

A köztulajdonú építési telkek piaci áron aluli értékesítésének vagy bérbeadásának illetve bérmentes átruházásának, továbbá az ingatlancserének a feltételeiről, módjáról és eljárásáról szóló kormányrendelet 12. szakasza (a Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönyének 61/15, 88/15, 46/17 és 30/18 száma) és Szabadka város alapszabályának 33. szakasz 6. pontja (Szabadka Község Hivatalos Lapjának 26/08, 27/08-jav. és Szabadka Város Hivatalos Lapjának 46/11 és 15/13 száma) alapján

Szabadka Város Képviselő-testülete a 2019. megtartott ülésén meghozta az alábbi

Z Á R Ó H A T Á R O Z A T O T

a Kisbajmok Ipari Övezet területén levő építési teleknek a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka cég javára történő térítésmentes tulajdonba adására vonatkozó indokoltági tanulmány elfogadásáról

1. szakasz

Elfogadjuk a Kisbajmok Ipari Övezet területén levő építési teleknek a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka cég javára történő térítésmentes tulajdonba adására vonatkozó indokoltági tanulmányt, ami a jelen záróhatározat részét képezi.

2. szakasz

A jelen záróhatározatot továbbítani kell a Szerb Köztársaság Kormányához, az építési telek térítésmentes tulajdonba adásának előzetes jóváhagyása céljából.

3. szakasz

Meghatalmazzuk Szabadka város polgármesterét, hogy a Szerb Köztársaság Kormányától kapott jóváhagyást követően aláírja az építési telek térítésmentes tulajdonba adásáról szóló szerződést.

4. szakasz

A jelen záróhatározat megjelenik Szabadka Város Hivatalos Lapjában.

I n d o k o l á s

Jogalap: A köztulajdonú építési telkek piaci áron aluli értékesítésének vagy bérbeadásának illetve bérmentes átruházásának, továbbá az ingatlancserének a feltételeiről, módjáról és eljárásáról szóló kormányrendelet 12. szakasza (a Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönyének 61/15, 88/15, 46/17 és 30/18 száma), amely előírja, hogy az önkormányzati egység köteles indokoltági tanulmányt készíteni az előzetes jóváhagyás iránti kérelem benyújtása előtt, továbbá hogy az indokoltági tanulmányt az önkormányzati egység képviselő-testülete fogadja el, a legkevesebb 8 napig tartó közszemlére bocsátási eljárás után, és Szabadka város alapszabályának 33. szakasz 6. pontja (Szabadka Község Hivatalos Lapjának 26/08 és 27/08-jav. és Szabadka Város Hivatalos Lapjának 46/11 és 15/13 száma), amely meghatározza Szabadka Város Képviselő-testületének jogköreit.

A meghozatal indokai: 2018 februárjában a német FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG cég képviselői látogatást tettek Szabadkán és tájékozódtak a Kisbajmok Ipari Övezetben való beruházás lehetőségeiről, a telekről, az infrastruktúráról, a munkaerőpiacról és a beruházás megvalósításának folyamatáról.

Az első találkozást követően a FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG cég elküldte szándéknyilatkozatát, melyben definiálta azon szándékát, hogy Szabadkán egy gyárat építsen gépkocsi kipufogó rendszerek gyártására.

2018. július 4-én Szabadka város és a FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG cég aláírták a közös szándéknyilatkozatot, melynek keretében pontosították, hogy a beruházó zöldmezős beruházást

szándékozik megvalósítani összesen kb.65 millió euró értékben, ami magában foglalja egy kb. 35.000 m2 alapterületű gyár felépítését, melyben a projekt megvalósítása során 507 munkavállalót szándékozik foglalkoztatni határozatlan időre, az említett építmény használatbavételi engedélyének kiadásától számított 5 éven belül. A szándéknyilatkozat aláírása után megtartott találkozón a beruházó pontosította, hogy a szabadkai beruházást a saját, újonnan alapított leányvállalata, a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka fogja megvalósítani.

Szabadka város a beruházótól kapott információk alapján az Alsóváros K.K. 33924/14 hrsz telket jelölte ki 101.394 m2 területben, amely a Kisbajmok Ipari Övezetben található, a Szabadkai Vámszabad Terület térségével felölelt területen, és amit ily módon a beruházónak szánt, a beruházás megvalósítására.

A Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka beruházásának további megvalósítását szolgáló indokolsági tanulmány kidolgozásával a Kisbajmok Ipari Övezet területén levő építési telek térítésmentes tulajdonba adásáról a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka cégnek, Szabadka város polgármestere a Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Beruházási és Fejlesztési Titkárságán belül működő, a beruházókkal kapcsolatot tartó szolgálatot bízta meg.

A Kisbajmok Ipari Övezet területén levő építési teleknek a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka cég javára történő térítésmentes tulajdonba adására vonatkozó indokolsági tanulmány tervezete 8 napig közszemlére lett bocsátva, arra észrevételek nem érkeztek, így a tanulmány elnyerte végleges formáját.

A végrehajtáshoz szükséges pénzeszközök forrása: A jelen záróhatározat végrehajtásához nincs szükség Szabadka város költségvetési eszközeire.

