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

Izvor: RZS

Prema popisu stanovništva iz 2011. godine broj obiteljskih kućanstava je 37.443, a u kućanstvima u prosjeku živi 2,69 člana (Tablica 4.).

Tablica 4. Broj kućanstava u gradu Subotici po popisima od 1953. do 2011. godine

Godina popisa	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.
Broj kućanstava	23448	26975	32565	37999	37943	37543	37443

Izvor: RZS

2.2.3 ZAPOSLENOST

Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku (Priopćenje ZP22-G – Statistika zaposlenosti i zarada broj 29/2018, i Priopćenja ZP20 – Statistika zaposlenosti i zarada broj 30/2018) ukupni broj zaposlenih u 2017. godini iznosio je 2.062.588, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja povećanje od 2,6%. Zaposlenih u pravnim osobama bilo je 1.634.901, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja povećanje od 2,3%, dok je poduzetnika i zaposlenih kod njih, kao i osoba koje samostalno obavljaju djelatnost bilo 342.457, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja povećanje od 5,9%.

U 2017. godini u odnosu na 2016. godinu, najveći porast zaposlenih je zabilježen u sljedećim sektorima: Prerađivačka industrija (23.658 osoba, odnosno 6,0%), Trgovina na veliko i malo i popravak motornih vozila (8.122 osoba, odnosno 2,5%) i Administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti (6.233 osoba, odnosno 7,3%). Najveće smanjenje broja zaposlenih je zabilježeno u sektorima Opskrba električnom energijom, plinom i parom (1.809 osoba, odnosno -5,9%) i Financijske djelatnosti i djelatnost osiguranja (778 osoba, odnosno -1,7%).

Na području koje pokriva Nacionalna služba za zapošljavanje, Područni ured Subotica, u prosincu 2017. godine registrirano je ukupno 9.714 nezaposlenih osoba (Mjesečni statistički bilten, prosinac 2017. broj 184). U Gradu Subotici broj nezaposlenih je iznosio 5.858 osoba, od čega 2.761 žene (Tablica 5.).

Tablica 5. Podatci o nezaposlenosti i zapošljavanju u Gradu Subotici i Sjeverno-bačkom okrugu u prosincu 2017. godine

prosina 2017. godine													
	Razdoblje												
	Stanje na kraju mjeseca prosinac 2017. godine		U prosincu 2017. godine										
	Nezaposlene osobe		Novoprijavljene na evidenciju		Prijavljene potrebe za zapošljavanjem			Zapošljavanje				Zapošljavanje sa evidencije	
	Ukupno	Žene	Ukupno	Žene	Ukupno	Neodređeno	Određeno	Ukupno	Žene	Neodređeno	Određeno	Ukupno	Žene
Sjeverno-bački okrug	9.714	4.730	556	252	99	17	76	2.144	966	446	1.698	279	141
Subotica	5.858	2.761	376	176	81	12	69	1.704	767	378	1.326	211	101

Izvor: Nacionalna služba za zapošljavanje - Mjesečni statistički bilten, prosinac 2017.

Kod broja aktivnih nezaposlenih osoba u proteklom mjesecu zabilježeno je smanjenje za **392** osoba, što je za **2,51%** manje u odnosu na prethodni mjesec. U odnosu na isti mjesec prošle godine zabilježeno je smanjenje broja nezaposlenih osoba u Bačkoj Topoli za **14,84%**, smanjenje u Subotici za **14,11%** i smanjenje u Malom Idošu za **11,18%**. Od ukupnog broja nezaposlenih osoba, na evidenciji je **3933** osoba (**25,83%**) koje nemaju radnog iskustva. U odnosu na kraj prošle godine zabilježeno je smanjenje broja nezaposlenih osoba u Subotici za 6,21%, smanjenje u Bačkoj Topoli za 5,35%, i smanjenje u Malom Idošu za 8,49%. U odnosu na prethodni mjesec zabilježeno je smanjenje broja nezaposlenih osoba u Subotici za 3,78%, smanjenje u Bačkoj Topoli za 1,68% i smanjenje u Malom Idošu za 2,64%.

2.2.4 OBRAZOVANJE

Obrazovanje je od osobitog društvenog interesa i predstavlja prioritetnu djelatnost u razvojnoj politici svakog društva. Znanje i znanost su izvor više kvalitete životnog standarda i proizvodnih resursa. Razvitak višeg i visokog obrazovanja ne pruža samo mogućnost afirmiranja mlade generacije stečenim znanjem, već pridonosi i boljem korištenju do sada stvorenih resursa.

Evidentno je da raspoložive obrazovne institucije ne mogu samostalno ispuniti potrebe regije za kvalificiranom radnom snagom i stručnjacima različitih profila, bez pomoći velikih sveučilišnih centara. Isto tako je sigurno da i sa postojećim osnovnim, ali prije svega, srednjim i visokim obrazovnim institucijama i fakultetima, postoji značajna mogućnost doškoloavanja i nastavka profesionalnog obrazovanja.

Bolonjski proces koji je prihvaćen i promjena nastavnih planova i programa, usmjeren je na brže, učinkovitije obrazovanje i na stvaranje stručnjaka s veoma uporabljivim i primjenljivim znanjima.

Subotica ima dugu tradiciju u obrazovanju i predstavlja regionalni centar stručnog obrazovanja za potrebe sjevernoga dijela Vojvodine.

Najmanji broj nepismenih ljudi u Srbiji, veliki broj visokoobrazovanih i darovitih menadžera i stručnjaka različitih profila, samo su neke od osnovnih odlika Subotice. Obrazovni potencijal Grada se temelji na velikom broju srednjih i viših škola i fakulteta. Osnovno i srednje obrazovanje se obavlja na srpskom, mađarskom i hrvatskom jeziku, što vrijedi i za nekoliko viših škola i fakulteta. Osim toga, u okviru redovite nastave izučavaju se strani jezici: engleski, njemački, francuski, ruski, latinski i talijanski. U Subotici već pet godina postoji odjel na njemačkom jeziku u predškolskoj ustanovi, a od školske 2011./2012. godine je otvoren odjel prvog razreda osnovne škole na njemačkom jeziku.

Značajno je i uvođenje programa dvojezične nastave na srpskom i engleskom jeziku u osnovne i srednje škole na području AP Vojvodine, prije svega zbog sve većih potreba komunikacije na stranom jeziku, ali i zbog potreba djece stranih predstavnika i investitora u Vojvodini da nesmetano pohađaju škole i vrtiće.

Sve srednje stručne škole su uključene u proces otvaranja oglednih odjela i trude se pratiti promjene u gospodarstvu i da im prilagode opseg i razinu stručnog rada. Postoji tijesna suradnja s Nacionalnom službom za zapošljavanje, prate se kretanja na tržištu rada u Subotici i okolici i nastoji se da se u što većoj mjeri prilagodi plan stručnog osposobljavanja mladih za tržište. Opremljenost srednjih stručnih škola je na zavidnoj razini. Škole raspolažu potrebnim ljudskim i materijalnim resursima, posjeduju kvalitetnu informatičku opremu, radionice i spremnost da se obrazovanje prilagodi potrebama poslodavca.

Osim institucija formalnog obrazovanja, u Subotici radi i oko 20 škola za neformalno obrazovanje, učenje i obuku obrta s ciljem da se podigne razina obrazovanja i proizvodnje.

U Gradu Subotici postoji 11 srednjih škola i 10 viših škola i fakulteta od kojih je 5 državnih, a 5 privatnih. Sve one pridonose stvaranju visokokvalitetnih kadrova skoro svih obrazovnih profila. U 2017./18. školskoj godini u srednjim školama u Subotici nastavu pohađa oko 5.300 učenika, dok je na državnim fakultetima i višim školama upisano oko 8.200 studenta (ukupno na svim godinama studija).

2.2.5 EKONOMSKI PODATCI

Prema novom metodološkom konceptu Republičkog zavoda za statistiku, kategorija nacionalnog dohotka, kao i kategorija domaćeg bruto proizvoda se ne vodi na razini lokalnih samouprava (općina i gradova), poslije 2005. godine. Međutim, podatci o kretanju nacionalnog dohotka i njegova usporedba s republičkim prosjekom do 2005. godine omogućuje da odredimo mjesto Subotice u cjelokupnom gospodarstvu Srbije, kao i potencijale za daljnji gospodarski razvitak.

Nacionalni dohodak po glavi stanovnika Subotice u promatranom razdoblju od 2002. do 2005. godine uvijek je bio viši u odnosu na republički. U navedenom razdoblju nacionalni dohodak po glavi stanovnika u Subotici je bio na konstantno višoj razini u odnosu na iznos nacionalnog dohotka u Srbiji ali s tendencijom pada. To je rezultat nedovoljno dobro razrađenih privatizacija, a ne nesposobnosti proizvodnih faktora da povećaju vrijednost nacionalnog dohotka.