INDOKOLTSÁGI TANULMÁNY A KISBAJMOK IPARI
ÖVEZET TERÜLETÉN LEVŐ ÉPÍTÉSI TELEK
TÉRÍTÉSMENTES TULAJDONBA ADÁSÁRÓL A
BOYSEN ABGASSYSTEME CÉGNEK

SZABADKA VÁROS

2019 februárja

TARTALOM:

1. BEVEZETŐ.....	3
2. MAKROGAZDASÁGI ISMERTETŐ.....	4
2.1 A FEKVÉS ÉS A MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET.....	4
2.1.1 FÖLDRAJZI FEKVÉS.....	4
2.1.2 MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET.....	5
2.2 SZABADKA TÁRSADALMI-GAZDASÁGI BEMUTATÁSA	6
2.2.1 ALAPVETŐ DEMOGRÁFIAI ADATOK	6
2.2.2 A LAKOSSÁG ETNIKAI ÖSSZETÉTELE.....	7
2.2.3 FOGLALKOZTATOTTSÁG.....	9
2.2.4 AZ OKTATÁS.....	9
2.2.5 GAZDASÁGI ADATOK.....	10
2.3 AZ ÜZLETI KÖRNYEZET.....	12
A VÁMSZABAD TERÜLET ELŐNYEI.....	13
2.4 A STRATÉGIAI KERET – SZABADKA VÁROS FEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA.....	14
3. AZ IPAR.....	15
3.1 IPARI KAPACITÁSOK.....	15
3.2 A KERESLET.....	16
3.3 ELŐREJELZÉSEK.....	16
4. ADATOK ÉS DOKUMENTUMOK A KÖZTULAJDONÚ ÉPÍTÉSI TELKEK PIACI ÁRON ALULI ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK VAGY BÉRBEADÁSÁNAK ILLETVE BÉRMENTES ÁTRUHÁZÁSÁNAK, TOVÁBBÁ AZ INGATLANCSERÉNEK A FELTÉTELEIRŐL, MÓDJÁRÓL ÉS ELJÁRÁSÁRÓL SZÓLÓ KORMÁNYRENDELET 12. SZAKASZA SZERINT.....	17
4.1 A KISBAJMOK IPARI ÖVEZET ELHELYEZKEDÉSÉRE VONATKOZÓ ADATOK	17
4.2 AZ ÁTRUHÁZANDÓ TELEK JEGYZÉKE ÉS TERÜLETE	19
4.3 A TERVBEN SZEREPLŐ ADATOK A JELENTŐSEBB TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS MŰSZAKI PARAMÉTEREKSEL.....	25
4.4 A PÉNZÜGYMINISZTERIUM ADÓIGAZGATÓSÁGÁNAK BECSLÉSE AZ ELIDEGENÍTÉS TÁRGYÁT KÉPEZŐ TELEK PIACI ÉRTÉKÉRŐL.....	33
4.5 AZ ELIDEGENÍTÉSI SZERZŐDÉS ALÁÍRÁSÁRA A SZERB KORMÁNY JÓVÁHAGYÁSÁT KÖVETŐEN FELHATALMAZOTT SZEMÉLY ADATAI	34
4.6 AZ ENGEDMÉNY ÖSSZEGE A TELEK MEGÁLLAPÍTOTT PIACI ÉRTÉKE ÉS AZ ELIDEGENÍTÉSI SZERZŐDÉSBEN MEGSZABOTT PÉNZÖSSZEG KÖZÖTTI KÜLÖNBSEGGÉNT KIFEJEZVE.....	37
4.7 MÁS ÖSZTÖNZŐ INTÉZKEDÉSEK ÉS ESZKÖZÖK ÁTTEKINTÉSE, MELYEKET A SZERB KÖZTÁRSASÁG, A VAJDASÁG AT ILLETVE AZ ÖNKORMÁNYZATI EGYSÉG BIZTOSÍT A BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁRA	37
4.8 A TÁRGYAT KÉPEZŐ ÉPÍTÉSI TELKEN TULAJDONJOGOT SZERZŐ JOGI SZEMÉLY ADATAI.....	38
4.9 A TULAJDONJOGOT MEGSZERZŐ AZON KÖTELEZETTSÉGE, HOGY A KORMÁNY JÓVÁHAGYÁSÁT KÖVETŐEN BANKI GARANCIÁT ADJON A SZERZŐDÉSBEN FOGLALT KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSÁRA.....	42
5. GAZDASÁGI – PÉNZÜGYI ELEMZÉS.....	42
5.1 SZABADKA VÁROS VÁRHATÓ KÖZBEVÉTELEI.....	42
5.2 A KÖZMŰVÁLLALATOK BEVÉTELEI.....	43
5.3 A KÖZÖSSÉGET ÉRINTŐ EGYÉB GAZDASÁGI ÉS SZOCIÁLIS HATÁSOK	43
5.4 AZ ÖNKORMÁNYZAT VÁRHATÓ KÖLTSÉGEI	44
6. ZÁRÓSZÓ.....	44

1. BEVEZETŐ

2018 februárjának elején a német FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG cég képviselői látogatást tettek Szabadkán és tájékoztódtak a Kisbajmok Ipari Övezetben való beruházás lehetőségeiről. Igényeiknek megfelelően tájékoztatást kaptak a telekről, az infrastruktúráról, a munkaerőpiacról és a beruházás megvalósításának folyamatáról.

Az első találkozást követően, 2018 februárjában a FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG cég elküldte szándéknyilatkozatát, melyben definiálta azon szándékát, hogy Szabadkán egy gyárat építsen gépkocsi kipufogó rendszerek gyártására.

2018 áprilisának elején megtörtént a második találkozó a FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG cég képviselőivel, melyen Szabadka város, a Szabadkai Útfenntartó, Várostervezési és Lakásüzemeltetési Közvállalat és a Szabadkai Vámsszabad Területet Kezelő Kft. képviselői részletesen tájékoztatták a cég képviselőit az építési feltételeiről, a rendelkezésre álló infrastrukturális kapacitásokról és azokról a feltételekről, melyekkel a vámszabad területen működhethetnek, mely információk alapján a beruházó megfelelőképpen meg tudja tervezni a beruházás megvalósítását.

2018. július 4-én Szabadka város és a FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG cég aláírták a közös szándéknyilatkozatot, melynek keretében pontosították, hogy a beruházó zöldmezős beruházást szándékozik megvalósítani összesen kb.65 millió euró értékben, ami magában foglalja egy kb. 35.000 m² alapterületű gyár felépítését, melyben a projekt megvalósítása során 507 munkavállalót szándékozik foglalkoztatni határozatlan időre, az említett építmény használatbavételi engedélyének kiadásától számított 5 éven belül.

A szándéknyilatkozat aláírása után megtartott találkozón a beruházó pontosította, hogy a szabadkai beruházást a saját, újonnan alapított leányvállalata, a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka fogja megvalósítani.

A beruházó, a Szerb Kormány és Szabadka város támogatásával körülbelül 10 hektárnyi építési telek felett szeretne tulajdonjogot szerezni, és azon új üzemcsarnokot építeni a támogatási szerződés aláírásától számított 3 éven belül.

Szabadka város a beruházótól kapott információk alapján az Alsóváros K.K. 33924/14 hrsz telket jelölte ki 101.394 m² területben, amely a Kisbajmok Ipari Övezetben található, a Szabadkai Vámszabad Terület térségével felölelt területen, és amit ily módon a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka cégnek szánt, a beruházás megvalósítására.

A Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka beruházásának további megvalósítását szolgáló indoklati tanulmány kidolgozásával a Kisbajmok Ipari Övezet területén levő építési telek térítésmentes tulajdonba adásáról a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka cégnek, Szabadka város polgármestere a Szabadka Város Közigazgatási Hivatalának Beruházási és Fejlesztési Titkárságán belül működő, a beruházókkal kapcsolatot tartó szolgálatot bízta meg.

A Kisbajmok Ipari Övezet területén levő építési telek a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka cég javára való térítésmentes tulajdonba adásának indoklati tanulmánya a köztulajdonú építési telek piaci áron aluli értékesítésének vagy bérbeadásának illetve bérmentes átruházásának, továbbá az ingatlancsereinek a feltételeiről, módjáról és eljárásáról szóló kormányrendelet 12. szakaszával (a Szerb Köztársaság Hivatalos Közlönyének 61/2015, 88/2015, 46/2017 és 30/2018 száma) összhangban lett kidolgozva.

2. MAKROGAZDASÁGI ISMERTETŐ

2.1 A FEKVÉS ÉS A MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET

2.1.1 FÖLDRAJZI FEKVÉS

Szabadka város a Szerb Köztársaság és Vajdaság Autonóm Tartomány északi részén, a magyar határ közelében helyezkedik el, a 46° 05' 55" északi földrajzi szélességen és a 19° 39' 47" keleti földrajzi hosszúságon. Szabadka város 1.008 négyzetkilométeren terül el és közigazgatásilag 19 település tartozik hozzá. A várostól északra homokvidék, délre löszös területek találhatók. Északról a várost 4330 hektáron elterülő erdők védik a homoktól. A város közelében több tó található, melyek közül a Palicsi és a Ludasi-tó a legnagyobb.

1. kép - Szabadka város elhelyezkedése Európa térképén



Szabadka Európa egyik fő közlekedési kereszteződésében fekszik, ahol az alábbi útvonalak keresztezik egymást:

- A X-es páneurópai korridor beleértve az Y elágazást (kelebiai nemzetközi határátkelő)
- Az E-85 Budapest-Szabadka-Belgrád-Niš-Szkopje-Athén vasútvonal
- A Szabadka-Szeged vasútvonal
- A Szabadka-Zombor-Vinkovce vasútvonal
- Az I A rendű 1. számú Budapest- Szabadka- Belgrád főút
- A II A rendű 100. számú Horgos-Szabadka-Belgrád főút
- Az I B rendű 12. számú Szabadka-Zombor-Újvidék-Szerbcsernye

Szabadka Újvidéktől kb. 100 kilométerre északra, Belgrádtól 190 kilométerre északnyugatra és Budapesttől kb. 200 kilométerre délre fekszik. Szabadka és a környező gazdasági központok közötti távolság: Bécs – 440 km, Zágráb – 397 km, Bukarest – 708 km, Szaloniki – 805 km. Kedvező földrajzi fekvése mellett a szabadkai régió egy sor logisztikai előnnyel is rendelkezik:

- Két nemzetközi határátkelőhely: a kelebiai kb. 10 km-re és a horgosi kb. 30 km-re Szabadkától
- Két államközi határátkelő: Bajmokonál, amely kb. 35 km-re van Szabadkától és Királyhalmánál amely kb. 20 km-re a várostól valamint a Horgos II átkelőhely amely kb. 30 km-re van a várostól
- Logisztikai központ mintegy 40 hektárnyi területen
- Vasúti teherpályaudvar
- Fejlett távközlési és IT hálózat
- Vám- és közraktárak
- Fejlett helyi úthálózat csatlakozással a fő és nemzetközi utakra
- Jó összeköttetés három nagy nemzetközi repülőtérrel: a belgrádi 165 km-re, a budapesti 190 km-re és az eszéki 120 km-re van.

2.1.2 MAKROGAZDASÁGI KÖRNYEZET

A 2017-es évben az össz gazdasági tevékenység a becült adatok alapján bruttó hazai termékben mérve és állandó árakon kifejezve 1,9% -os reális növekedést mutatott az előző évi adatokhoz képest.

Az állóeszközökbe történt bruttó beruházások a 2017. évben az előző évhez képest 5,3%-os reális növekedést értek el.