Prioritetne grane subotičke regije su: agrarna proizvodnja, elektrometalni kompleks i obrtništvo, s obzirom na njihovu zastupljenost u gospodarskoj strukturi. Osim toga, značajne su i tekstilna, drvoprerađivačka, obućarska i grafička industrija. Regija je pretežitim dijelom orijentirana na poljoprivredu, a osobito na ratarsku i povrtlarsku proizvodnju.

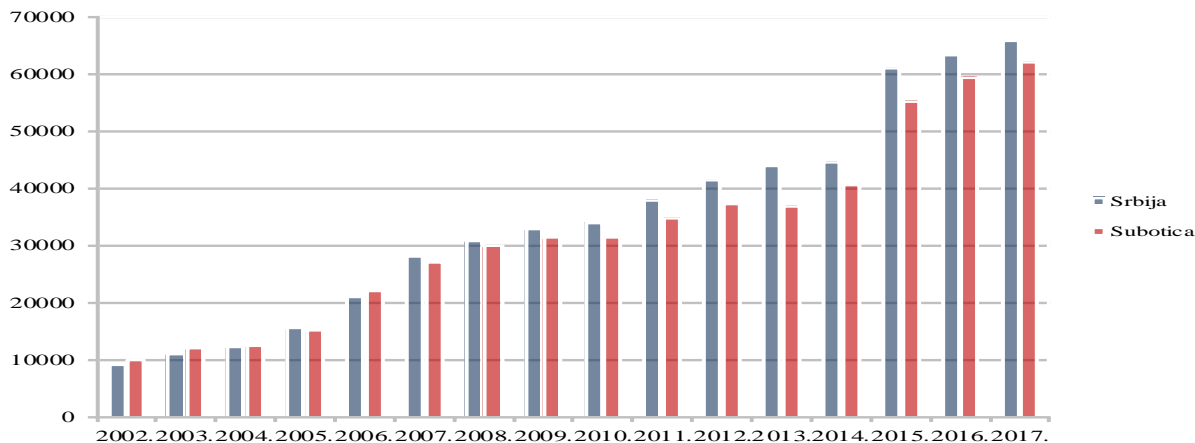
Ratarska proizvodnja se organizira na ukupnoj površini od oko 75.519 ha, gdje prevladava tip zemljišta crnica, koja se smatra najkvalitetnijim zemljištem. Postoje realne mogućnosti za razvoj intenzivne stočarske proizvodnje. Osim toga, ovo područje raspolaže dobrim pijeskom na Subotičko-horgoškoj pješčari, koji je veoma pogodan za proizvodnju voća (jabuka i grožđe), a prostire se na površini od oko 21.000 ha. Ovo područje raspolaže veoma značajnim kapacitetom za preradu hrane. Među značajnijim se mogu istaknuti sljedeći: klaonice s prerađnim kapacitetima, industrija čokolade i bombona, više kapaciteta za preradu voća i povrća, meda, jedna od najvećih mljekara u zemlji itd.

Sadašnja proizvodnja umjetnih gnojiva i sredstava za zaštitu bilja ne ispunjava potrebe poljoprivrede. Na području regije ova grana industrije je jedan od značajnijih uvoznika.

U regiji postoje značajni kapaciteti za proizvodnju elektro-strojarskih uređaja i opreme. Tvrtke iz ove grane gospodarstva su najznačajniji izvoznici u regiji. Ovo područje ima razvijenu trgovačku i prometnu mrežu. Na ovoj regiji je razvijen željeznički i cestovni promet. Subotica godinama nastoji tranzitni turizam preusmjeriti ka rekreativnom, lovnom i sportsko-ribolovnom, uz zahtjev da se većim ekonomskim učincima koriste prirodni resursi kojima ovo područje raspolaže.

Neto zarada prema statistici na razini Srbije bilježi konstantni uspon od 2002. do 2017. godine. Međutim, potrebno je istaknuti da se razlika u prosječnoj neto zaradi na razini Srbije u odnosu na ostvarene iznose zarada u Subotici od 2006. iz godine u godinu povećava (Grafikon 3.).

Grafikon 3. Kretanje prosječne neto zarade u Srbiji i Subotici



Izvor: RZS

Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku, prosječna neto zarada u 2017. godini u Srbiji iznosila je 65.976 RSD, dok je u Subotici iznosila 62.033 RSD, što čini 94,02 % republičkog prosjeka.

Pad vrijednosti prosječne neto zarade Subotice u odnosu na Srbiju je rezultat promjene strukture gospodarstva Subotice i prestanka rada velikih industrijskih pogona uslijed većinom neuspjelih privatizacija. U ovom trenutku ovo ipak može biti konkurentna prednost Subotice jer se na tržištu rada nalazi veliki broj kvalificirane radne snage.

2.3 POSLOVNO OKRUŽENJE

Svjetska finansijska kriza koja traje više godina i dalje ima značajni utjecaj na razvitak gospodarstva u Srbiji. S obzirom na nizak standard i smanjene zarade građana, Srbija predstavlja i pored nastalih tržišnih okolnosti pogodno tlo za ulaganje, jer je radna snaga najkonkurentnija u odnosu na okolne zemlje. Srbija je napravila iskorak na putu ka Europskoj uniji time što je početkom 2012. godine dobila status kandidata. Nastavak započetih reformi je preduvjet za stvaranje povoljnog ambijenta za privlačenje investicija a samim tim i za poboljšanje kvalitete života građana Srbije. Porezne stope sve do 2014. godine nisu mijenjane i pored činjenice da su prihodi proračuna po toj osnovi ipak bili umanjeni, što je dovelo do smanjenja razine zarada.

Srbija je tijekom 2012. godine značajno napredovala u rejtingu prema ocjenama Svjetske banke koja se mjeri indeksom lakoće poslovanja. Naime, pojednostavljen je postupak u slučaju nesolventnosti tako što je uveden niz novih mjera kao što su privatni izvršitelji, snižavanje početnih cijena za prodaju imovine, ubrzanje uručivanja sudskih poziva. Srbija je olakšala otvaranje tvrtki tako što je ukinula uvjet minimalnog uplaćivanja kapitala.

U sljedećoj tablici dan je prikaz perspektive rasta Bruto domaćeg proizvoda za razdoblje 2015.-2020. godine, za Srbiju, prema ocjenama Svjetske banke.

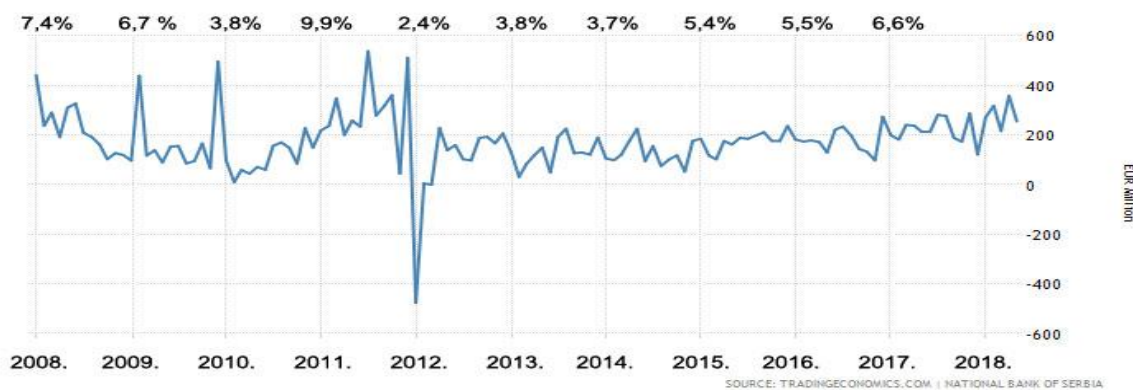
Tablica 6. Perspektive rasta BDP za razdoblje 2015. - 2020. godine

Godina	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Postotak rasta	0,8 %	2,8 %	1,9 %	3 %	3,5 %	4 %

Izvor: www.worldbank.org

Makroekonomska stabilnost predstavlja jedan od najvažnijih uvjeta koji definiraju povoljno poslovno okruženje koje se u Srbiji ogleda kroz priliv stranih investicija (Tablica 7.).

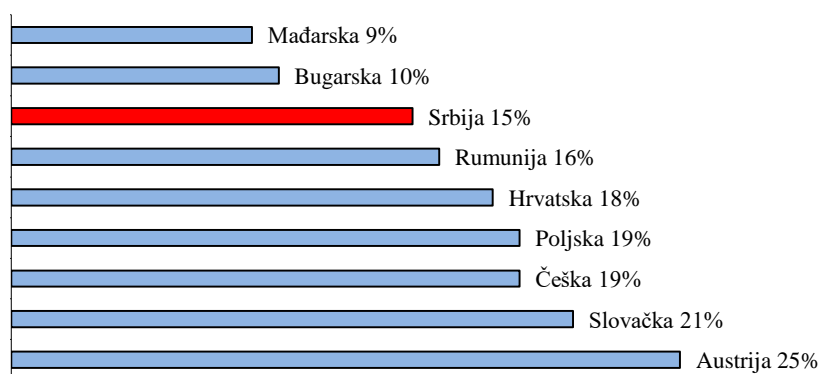
Tablica 7. Strane direktne investicije u Srbiji 2008. – 2018.



Izvor: www.tradingeconomics.com i www.nbs.rs

Za razvitak poslovanja i stvaranje povoljnog poslovnog okruženja, značajni utjecaj ima porezna politika države. Povoljnije poslovno okruženje Srbija ostvaruje nižom stopom poreza na dobit koja je jedna od nižih stopa u Europskoj uniji i od 2013. godine iznosi 15%. (Grafikon 4).

Grafikon 4. Usporedni prikaz poreza na dobit



Izvor: www.kpmg.com

Srbija u odnosu na zemlje u okruženju i regiji ima jednu od povoljnijih stopa poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 20% i 10% što omogućava konkurentnost u segmentu privlačenja stranih investicija.

Na povoljnost poslovnog okruženja u Subotici utječe i postojanje slobodne zone, osnovane 1996. godine, kojom upravlja D.O.O. za upravljanje slobodnom zonom „Subotica“. Slobodna zona „Subotica“ ima iznimno povoljni geografski položaj. Nalazi se na prometnom koridoru Beograd i srbijansko-mađarska granica, a istim prolaze prometnice koje, osim nacionalnog, imaju europski i interkontinentalni značaj.

Prednosti poslovanja u režimu slobodne zone:

- slobodni uvoz i izvoz roba i usluga, bez carinskih i poreznih dažbina, bez vremenskog ograničenja carinskog nadzora
- uvoz opreme za djelatnost u slobodnoj zoni i materijala za izgradnju objekta-bez carine i poreza
- carinska procedura u skraćenom postupku
- roba proizvedena u slobodnoj zoni koja sadrži više od 50% domaće komponente stiče certifikat o porijeklu „Made in Serbia“
- dozvoljeno privremeno iznošenje robe izvan slobodne zone radi dorade ili prezentacije
- slobodno uzimanje kredita u inozemstvu radi poslovanja u slobodnoj zoni
- imovina korisnika slobodne zone ne može biti predmet nacionalizacije i eksproprijacije
- slobodno ulaganje kapitala u područje slobodne zone, transfer dobiti i retransfer uloga
- prava korisnika slobodne zone na temelju Zakona o slobodnim zonama ne mogu biti umanjena drugim zakonom ili propisom
- oslobođenje od plaćanja PDV-a na potrošnju energenata u slobodnoj zoni.

Na povoljnost poslovnog okruženja osim makroekonomskih utjecaja utječe i spremnost lokalne samouprave za razvitak i unaprjeđenje poslovnog okruženja. Grad Subotica je u cilju jačanja poslovnog okruženja prvi u Srbiji realizirao pribavljanje vojne imovine od oko 145 ha, kao i poljoprivrednog zemljišta od Ministarstva poljoprivrede od oko 53 ha za potrebe formiranja gospodarskih zona, odnosno lokacija za „greenfield“ investicije i na taj način su stvoreni uvjeti za daljnji ekonomski razvitak.

Grad Subotica je također izradio i usvojio Master plan za razvitak turističke destinacije Palić i putem poduzeća čiji je osnivač Republika, AP Vojvodina i Grad Subotica provodi aktivnosti na privlačenju investicija.

Osim navedenog, u stvaranju povoljnog ambijenta za ekonomski napredak lokalne samouprave, Grad Subotica je unaprijedio učinkovitost svoje administracije otvaranjem Uslužnog centra i Ureda za lokalni ekonomski razvitak, osnutkom „Biznis inkubatora i D.O.O. „Park Palić“. Grad Subotica je svojim aktivnostima na stvaranju poslovnog okruženja dobio certifikat NALED-a za povoljno poslovno okruženje, nagradu USAID-a za najuspješnije promicanje investicijskih potencijala i priznanje najbolje IKT prakse u gradovima i općinama Srbije od strane Stalne konferencije gradova i općina (SKGO). Magazin FDI je rangirao Grad Suboticu na 10. mjesto u Južnoj Europi u kategoriji najpovoljnijih mjesta za investiranje u 2012./2013. godini.

2.4 STRATEŠKI OKVIR – STRATEGIJA RAZVITKA GRADA SUBOTICE

Nacrt Strategije lokalnog održivog razvitka Grada Subotice 2013.-2022. godine koji je usvojen od strane Skupštine grada Subotice, predviđa daljnje unaprjeđenje održivog razvitka grada (www.subotica.rs).

Misija strategije ekonomskog razvitka Subotice je da okupi i potakne sve pozitivne kapacitete entiteta na području Subotičke općine, s općim ciljem održivog i dinamičnog razvitka, na principima konkurentnosti, inovativnosti i korištenja suvremenih znanja i tehnologija. Prioritet je uspostavljanje povoljnog ambijenta za privlačenje novih izravnih investicija uz zadržavanje postojećih i suradnja lokalnog gospodarstva s obrazovnim i znanstveno istraživačkim institucijama radi reindustrijalizacije grada.

Ističe se potreba gospodarstva Subotice za uključenje u tokove europskog i svjetskog gospodarstva uz adekvatni marketing Grada, isticanje realnih mogućnosti i dovođenje stranih investitora.

Odgovarajuću potporu treba osigurati i postojećim domaćim poduzećima od strane javnog sektora za učinkovitije vođenje poslovanja i uključanja u tokove domaćeg i međunarodnog gospodarskog okruženja.

Osobito se naglašava značaj i potreba intenzivnih aktivnosti na uključivanju u odgovarajuće programe suradnje i projekte Europske unije, uključujući i programe od regionalnog, međuregionalnog i pograničnog značaja. Posebna pozornost također mora biti usmjerena ka međunarodnim i domaćim razvojnim fondovima i programima.

Isto tako, izražava se potreba za rastom i razvitkom malih i srednjih poduzeća, kao kooperatora većih poduzeća, u funkciji tržišta i stanovništva. Njihova tržišna integracija treba podržati racionalnu podjelu rada, profiliranje proizvodnih poduzeća i povećanje zapošljavanja. Osnovni napor za razvitak MSP i financiranje trebaju biti usmjereni ka realizaciji zadataka u okvirima definiranih prioriteta i ciljeva, te izradi operativnog programa koji konkretnije definira sredstva, nositelje, rokove i odgovornost za realizaciju strategije.

Na temelju priložene analize operacionalizacije strategije, sistematizirani su razvojni projekti kroz mjere i prioritetne ciljeve u četiri osnovna područja ekonomskog razvitka:

1. Podrška i poticaji ekonomskom razvitku
2. Osiguranje i unaprjeđenje društvenog razvitka
3. Zaštita i unaprjeđenje okoliša
4. Dosljedna primjena koncepta dobre uprave

Na temelju Akcijskog plana kojim su determinirani svi prioritetni projekti, rokovi i nositelji, permanentno je praćena realizacija s konstatacijom da su u najvećoj mjeri realizirani strategijom predviđeni projekti.

3. INDUSTRIJA

Svojim geostrategijskim položajem, koji nudi mogućnost lakog pristupa tržištima Europske unije, Srbija nudi iznimne prilike za srednjoročni i dugoročni industrijski i logistički razvitak.

Preko stratezijskih prometnih koridora 10 i 7, Republika Srbija povezuje Zapadnu Europu i Bliski istok, predstavljajući izvrsnu lokaciju za buduće regionalne logističke centre koji će moći učinkovito opsluživati regiju Zapadnog Balkana.

Kvalificirana radna snaga i manji troškovi radne snage u usporedbi s najvećim brojem zemalja Europske unije predstavljaju značajnu prednost Srbije na globalnom tržištu. Osim toga, 2007. godine Srbija je postala članica CEFTA – slobodne trgovačke zone Jugoistočne Europe s 25 milijuna stanovnika. Samo srbijansko tržište, sa 7,2 milijuna stanovnika, drugo je po veličini u regiji. Osim toga, Srbija ima zaključen Sporazum o slobodnoj trgovini s Rusijom, Bjelorusijom, Kazahstanom i Turskom, kao i Sporazum o slobodnoj trgovini s državama EFTA.