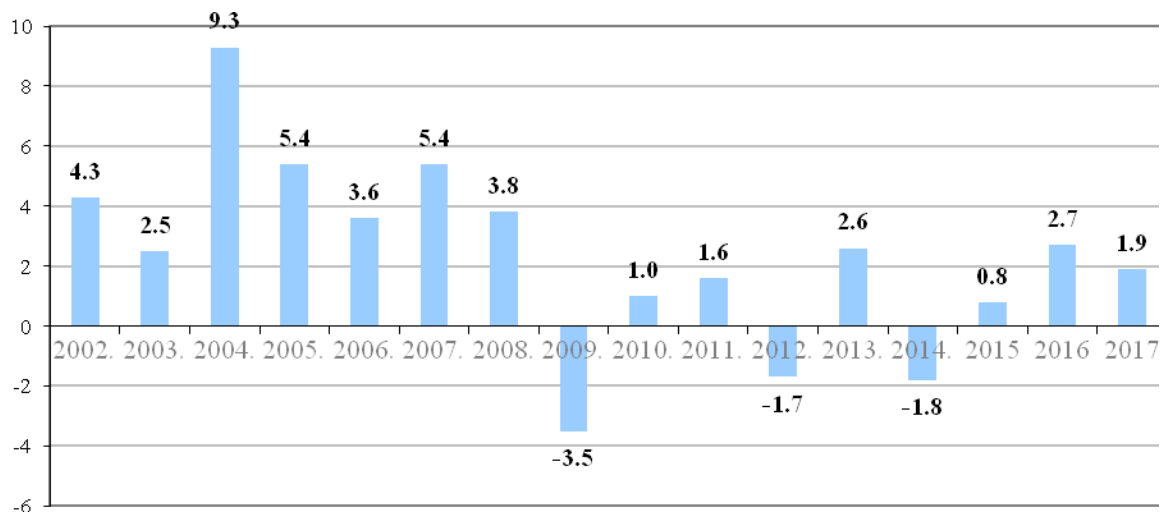
Az ipari termelés a 2017. évben 3,9%-os növekedést mutatott az előző évhez viszonyítva, míg a mezőgazdasági termelés a 2017. évben a 2016. évhez képest 10,0%-kal csökkent.

Az építőiparban az elvégzett munkák értéke a 2017. évben 2,8%-os reális növekedést mutat az előző évhez képest. A kiskereskedelmi forgalom reális növekedése 4,0%-os, míg a nagykereskedelemben a növekedés mértéke 7,8%. A szállás és étkeztetés szolgáltatások terén a 2017. évben 7,8%-os reális növekedés lett jegyezve, míg a turista éjszakázások száma 10,3%-kal növekedett az előző évhez képest. A közlekedés és raktározás terén 9,9%-os a becült növekedés, a távközlési szektorban pedig a növekedési arány 1,2%. A becült külkereskedelmi áruforgalom euróban kimutatva a 2017. évben a kivitel esetében 13,0%-os növekedést, a behozatal esetében pedig 14,2%-os növekedést mutat.

A munkaerővel kapcsolatos véleménykutatás alapján a foglalkoztatás növekedett és ezzel csökkent a munkanélküliség. A foglalkoztatottsági mutató a 2017. év harmadik negyedében 48,2%, a munkanélküliségi ráta pedig 12,9%.

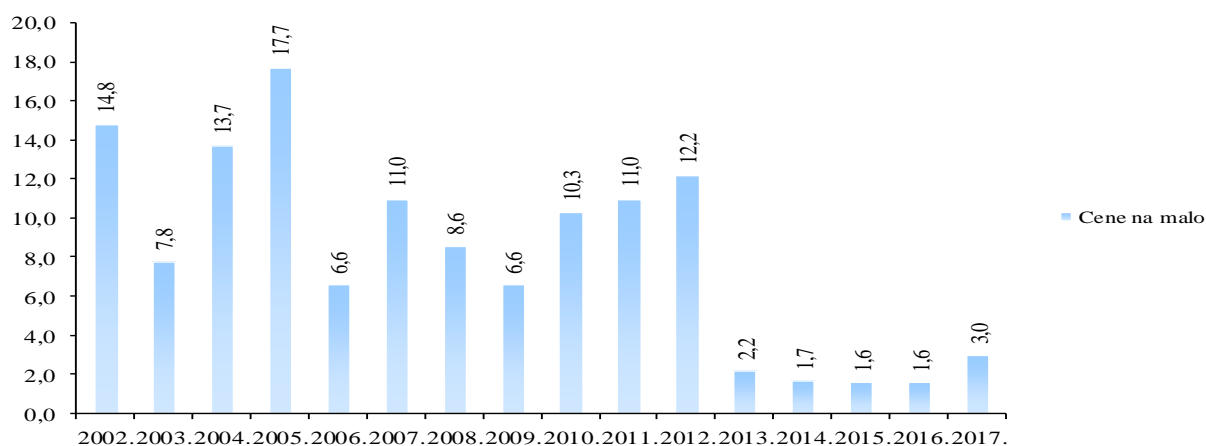
A becslések szerint a keresetek adók és járulékok nélkül a 2017. évben a 2016. évhez viszonyítva névlegesen 4,1%-kal, reálisan pedig 1,1%-kal magasabbak. Az éves infláció a 2017. évben 30,0% volt.

1. grafikon: A GDP reális növekedése (%)



Forrás: Köztársasági Statisztikai Hivatal

2. grafikon: az inflációs ráta a 2002 - 2017. időszakban



Forrás: Köztársasági Statisztikai Hivatal

2.2 SZABADKA TÁRSADALMI-GAZDASÁGI BEMUTATÁSA

2.2.1 ALAPVETŐ DEMOGRÁFIAI ADATOK

Az 1. táblázat szemlélteti az észak-bácskai körzet és Szabadka község lakosságára vonatkozó adatokat a 2002 és 2011-es népszámlálási kimutatás alapján.