Drugi važni čimbenici su premija rizika za lokaciju, udaljenost od ključnih izvoznih tržišta i lokalna stopa korporativnog poreza. Zbog poboljšane političke stabilnosti, premija rizika za zemlju u Srbiji je bitno smanjena, odlična geografska pozicija Srbije osigurava dobar pristup izvoznim tržištima, a Srbija ima jednu od najmanjih stopa poreza na korporativni profit u iznosu od 15%.

Općina Subotica predstavlja geografsko područje koje je svakako veoma interesantno za inozemne i tuzemne investitore, i to iz više razloga. Prije svega, ona ima sve prednosti koje pruža pogranična regija. Kao takva, ona predstavlja pogodno tlo za razvitak svih elemenata koji upućuju na međunarodnu suradnju, što osobito dobiva na značaju ako se u obzir uzme činjenica da su nama najbliže zemlje Mađarska i Hrvatska, zemlje članice Europske unije.

3.1 INDUSTRIJSKI KAPACITETI

Industrijalizacija Srbije (od 1947. do 1989. godine) je imala za cilj radikalnu transformaciju ukupne proizvodne strukture i ostvarenje visokih stopa gospodarskog rasta. Nacionalna strategija industrijalizacije se temeljila na: (1) forsiranju razvitka teške industrije i (2) supstituciji izvoza.

U Srbiji je od 1990. godine pa do danas marginalizirana industrija koja u stvari čini samo oko 50% od industrijske proizvodnje iz 1990. godine. Industrija je smanjila udio u formiranju BDP Srbije na oko 12%, s tim da i nadalje stvara najvećim dijelom robu za izvoz.

Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku (www.webrzs.statgov.rs – Registrirana zaposlenost u Republici Srbiji, 2017.) u Subotici je u sektoru prerađivačke industrije zaposleno 14.116 osoba, što predstavlja porast broja zaposlenih u prerađivačkoj industriji od 80% u odnosu na travanj 2015. godine kada je u tom sektoru radilo svega 7.836 osoba. To znači da Grad ne živi više od rada industrijskog radnika. Ovu situaciju veoma je važno promijeniti i zato je u cjelini opravdana težnja grada Subotice da stvori suvremenu Gospodarsku zonu i omogućiti ponovni razvitak industrije koja stvara novi proizvod.

Osnovni cilj industrijske politike u kratkom roku trebalo bi biti privlačenje prvenstveno proizvodno orijentiranog investicijskog kapitala koji bi bio u funkciji povećanja broja zaposlenih, povećanja izvoza implementacijom visokih tehnologija i povezivanje s dobrim unutarnjim i vanjskim

partnerima. Republika Srbija nudi baštinenje postojećeg proizvodnog kapitala i položajne rente (ili tržišta) na temelju zajedničkih ulaganja i dokapitalizacije postojećih poduzeća, ulaganja u revitalizaciju, modernizaciju i novogradnju infrastrukture, izravnih stranih ulaganja u nova poduzeća i ulaganja domaćeg faktora u razvitak novih, pretežito malih i srednjih poduzeća.

Sukladno tomu, potrebno je stvarati poticaje i uvjete za veće i učinkovitije investiranje u Srbiju kao i u Suboticu osnivanjem malih i srednjih poduzeća, uglavnom u prehrambenom i elektro-metalnom sektoru, da bi se nadomjestile slabosti u postojećoj tržišnoj infrastrukturi. Potrebno je pretvoriti Srbiju u pogodno mjesto za proizvodno investiranje, kako bi se otvorio prostor za dinamiziranje razvitka tzv. investicijsko vučenog gospodarstva.

3.2 TRAZNJA

Tražnja za odgovarajućim industrijskim i logističkim prostorom u Srbiji postoji najviše od strane kompanija koje se bave distribucijom, transportom, logistikom, trgovinom i proizvodnjom. Ulazak inozemnih kompanija koje žele graditi svoje proizvodne i prodajne objekte, dovodi do potražnje odgovarajućih lokacija, koje se nalaze prije svega u blizini koridora X.

Potencijalni investitori uglavnom traže lokacije/zemljišta koja su u javnom vlasništvu i koja su infrastrukturno opremljena. Stabilno opredjeljenje Srbije ka europskim integracijama jača poslovnu klimu i porast zainteresiranosti investitora za tražnju odgovarajućih lokacija i ulaganja. Grad Subotica je osiguranjem lokacija za gospodarske zone stvorio uvjete za konkurentnost u povećanoj tražnji investitora.

3.3 PROGNOZE

Republika Srbija se, kao i ostale zemlje u razvitku u Europi, našla pred zahtjevom da pronađe svoje mjesto na svjetskom tržištu.

Tijekom posljednjih nekoliko godina industrijski i logistički sektor Srbije bi trebao sazrijevati i imati posebne koristi od poboljšanja cestovne infrastrukture koja povezuje zemlju sa centralnoeuropskim tržištima. Investicije u novu i poboljšanu infrastrukturu stvorit će nove putove do tržišta i utjecat će na optimalne lokacije za imovinu vezanu za logistiku. Iako postoji opredjeljenje da se razvijaju drugačiji programi, najveći dio ovih investicija i utjecaja otpada na cestovnu mrežu.

Proces pridruživanja Srbije Europskoj uniji neizbježno utječe na gospodarstvo, osobito u pogledu buduće političke stabilnosti. Potpisani Ugovor o stabilizaciji i pridruživanju ostvaruje liberalizaciju izvoza i uklanjanje carinskih barijera u srednjoročnom razdoblju, a započinjanjem pregovora o pristupanju EU stvaraju se uvjeti za realizaciju ukupnih makroekonomskih ciljeva kao i mogućnosti za značajno korištenje pristupnih fondova.

Preseljenje proizvodnje u Centralnu i Istočnu Europu utječe i na logistiku u okviru lanca opskrbe, jer se opći trend u europskoj logistici pomaknuo s proizvođačkih lanaca na maloprodajne lance, što troškove distribucije nedvojbeno stavlja u centar. Logističke aktivnosti često prate maloprodajne aktivnosti.

Treba bi također rasti interes proizvodnog sektora, a dominirat će automobilska, elektro-metalna, farmaceutska i tekstilna industrija. Veliki infrastrukturni projekti s novim zakonodavnim okvirom i poticajima za razvitak velikih logističkih centara potiču tražnju. Srbija zbog svog geostrategijskog položaja, poticajnih mjera Vlade Republike Srbije i lokalnih samouprava i pristupačne kvalificirane radne snage, nedvojbeno bi trebala biti atraktivna lokacija za strane „Greenfield“ investicije u području proizvodnje, distributivnih i tržišnih centara.

4. PODATCI I DOKUMENTA PREMA ČLANKU 12. UREDBE O UVJETIMA, NAČINU I POSTUPKU POD KOJIMA SE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U JAVNOM VLASNIŠTVU MOŽE OTUĐITI ILI DATI U NAJAM PO CIJENI MANJOJ OD TRŽIŠNE CIJENE, ODNOSNO NAJAMNINE ILI BEZ NAKNADE, KAO I UVJETE, NAČIN I POSTUPAK RAZMJENE NEKRETNINA

4.1 PODATCI O LOKACIJI GOSPODARSKE ZONE „MALI BAJMOK“

Čestica br. 33924/14 K.O. Donji Grad veličine 10 ha 13 a 94 m² koja je predmet otuđenja za potrebe investitora „Boysen Abgassysteme“ nalazi se u Subotici, na području mjesne zajednice „Mali Bajmok“, na lokaciji Gospodarske zone „Mali Bajmok“ veličine 53ha 72a 91m². Gospodarska zona se nalazi uz Državnu cestu I. B reda br. 12 Subotica – Sombor.

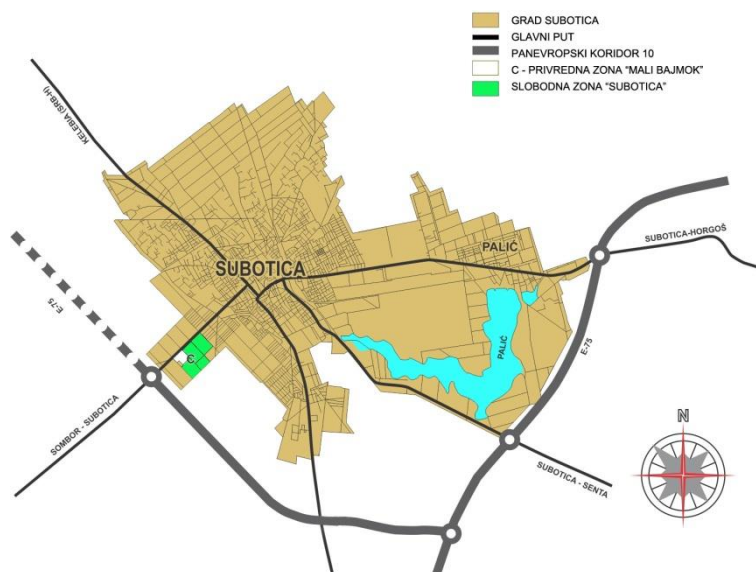
Zemljište koje obuhvaća Gospodarska zona „Mali Bajmok“ je kompletno infrastrukturno opremljeno (vodovod, kanalizacija, plin, rasvjeta, IT infrastruktura i elektroenergetska infrastruktura).