1. táblázat: A lakosok számának összehasonlító áttekintése, a 2002. és 2011. évi népszámlálás adatai alapján

	2002.	2011.
Lakosok száma a községben	148.401	141.554
A lakosok számának változása a községben	-	-6.847
A lakosok számának növekedési aránya a községben (%)	-	-4,61%
Lakosok száma a körzetben	200.140	186.906
A lakosok számának változása a körzetben	-	-13.234
A lakosok számának növekedési aránya a körzetben (%)	-	-6,61%

Forrás: KSH

2.2.2 A LAKOSSÁG ETNIKAI ÖSSZETÉTELE

Szabadka többnemzetiségű, többvallású és multikulturális terület, ami a különböző történelmi, geopolitikai, gazdasági, demográfiai és egyéb tényezők következménye (2. táblázat).

A 2011. évi népszámlálás, mint a 2. világháború utáni valamennyi népszámlálás nemzeti vagy etnikai hovatartozásra vonatkozó adatai a lakosok, illetve a tíz évnél fiatalabb gyermekek esetében (1948., 1953. és 1961.) és a tizenöt évnél fiatalabb gyermekek esetében (1971., 1981., 1991. és 2002., 2011.) a szülők (gyámok) szabad véleménynyilvánítását tükrözik.

A 2011. évi népszámlálás alapján a 2002-es népszámláláshoz viszonyítva megváltozott a lakosság nemzetek szerinti összetétele, ami legnagyobb mértékben a 2000-es évet követő politikai helyzet által kiváltott migrációk következménye, de ugyanakkor tükrözi az egyes személyek nemzeti hovatartozására vonatkozó megváltozott véleményét, de az egyes nemzeti közösségeken belüli természetes szaporulat differenciáltságát is, azok életkorbeli összetételétől függően.

2. táblázat: A lakosság összetétele etnikai és nemzeti hovatartozás szerint, 2011-es év

	Község		Körzet	
	szám	A teljes lakosság számához képest (%)	szám	A teljes lakosság számához képest (%)
Szerbek	38.254	27,02	50.472	24,80
Montenegróiak	1.349	0,95	3.654	2,61
Jugoszlávok	3.202	2,26	3.426	4,74
Albánok	383	0,27	486	0,16
Bosnyákok	216	0,15	225	0,06
Bolgárok	76	0,05	80	0,03
Bunyevácok	13.553	9,57	13.772	8,22
Vlachok	2	0,00	2	0,00
Goránok	151	0,11	165	0,03
Magyarok	50.469	35,65	76.262	43,56
Macedónok	482	0,34	541	0,28
Muszlimok	334	0,24	413	0,22
Németek	260	0,18	314	0,17
Romák	2.959	2,09	3.342	0,84

Románok	67	0,05	76	0,03
Oroszok	76	0,05	87	0,04
Ruszinok	172	0,12	456	0,24
Szlovákok	158	0,11	282	0,18
Szlovének	169	0,12	227	0,11
Ukránok	46	0,03	81	0,04
Horvátok	14.151	10,00	14.536	8,61
Egyéb	580	0,41	756	0,58
Nem nyilatkozott	11.815	8,35	13.393	3,92
Regionális hovatartozás	2.067	1,46	2.464	0,40
Ismeretlen	563	0,40	1.394	0,11
Összesen	141.554	100	186.906	100

Forrás: KSH

Szabadka község lakosságának átlagéletkora a 2011- es népszámlálás adatai alapján 41,9 év, vagyis a férfiaknál 40,2 a nőknél 43,5 év (3. táblázat).

3. táblázat: A lakosság életkor és nem szerinti összetétele

Életkor	Nem	
	Férfiak	Nők
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 fölött	443	1.119
Összesen:	68.040	73.514

Forrás: KSH

A 2011. évi népszámlálás adatai szerint a családok száma 37.443, a háztartások átlagosan 2,69 tagot számlálnak (4. táblázat).

4. táblázat: A családok száma Szabadka város területén az 1953. és 2011. közötti népszámlálások alapján

Népszámlálás éve:	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.
Háztartások száma	23448	26975	32565	37999	37943	37543	37443

Forrás: KSH

2.2.3 FOGLALKOZTATOTTSÁG

A Köztársasági Statisztikai Hivatal adatai szerint (a ZP22-G közlemény – Foglalkoztatási és bérstatisztika 29/2018, és a ZP20 közlemény – Foglalkoztatási és bérstatisztika 30/2018) a foglalkoztatottak teljes létszáma a 2017. évben 2.062.588 fő volt, ami az előző évhez képest 2,6%-os növekedés. A cégekben alkalmazottak száma 1.634.901 volt, ami az előző évhez képest 2,3%-kal több, míg a vállalkozók és a náluk dolgozók száma 342.457 volt, ami az előző évhez viszonyítva 5,9%-os növekedést jelent.

A 2017. évben a 2016. évhez viszonyítva a dolgozók létszámában a legnagyobb növekedés az alábbi ágazatokban volt: feldolgozóipar (23.658 személy, illetve 6,0%), nagy- és kiskereskedelem és motoros járművek javítása (8.122 személy, vagyis 2,5%) és az adminisztráció és kiegészítő szolgáltatások (6.233 személy, illetve 7,3%). Az alkalmazottak számának legnagyobb csökkenése a villanyáram-, gáz és távfűtési szolgáltatások (1.809 személy, illetve -5,9%) és a pénzügyi tevékenységek és biztosítási szektorban tapasztalható (778 személy, vagyis -1,7%).

A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat Szabadkai Fiókjának által lefedett területen 2017 decemberében összesen 9.714 munkanélküli lett regisztrálva (Havi Statisztikai Közlöny, 2017 decembere, 184. szám). Szabadkán a munkanélküliek száma 5.858 volt, ebből 2.761 nő (5. táblázat).

5. táblázat: A munkanélküliség és foglalkoztatás adatai Szabadka városára és az Észak-bácskai körzetre vonatkozóan 2017 decemberében

	Időszak												
	A helyzet 2017 decemberének végén		2017 decemberében										
	Munkanélküliek		Új nyilvántartottak		Bejelentett foglalkoztatási igények			Foglalkoztatás				Nyilvántartott munkanélküliek alkalmazása	
	Összesen	Nők	Összesen	Nők	Összesen	Határoz.	Határozatlan	Összesen	Nők	Határoz.	Határozatlan	Összesen	Nők
Észak-bácskai körzet	9.714	4.730	556	252	99	17	76	2.144	966	446	1.698	279	141
Szabadka	5.858	2.761	376	176	81	12	69	1.704	767	378	1.326	211	101

Forrás: Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat – Havi Statisztikai Közlöny, 2017 decembere

Az aktív munkanélküliek száma az elmúlt hónapban **392** személlyel volt kevesebb, ami az előző hónaphoz képest **2,51%-kal** kevesebb. Az előző év azonos hónapjához képest a munkanélküliek száma Topolyán **14,84%-kal**, Szabadkán **14,11%-kal** és Kishegyesen **11,18%-kal** csökkent. Az összes munkanélküli közül **3933** olyan személy szerepel a nyilvántartásban (**25,83%**), akinek nincs munkatapasztalata. Az előző év végéhez képest a munkanélküliek száma Szabadkán 6,21%-kal, Topolyán 5,35%-kal és Kishegyesen 8,49%-kal csökkent. Az előző hónap képest a munkanélküliek száma Szabadkán 3,78%-kal, Topolyán 1,68%-kal és Kishegyesen 2,64%-kal csökkent.

2.2.4 A LAKOSSÁG KÉPZETTSÉGE

Az oktatás különös társadalmi jelentőséggel bír és prioritást képez valamennyi társadalom fejlesztési politikájában. A tudás és tudomány növelik az életszínvonal és a termelési erőforrások minőségét. A felsőoktatás fejlesztése nem csupán a fiatal generációk tudás általi boldogulását teszi lehetővé, de hozzájárul a már megteremtett erőforrások jobb és hatékonyabb kihasználásához.

Nyilvánvaló, hogy a meglévő oktatási intézmények önállóan, a nagyobb egyetemi központok segítségével nem tudnak kielégíteni minden igényt a régi szakképzett munkaerő és a különböző

szakértők iránt. Ugyanakkor a meglevő általános, de még inkább középiskolákban és felsőoktatási intézményekben lehetőség van a szakmai továbbképzésre.

A bolognai folyamat és a módosított tantervek egy gyorsabb és hatékonyabb oktatásra irányulnak, és olyan szakemberek képzésére, melyek használható és alkalmazható tudással rendelkeznek.

Szabadka az oktatás terén gazdag hagyománnyal rendelkezik és Vajdaság északi részének regionális oktatási központja.

Szabadkán a legkisebb az írástudatlanok száma Szerbiában, ugyanakkor nagy számú jól képzett és tehetséges menedzserrel és különböző képesítésű szakemberrel rendelkezik. A város oktatási potenciálját számos közép- és főiskola, valamint egyetemi kar alkotja. Az általános és középfokú oktatás szerb, magyar és horvát nyelven folyik, ami néhány főiskola és egyetemi kar gyakorlata is. Emellett, a rendes iskoláztatás keretében a diákok idegen nyelveket is tanulnak, pl. angolul, németül, franciául, oroszul, latinul és olaszul. Szabadkán már öt éve működik német nyelvű óvodai csoport, és a 2011/2012-es iskolaévtől kezdve pedig beindult a német nyelvű első osztályos iskolai tagozat is.

Jelentős körülmény az is, hogy Vajdaság területén tervben van a kétnyelvű: angol és szerb nyelvű oktatás bevezetése az általános és középiskolákban, mindenek előtt az idegen nyelvű kommunikáció iránti egyre növekvő igény miatt, másrészt pedig, hogy a külföldi beruházók vajdasági képviselőinek gyermekei is gond nélkül tudják iskoláztatni gyermekeiket.

Valamennyi szakközépiskola nyit kísérleti tagozatokat, igyekszik kísérni a gazdaságban történő változásokat és ahhoz igazítani a szakmai munkát. Az iskolák szoros együttműködést folytatnak a Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálattal, kísérik Szabadka és környéke munkaerőpiacának alakulását, valamint a fiatalok szakmai képzését igyekeznek minél nagyobb mértékben a piaci igényekhez igazítani. A szakmai középiskolák felszereltsége magas szintű. Rendelkeznek a szükséges személyzeti és anyagi erőforrásokkal, minőséges számítástechnikai felszereléssel, jól felszerelt műhelyekkel, és igyekeznek a képzést a munkaadók igényeihez igazítani.

A formális oktatási intézmények mellett Szabadkán körülbelül 20 olyan iskola is működik, melyek tanfolyamokat indítanak különböző szakmák elsajátítására.

A városban 11 középiskola és 10 főiskola illetve egyetemi kar működik – ebből 5 állami és 5 magánegyetem, melyek jól képzett szakembereket nevelnek közel minden szakmai profilra. A 2017/18-as iskolaévben a szabadkai középiskolákba kb. 5.300 tanuló jár, az állami egyetemeken és főiskolákon kb. 8.200 a hallgatók száma (összesen, minden évfolyamon).