Lokacija Gospodarske zone se nalazi na:

- oko 1 km udaljenosti od „Y“ kraka (potez koridora X sa međunarodnim graničnim prijelazom Kelebija);
- oko 10 km od međunarodnog graničnog prijelaza Kelebija;
- oko 30 km od međunarodnog graničnog prijelaza Horgoš;
- oko 30 km od međudržavnog graničnog prijelaza Horgoš II;
- oko 35 km od međudržavnog graničnog prijelaza Bajmok;
- oko 3 km od centra Grada Subotice;
- oko 3 km od Autobusnog kolodvora;
- oko 3 km od Željezničkog kolodvora.

Predmetno zemljište, u okviru Gospodarske zone „Mali Bajmok“, spada u područje koje obuhvaća Slobodna zona „Subotica“. Ovaj segment je veoma značajan s obzirom na zahtjeve i interesiranja investitora da svoje poslovanje obavljaju u režimu slobodne zone.

Slika 2. Makro prikaz lokacije Gospodarske zone „Mali Bajmok“



Slika 3. Situacijski prikaz čestica

PODRUČJE PRIVREDNE ZONE "MALI BAJMOK" I PODRUČJE SLOBODNE ZONE SUBOTICA



4.2 POPIS I POVRŠINA KATASTARSKE ČESTICE ZA KOJU SE PREDLAŽE OTUĐENJE



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Суботица
Градска управа
Секретаријат за имовинско правне послове
Број: *IV-OG/I-484-231/2018*
Дана: *28.08.2018.*
Суботица
Трг слободе 1
Тел. 024 626 804

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНВЕСТИЦИЈЕ И РАЗВОЈ ГРАДСКЕ УПРАВЕ СУБОТИЦА

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

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

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

На предметној парцели укњижено је право јавне својине Града Суботице.

Прилог:

- Извод из листа непокретности за предметну парцелу
- Копија плана



СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА

Верица Мишевин

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

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

Садржај лисџа непокретности

А лисџ	сџрана	1
Б лисџ	сџрана	1
В лисџ - 1 део	сџрана	нема
В лисџ - 2 део	сџрана	нема
Г лисџ	сџрана	1

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



НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

СТАНОШ БАЛАЊИ, дипл. инж. геодезије

А - ЛИСТ ПОДАЦИ О ЗЕМЛИШТУ

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6608

Катастарска општина: ДОЊИ ГРАД

Број парцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м²	Катастарски приход	Врста земљишта
33924/14		ФРАЊЕ КЛУЗА	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	10 13 94		Градско грађевинско земљиште
УКУПНО:				10 13 94	0.00	

* Напомена

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:23:13 16.08.2018

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6608

Кашасварска општина: ДОЊИ ГРАД

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ГРАД СУБОТИЦА, СУБОТИЦА, ТРГ СЛОБОДЕ 1 (МБ:08070695)	Својина	Јавна	1/1

* Напомена

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:23:14 16.08.2018

Г ЛИСТ - Подаци о теретима и ограничењима

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6608

Капашарска општина: ДОНИ ГРАД

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

ж Напомена:

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

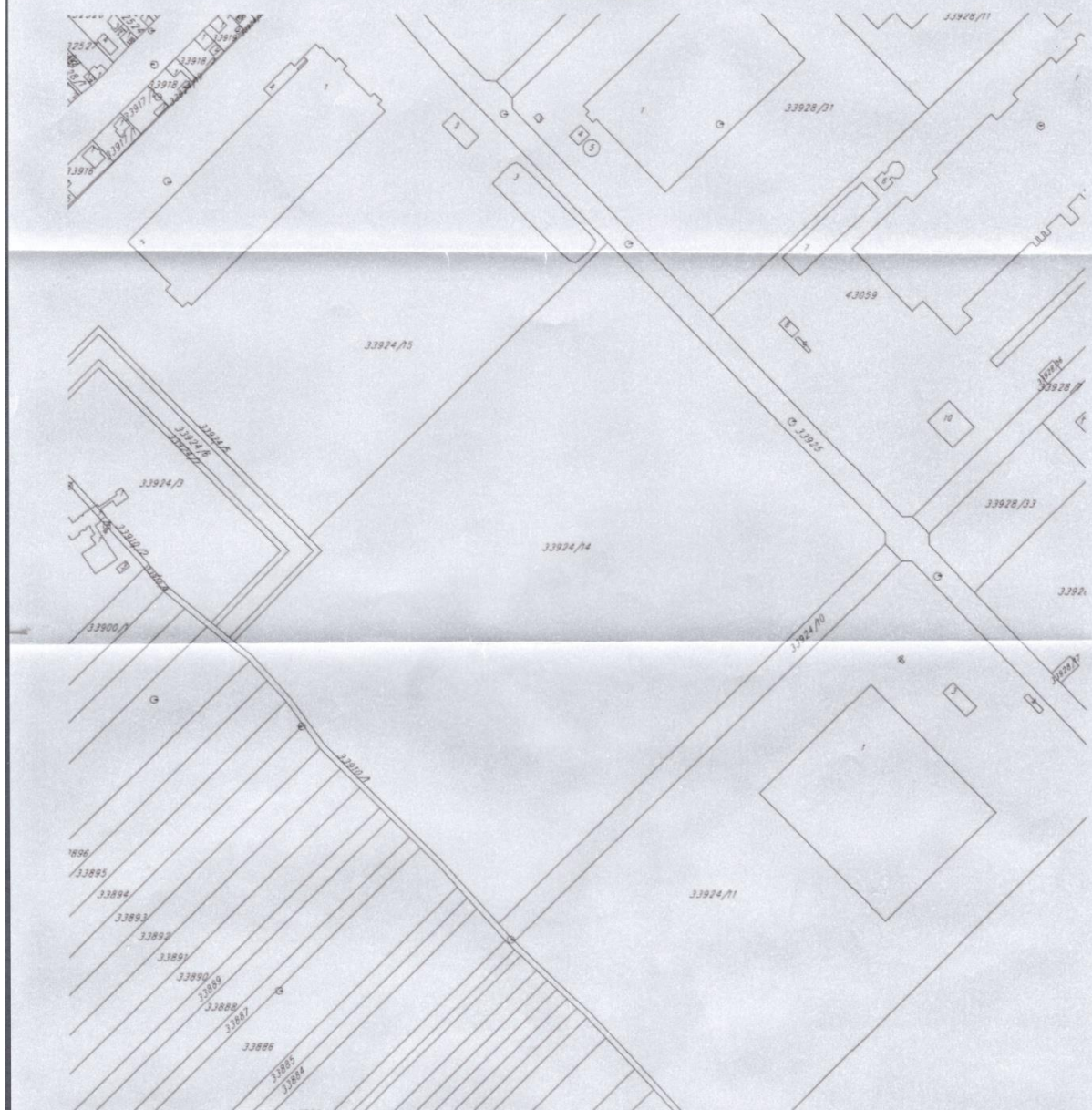
08:23:14 16.08.2018



КО Доњи град

Размера штампе 1: 2500

Катастарска парцела број 33924/14



Напомена:
Датум и време издавања:
17.08.2018. године



Овлашћено лице:
Начелник
Јанос Балачи, дипл.геод.инж.

4.3 PODATCI IZ PLANSKOG DOKUMENTA S NAVEDENIM BITNIM URBANISTIČKIM I TEHNIČKIM PARAMETRIMA



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

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

PREDMET: Informacija o lokaciji

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

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

Za ovu zonu planom je definisano sledeće:

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

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

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

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

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

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

Parcelacija i preparcelacija dozvoljena je do utvrđenog propisanog minimuma.

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

Vrsta i namena objekata koji se mogu graditi na prostoru:

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

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

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

Dozvoljene proizvodne delatnosti na obuhvaćenom prostoru su iz oblasti:

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

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

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

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

Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena

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

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

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

Položaj objekata na parceli

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

Dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele

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

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

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

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

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

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

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

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

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

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

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uslovi u pogledu međusobnog položaja objekata prema vrsti i nameni

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

Uslovi za utvrđivanje kote prizemlja objekata

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

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

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

Uslovi za pristup parceli i parkiranje vozila

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uslovi za uređenje pripadajuće parcele objekta

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

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

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

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

Uslovi za ograđivanje građevinske parcele

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

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

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

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

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

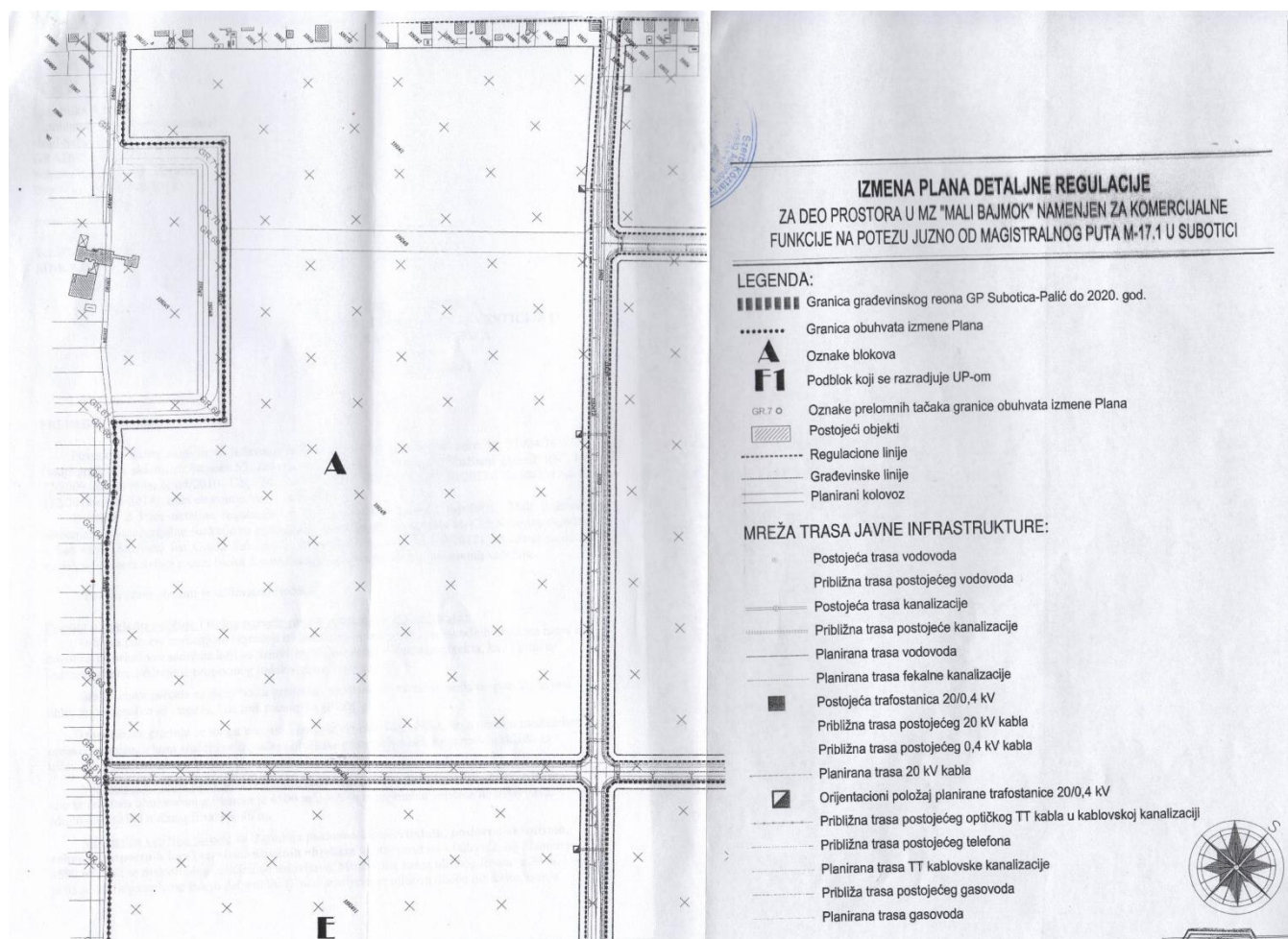
Kolske i pešačke kapije u sklopu uličnih ograda po pravilu su iste visine kao ograda, sa krilima koja se moraju otvarati ka unutrašnjosti parcele, s tim da mogu biti i posebno naglašene, oblikovane i obrađene.

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

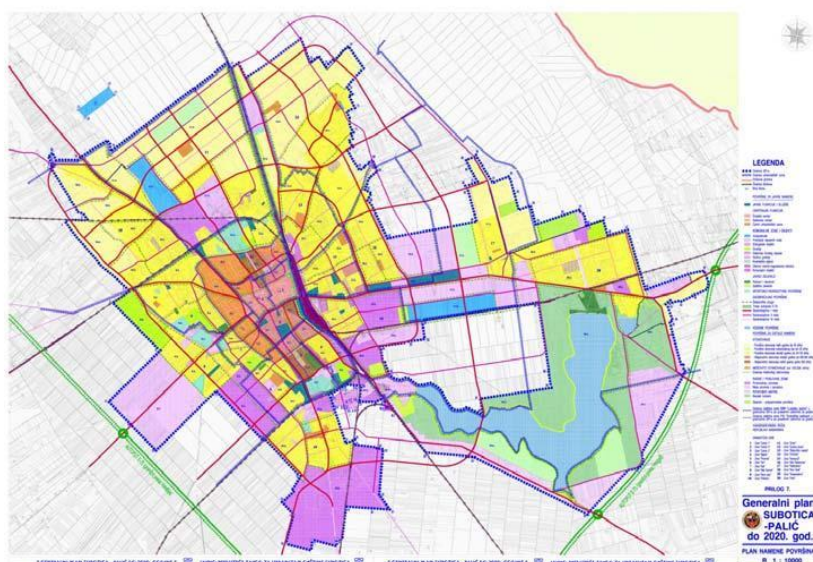


Sekretar

Melinda Nagy, Kiserős master grad. ing



Slika 4. Generalni plan Subotica-Palić do 2020. godine

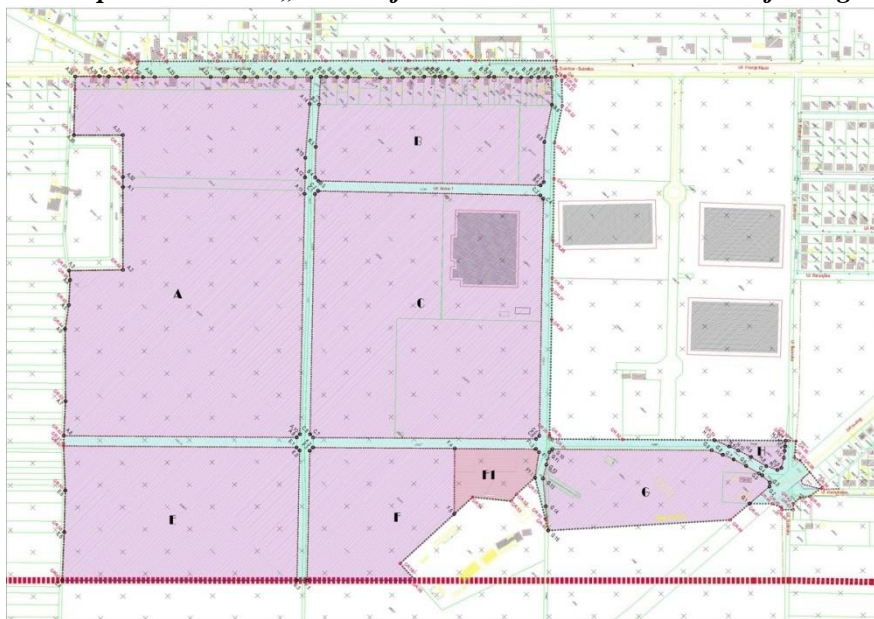


Izvor: JP „Zavod za urbanizam Subotica“

Odlukom Skupštine grada Subotice, na sjednici održanoj dana 09. 02. 2012. godine usvojena je Izmjena Plana detaljne regulacije za dio prostora u MZ „Mali Bajmok“ namijenjen za komercijalne funkcije na potezu južno od magistralne ceste M-17.1 Subotica-Sombor u Subotici („Sl. list Grada

Subotice“, broj 3/2012), čime su ostvareni prostorno urbanistički uvjeti za mogućnosti realizacije izgradnje.

Slika 5. Gospodarska zona „Mali Bajmok“ - Izvadak iz Plana detaljne regulacije



Izvor: JP „Zavod za urbanizam Subotica“

4.4 PROCJENA MINISTARSTVA FINANCIJA – POREZNE UPRAVE O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI KATASTARSKE ČESTICE PREDMETNE ZA OTUĐENJE



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

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

Суботица
Трг слободе бр. 1

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

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

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

Доњи град, у површини 10ha 13a 94m², обавештавамо вас да је процена тржишне вредности непокретности (грађевинског земљишта, ул. Фрање Клуза) извршена на основу следећих правоснажних решења: На основу наведених правоснажних решења процењена тржишна цена парц.бр. 33924/14 к.о. Доњи град, износи 1.334,34 дин/м².