2.2.5 GAZDASÁGI ADATOK

A Köztársasági Statisztikai Hivatal új módszertani koncepciója szerint a nemzeti jövedelem kategóriáját, a hazai bruttó termékhez hasonlóan 2005. után az önkormányzatok (községek és városok) szintjén már nem mutatják ki. Viszont a nemzeti jövedelem alakulására és a köztársasági átlaggal való összehasonlítására vonatkozó, 2005. előtti adatok lehetővé teszik, hogy meghatározzuk Szabadka helyét Szerbia gazdaságában, valamint a további gazdasági fejlődéshez szükséges potenciálokat.

Szabadka város egy főre eső nemzeti jövedelme a vizsgált, 2002-től 2005-ig terjedő időszakban mindig magasabb volt a köztársasági átlagnál. Az említett időszakban Szabadka városában az egy főre eső nemzeti jövedelem folyamatosan magasabb szinten állt a köztársaság területén megvalósított nemzeti jövedelem szintjénél de csökkentő tendenciát mutatott. Ennek oka a nem elég jól kidolgozott és végrehajtott privatizációban kereshető és nem abban, hogy a termelési tényezők képtelenek növelni a nemzeti jövedelem értékét.

A szabadkai régió legerősebb ágazatai: a mezőgazdaság, a villamos- és fémipar, valamint a kisipar, tekintettel a gazdasági szerkezetben való részvételi arányukra. Emellett jelentős a textilipar, a fafeldolgozás, a cipőgyártás és a nyomdaipar. A régió túlnyomórészt mezőgazdasági orientáltságú, ezen belül is különösen fejlett a földművelés és zöldségtermesztés.

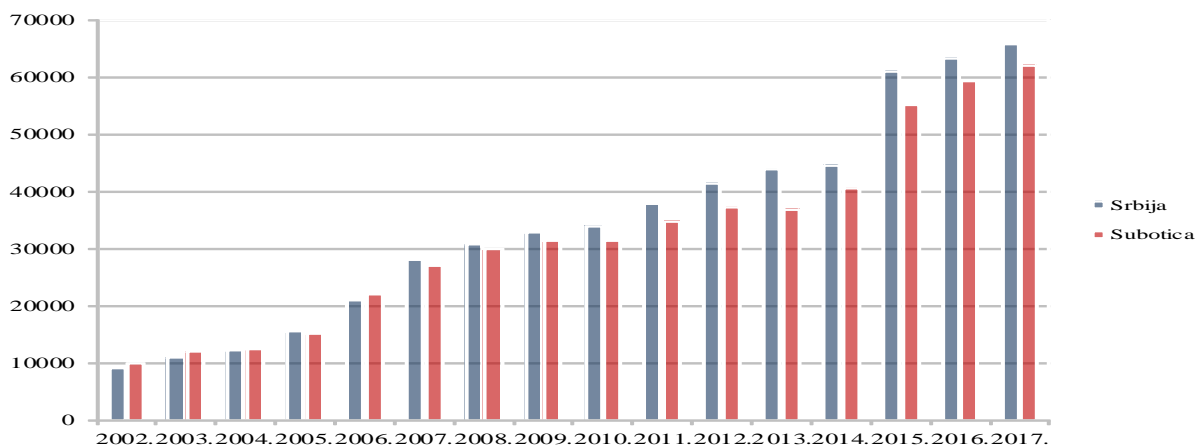
A földművelés összesen kb. 75.519 hektárnyi területen folyik, ahol a talaj összetétele túlnyomórészt a legminőségesebbnek tartott csernozjom. Reális lehetőség van az intenzív állattenyésztés fejlesztésére is. Emellett a vidék egy része homokos, a szabadkai-horgosi homokpuszta területén, kb. 21.000 hektáros felületen ami igen kedvező a gyümölcs- (alma) és szőlőtermesztésre. A terület jelentős élelmiszer-feldolgozási kapacitásokkal rendelkezik. Ezek közül a legjelentősebbek: vágóhíd és húsfeldolgozó kapacitások, csokoládé- és cukorkagyár, alkoholos- és üdítő italokat gyártó üzem, több gyümölcs-, zöldség- és mézfeldolgozó üzem valamint az ország egyik legnagyobb tejgyára, stb.

A műtrágya- és növényvédőszer-gyártás jelenlegi mértéke nem elégíti ki a mezőgazdaság igényeit. A régió területén ez az iparág jelentős mértékben vesz részt a behozatalban.

A térségnek jelentős kapacitásai vannak villamos- gépek és alkatrészek gyártására. Ebben az ágazatban működő cégek a régió legjelentősebb exportőrei közé tartoznak. A terület fejlett kereskedelmi és közlekedési – úgy közúti mint vasúti – hálózattal rendelkezik. Szabadka már régóta igyekszik az átutazó turizmust rekreációs-, sport- és vadászturizmussá fejleszteni, s ezzel nagyobb gazdasági hatékonysággal kihasználni azokat a természetes erőforrásokat, melyekkel ez a térség rendelkezik.

A nettó jövedelem a statisztikai adatok szerint 2002-től 2017-ig folyamatos növekedést mutat. Azonban meg kell állapítani, hogy a köztársasági és a szabadkai nettó átlagjövedelem közötti különbség 2006. óta évről évre növekszik. (3. grafikon).

3. grafikon: A havi nettó átlagbér alakulása Szerbiában és Szabadkán



Forrás: KSH

A Köztársasági Statisztikai Hivatal adatai szerint az átlag nettó munkabér a 2017. évben Szerbiában 65.976 dinár, míg Szabadkán 62.033 dinár volt, ami az országos átlag 94,02 %-a.

A szabadkai nettó átlagkereset csökkenése a köztársaságihoz képest a város gazdasági struktúrájának változása és a nagy gyáripari üzemek általában a többnyire sikertelen privatizáció következtében létrejött megszűnésének az eredménye. Ebben a pillanatban ez mégis a város számára konkurens előnyt jelenthet, mert a munkaerőpiacon nagyszámú képzett munkaerő található.