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

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

С поштовањем,

У суботици,

06.09.2018.

П/П/АВ

П/П/АВ

П/П/АВ

П/П/АВ

П/П/АВ

П/П/АВ

П/П/АВ

П/П/АВ

П/П/АВ

П/П/АВ

П/П/АВ

П/П/АВ

П/П/АВ



ДИРЕКТОР ФИЛИЈАЛЕ
ГОРАН МАРТИНОВИЋ

Горан Мартиновић

4.5 PODATCI O OSOBI KOJA SE OVLAŠĆUJE ZA POTPIS UGOVORA O OTUĐENJU, PO DOBIVANJU SUGLASNOSTI VLADE REPUBLIKE SRBIJE



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

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

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

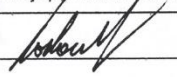
- Градоначелник Града Суботице: Богдан Лабан
- Лични број: 1101969820069
- Број личне карте: 008857556 ПУ Суботица



Начелник Градске управе

Ушумовић Давид Марија, мастер правник

Прилог: ОП образац

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

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

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

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

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

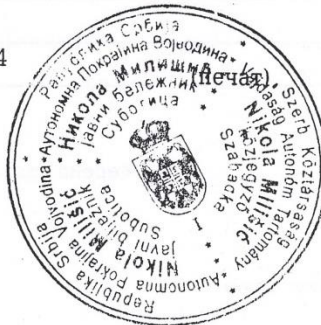
Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за
садржину исправе.-----

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
НИКОЛА МИЛИШИЋ
СУБОТИЦА
ШТРОСМАЈЕРОВА 8

За јавног бележника
јавнобележнички
приправник
Тијана Симјановски

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



(потпис)

Тијана Симјановски

4.6 IZNOS UMANJENJA IZRAŽEN KAO RAZLIKA UTVRĐENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I NOVČANOG IZNOSA ODREĐENOG UGOVOROM O OTUĐENJU

Prijedlog iznosa umanjenja vrijednosti građevinskog zemljišta za otuđenje bez naknade u Gospodarskoj zoni „Mali Bajmok“ kompaniji „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica

1. Utvrđena tržišna vrijednost katastarske čestice broj 33924/14 K.O. Donji grad, površine 10 ha 13 a 94 m², prema procjeni Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured A Subotica broj: 236-464-08-00082/2018 od dana 06. 09. 2018. godine iznosi 135.294.069,96 RSD, (približno 1.141.779 EUR)
2. Novčani iznos određen za Ugovor o otuđenju 0,00 RSD
3. Iznos umanjenja izražen kao razlika između utvrđene tržišne vrijednosti katastarske čestice broj 33924/14 K.O. Donji grad i novčanog iznosa određenog Ugovorom o otuđenju 135.294.069,96 RSD, (približno 1.141.779 EUR)

4.7 PREGLED DRUGIH POTICAJNIH MJERA I SREDSTAVA KOJE REPUBLIKA SRBIJA, AP VOJVODINA, ODNOSNO JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE OSIGURAVA ZA REALIZACIJU INVESTICIJE

Osim postojećih prednosti, kao što su obrazovana i jeftina radna snaga, bescarinski izvoz u zemlje EFTA, CEFTA, Tursku, Rusiju, Belorusiju i Kazahstan, strateški geografski položaj i jedna od najnižih stopa poreza na dobit u Europi od 15%, Republika Srbija nudi i financijsku pomoć potencijalnim investitorima.

Dodjela sredstava provodi se sukladno javnom pozivu i Uredbi o uvjetima i načinu privlačenja izravnih investicija („Sl. glasnik RS“, br. 37/2018). Javni poziv objavljuje se po odluci ministarstva, uz prethodnu suglasnost ministarstva nadležnog za poslove financija.

Pravo sudjelovanja u postupku dodjele sredstava imaju investitori koji imaju investicijske projekte u proizvodnom sektoru, turizmu i sektoru usluga koje mogu biti predmet međunarodne trgovine, a kojima se osigurava otvaranje novih radnih mjesta i koji se prije početka realizacije investicijskog projekta prijave za dodjelu sredstava.

Za realizaciju projekta kompanije „**FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG**“, prema informacijama Razvojne agencije Srbije, predviđena je državna pomoć u iznosu od 4.000.000 EUR.

4.8 PODATCI O PRAVNOJ OSOBI – STJECATELJU PRAVA VLASNIŠTVA NA PREDMETNOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

- **Naziv kompanije:** „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica
- **Sjedište kompanije:** Subotica
- **Adresa kompanije:** Franje Kluza
- **Država:** Republika Srbija
- **E-mail:** rolf.geisel@boysen-online.de
- **Odgovorna osoba:** Rolf Geisel



БД 59030/2018

Датум, 09.07.2018. године
Београд

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

Име и презиме: Rolf deeter Geisel

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Boysen Abgassysteme d.o.o. Subotica

са следећим подацима:

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

Регистарски број/Матични број: 21401056

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 110912046

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

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

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

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 5.900.000,00 RSD

Подаци о члановима:

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

Законски (статутарни) заступници:**Физичка лица:**

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

Датум оснивачког акта: 05.07.2018 године

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

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

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 05.07.2018 године.

О б р а з л о ж е њ е

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

Boysen Abgassysteme d.o.o. Subotica

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

4.9 OBVEZA STJECATELJA PRAVA VLASNIŠTVA DA OSIGURA BANKARSKU GARANCIJU PO DOBIVANJU SUGLASNOSTI VLADE, ZA ISPUNJENJE UGOVORNIH OBVEZA

Kompanija „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica će se obvezati, kao stjecatelj prava vlasništva, na temelju Ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta u javnom vlasništvu bez naknade, dostaviti Gradu bankarsku garanciju u ukupnom iznosu od 135.294.069,96 RSD (približno 1.141.779 EUR) u roku od 30 dana od dana potpisivanja navedenog ugovora, plativu u korist Grada Subotice.

Ukoliko investitor ne izvrši svoje ugovorne obveze iz razloga koji su u njegovoj isključivoj kontroli, Grad Subotica ima pravo na naknadu.

Bankarska garancija će biti plativa u slučaju da investitor ne isplati gore spomenutu naknadu u roku od 30 dana po primitku zahtjeva za takvo plaćanje od strane Grada Subotice, pod uvjetom odsustva opravdanih prigovora od strane investitora. Ukoliko se Strane ne dogovore drugačije bankarska garancija će važiti 5 godina.

5. EKONOMSKO – FINACIJSKA ANALIZA

Za potrebe izvođenja ekonomsko - finacijske analize korišteni su sljedeći ulazni podatci:

- Investitor je kompanija „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. sa sjedištem u Subotici,
- Investitor će najkasnije u roku ne duljem od 5 godina od dana dobivanja uporabne dozvole za svoj proizvodni objekt, zaposliti 507 radnika,
- Struktura radne snage pri punoj zaposlenosti je: 19,6% zaposlenih u menadžmentu i administraciji (prosječna bruto zarada približno 1.833,10 EUR) i 80,4% zaposlenih u pogonu (prosječna bruto zarada 549,22 EUR),
- Površina zemljišta koja se planira za otuđenje iznosi 10 ha 13 a 94 m², procijenjene tržišne vrijednosti 135.294.069,96 RSD, (približno 1.141.779 EUR),
- Površina objekta iznosi oko 35.000 m²,
- Predviđena je proizvodnja ispušnih sustava za automobilsku industriju,
- Početak izgradnje objekta planiran je koncem 2018. godine, dok se završetak izgradnje planira polovicom 2019. godine,
- Vrijednost investicije iznosi oko 65 milijuna EUR.

5.1 OČEKIVANI JAVNI PRIHODI PRORAČUNA GRADA SUBOTICE

Procjena javnih prihoda proračuna Grada Subotice za razdoblje od 2019. do 2024. godine od investicije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica na temelju poreza na zarade, poreza na imovinu i ekologiju, iskazana je u tablici 7.

Tablica 7.

R. br.	JAVNI PRIHOD	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	UKUPNO
1.	Porez na zarade	11.017 (6 mjeseci)	72.056	140.184	183.871	238.702	146.866 (6 mjeseci)	792.696
2.	Porez na imovinu	38.784 (6 mjeseca)	77.568	77.568	77.568	77.568	38.784 (6 mjeseca)	387.840
3.	Ekologija	2.170 (6 mjeseca)	4.341	4.341	4.341	4.341	2.170 (6 mjeseca)	21.704
	UKUPNO	51.971	153.965	222.093	265.780	320.611	187.820	1.202.240

Iznosi u tablici izraženi su u EUR

Napomena: Izračunavanje poreza na zarade vršeno je na temelju pretpostavljene dinamike zapošljavanja i pretpostavljene visine zarada, koju je investitor dostavio (u 2019. godini 30 zaposlenih, u 2020. godini 110 zaposlenih, u 2021. godini 225 zaposlenih, u 2022. godini 300 zaposlenih, u 2023. godini 400 zaposlenih i u 2024. godini 507 zaposlenih).

Za preračun dinarske vrijednosti u EUR korišten je tečaj 1€ ≈ 118,494 RSD.

Ukupni javni prihodi proračuna Grada Subotice za razdoblje od 2019. do 2024. godine prema tablici broj 7. iznose ukupno 1.202.240 EUR.

5.2 PRIHODI JAVNO KOMUNALNIH PODUZEĆA

Tijekom realizacije investicije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica, javna i javno komunalna poduzeća ostvarit će prihode na temelju naplate naknade za priključenje na komunalnu infrastrukturu i izdavanje lokacijskih uvjeta pri izgradnji, kao i na temelju naknade za utroške nakon izgradnje proizvodnog objekta.

5.3 OSTALI EKONOMSKI I SOCIJALNI UČINCI PO LOKALNU ZAJEDNICU

Imajući u vidu da u Subotici radi veliki broj građevinskih tvrtki, za očekivati je da će izgradnjom objekta investicije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica u Subotici biti angažirana lokalna građevinska operativa koja će realizirati radove na izgradnji objekta vrijednosti **oko 14 milijuna EUR.**

Početkom rada investitora u Subotici nastaje potreba za razvitkom i proširenjem lanca nabave proizvoda i usluga koje se koriste u proizvodnji, te se na taj način otvara mogućnost upošljavanja lokalnih tvrtki kao dobavljača ovog investitora.

Upošljavanjem oko 507 trenutačno nezaposlenih radnika u Subotici do kraja 2024. godine, smanjuje se opterećenje državnog proračuna i lokalnog proračuna na temelju prestanka davanja nezaposlenim osobama od strane Nacionalne službe za zapošljavanje i Centra za socijalni rad Subotica.

Upošljavanjem oko 507 nezaposlenih radnika u Subotici, ostvario bi se prihod koji bi u najvećoj mjeri bio potrošen u Subotici. Procjenjuje se da će se ostvariti neto prihod građana od oko 150.000 EUR ukupno u drugoj polovici 2019. godine (odnosno od početka rada tvornice), koji bi se

povećanjem broja zaposlenih popeo na oko 841.200 EUR u 2020. godini, oko 1.652.400 EUR u 2021. godini, oko 2.174.400 EUR u 2022. godini, oko 2.838.000 EUR u 2023. godini i oko 1.756.800 EUR u prvih šest mjeseci 2024. godine.

Pretpostavljeni iznos neto zarade zaposlenih za prvih pet godina rada tvornice iznosio bi oko **9.412.800 EUR**.

5.4 OČEKIVANI TROŠKOVI GRADA

Očekivani troškovi Grada za realizaciju projekta kompanije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica u uvjetima otuđenja građevinskog zemljišta su sljedeći:

Izostajanje prihoda od prodaje građevinskog zemljišta tržišne vrijednosti oko **135.294.069,96 RSD, (približno 1.141.779 EUR)**.

Za preračun dinarske vrijednosti u EUR korišten je tečaj 1 € = 118,494 RSD.

Ukoliko izostajanje prihoda od prodaje građevinskog zemljišta po navedenoj tržišnoj vrijednosti promatramo kao mjeru konkurentnosti na temelju koje je Investitor donio odluku o izboru Subotice kao lokacije za investiciju, kao i da je predmetno zemljište Grad dobio bez naknade od Ministarstva poljoprivrede, ukupni očekivani troškovi Grada su niži u odnosu na procijenjenu tržišnu vrijednost zemljišta.

6. ZAKLJUČAK

Na temelju podataka iznesenih u Elaboratu može se zaključiti sljedeće:

1. Ekonomsko-financijska analiza iz točke 5. Elaborata ukazuje da:
 - a) **Ukupno procijenjeni javni prihodi proračuna Grada Subotice za razdoblje od 2019. do 2024. godine prikazani u tablici 7. za drugu fazu realizacije investicije iznose 1.202.240 EUR**
 - b) **Ukupno procijenjeni troškovi Grada Subotice na temelju izostajanja prihoda od prodaje građevinskog zemljišta iznose oko 1.141.779 EUR**

Prema navedenom, može se zaključiti da su očekivani javni prihodi u prvih pet godina realizacije investicije veći od procijenjene tržišne vrijednosti zemljišta na kojoj kompanija „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica planira realizirati svoju investiciju.

Na temelju iznesenog, zaključuje se da je iznos procijenjene tržišne vrijednosti zemljišta za otuđenje manji od očekivanog iznosa uvećanja javnih prihoda proračuna Grada Subotice u razdoblju od 5 godina na temelju realizacije investicije, a što je u suglasnosti sa čl. 10. Uredbe o uvjetima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnom vlasništvu može otuđiti ili dati u najam po cijeni manjoj od tržišne cijene, odnosno najamnine ili bez naknade, kao i uvjete, način i postupak razmjene nekretnine („Sl. glasnik RS“, br. 61/2015, 88/2015, 46/2017 i 30/2018).

2. Upošljavanje oko 507 radnika u okviru realizacije investicije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica predstavlja **1,8 %** u odnosu na broj zaposlenih u gospodarstvu na području Grada Subotice, koji je na temelju Publikacije Republičkog zavoda za statistiku (ZP20) od 12. 02. 2018. godine iznosio 28.521 zaposlenih.

3. Čestica br. 33924/14 K.O. Donji Grad veličine 10 ha 13 a 94 m², koja je planirana za otuđenje, izražena u arima iznosi 1.013,94 a.

Na temelju iznesenog, zaključuje se da će ova investicija povećati broj zaposlenih za više od 1% zaposlenih u gospodarstvu Subotice i da će na svaka dva ara otuđenog građevinskog zemljišta biti zaposlena jedna osoba na neodređeno vrijeme, što ukazuje na činjenicu da su ispunjeni uvjeti iz članka 9. Uredbe o uvjetima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnom vlasništvu može otuđiti ili dati u najam po cijeni manjoj od tržišne cijene, odnosno najamnine ili bez naknade, kao i uvjete, način i postupak razmjene nekretnine („Sl. glasnik RS“, br. 61/2015, 88/2015, 46/2017 i 30/2018).

4. Na temelju plana kompanije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica da sukcesivno do 2024. godine uposli 507 radnika, pretpostavlja se da će oni u razdoblju od 5 godina ostvariti ukupno oko **9,4 milijuna** EUR neto zarade. Navedeni iznos neto zarade će zasigurno velikim dijelom biti utrošen u Subotici po raznim osnovama iz čega će u značajnom opsegu proizaći dodatni učinci po proračun Grada Subotice i povećanje potrošnje s pozitivnim učincima razvitka malih i srednjih poduzeća, a osobito sektora usluga.
5. Za realizaciju svog investicijskog projekta, kompanija „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica uložiti će oko **65 milijuna** EUR od čega će značajni dio biti za izgradnju objekta s pratećom infrastrukturom, što će dovesti do mogućnosti angažiranja domaće građevinske operative. Iz spomenutog se može zaključiti da ovaj projekt potiče građevinsku industriju koja je u velikoj krizi i čiji razvitak predstavlja i strateški cilj Vlade Republike Srbije.
6. Proizvodni proces kompanije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica zasigurno će zahtijevati i određene dodatne usluge iz područje dorade, transporta, održavanja objekta, prehrane zaposlenih i drugo, što će omogućiti razvitak malih i srednjih poduzeća i uslužnog sektora.
7. Brend kompanije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica koji spada u svjetske lidere iz proizvodnje ispušnih sustava za automobilsku industriju predstavlja značajnu referencu za privlačenje novih investicija i jaču konkurentnost Grada.

Na temelju podataka i zaključaka iznesenih u Elaboratu, može se zaključiti da je prijedlog otuđenja građevinskog zemljišta kompaniji „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica bez naknade u suglasnosti s Uredbom o uvjetima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnom vlasništvu može otuđiti ili dati u najam po cijeni manjoj od tržišne cijene, odnosno najamnine ili bez naknade, kao i uvjete, način i postupak razmjene nekretnine, opravdan.

Sukladno Nalogu gradonačelnika Grada Subotice broj: II-35-16/2018 od dana 13. 07. 2018. godine, Elaborat o opravdanosti otuđenja građevinskog zemljišta bez naknade u Gospodarskoj zoni „Mali Bajmok“ poduzeću „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica je izradila **Služba za odnose s investitorima, Tajništva za investicije i razvitak, Gradske uprave Grada Subotice**.

U Subotici, veljače 2019. godine