2.3 ÜZLETI KÖRNYEZET

A pénzügyi világválság, amely már több éve tart, továbbra is jelentős hatással van Szerbia gazdaságára. Szerbia a kialakult piaci körülmények mellett is kedvező a befektetések számára, mert a munkaerő a legképzettebb a környező országok munkaerő-kínálatához képest. Szerbia nagy lépést tett előre az Európai Unió irányába miután 2012. elején elnyerte a jelölti státust. A megkezdett reformok folytatása előfeltétele a kedvezőbb befektetői környezet megteremtésének és egyúttal Szerbia polgárai számára életszínvonal javulást eredményezhet. Az adókulcsok egészen 2014-ig nem változtak azon tény mellett sem, hogy az ilyenmű költségvetési bevételek csökkentek, ami a keresetek csökkenéséhez vezetett.

Szerbia 2012. folyamán jelentősen javított helyezésén a Világbank rangsorolása alapján, ami az ügyvitel feltételeit illeti. Ugyanis, egyszerűsödött az eljárás menete fizetésektelenség alkalmával mert létrejött a magán végrehajtók intézménye, a vagyon értékesítési eljárások alkalmával alacsonyabb szinten határozzák meg a kezdő árakat, gyorsabbá vált a bírósági idézések kikézésítése. Szerbia megkönnyítette a cégalapítás feltételeit oly módon, hogy megszüntette a minimális alapítói tőke befizetésének feltételét.

A következő táblázat ismerteti a gazdasági növekedés lehetséges alakulását a 2015-2020. időszakban Szerbiában, a Világbank értékelése szerint:

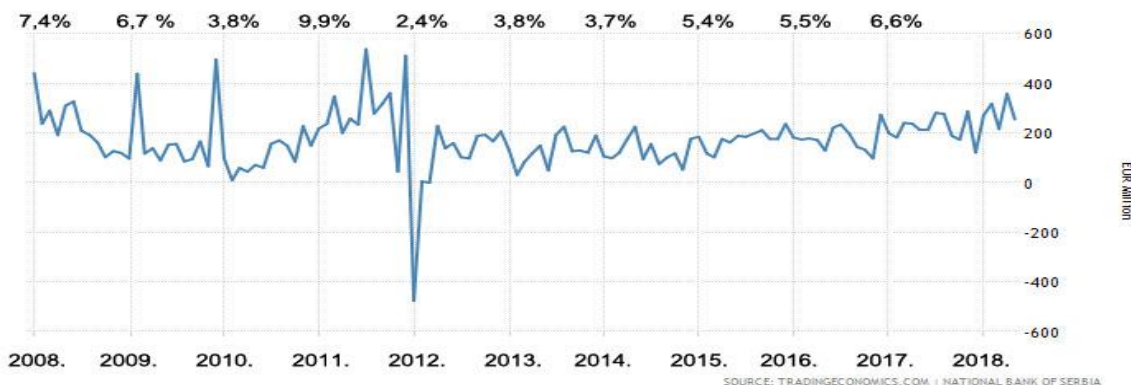
6. táblázat: A GDP növekedésének kilátásai a 2015 - 2020. időszakban

Év	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
A növekedés aránya	0,8 %	2,8 %	1,9 %	3 %	3,5 %	4 %

Forrás: www.worldbank.org

A makrogazdasági stabilitás a kedvező üzleti környezet egyik legfontosabb feltétele, ami a Szerbiába érkező külföldi beruházásokon keresztül nyilvánul meg (7. Táblázat).

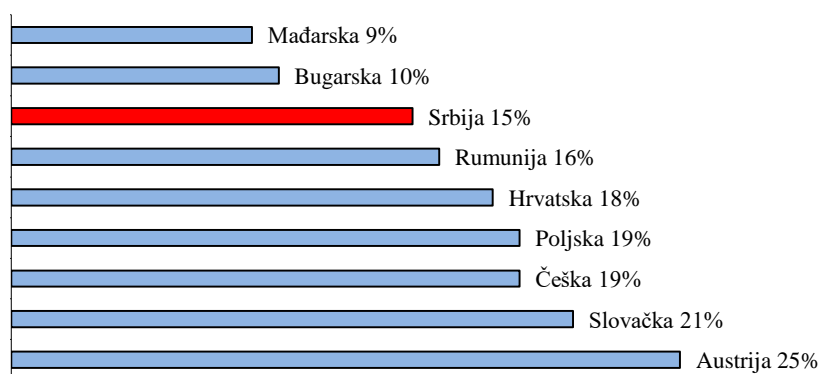
7. táblázat: Külföldi közvetlen beruházások Szerbiában a 2008 – 2018. időszakban



Forrás: www.tradingeconomics.com és www.nbs.rs

A gazdálkodás fejlődésére és a kedvező üzleti környezet kialakítására jelentős hatással van az állam adópolitikája. A kedvezőbb üzleti környezet kialakítását Szerbia a társasági adókulcs alacsonyabb százalékaival igyekszik megvalósítani ami az Európai Unióban egyike a legalacsonyabbaknak, és 2013.-tól 15%-ot tesz ki (4. grafikon).

4. grafikon: A nyereségadó összehasonlítása



Forrás: www.kpmg.com

Szerbia a környező országokhoz viszonyítva és a régió belül a kedvezőbb, 20%-o és 10%-os áfa-kulccsal rendelkező országok közé tartozik, ami növeli versenyképességét a külföldi beruházók vonzása tekintetében.

A kedvező üzleti környezet kialakulására Szabadkán hatással van az 1996-ban alapított vámszabad terület megléte, amit a Szabadkai Vámszabad Terület Kezelésével Megbízott Kft. üzemeltet. A Szabadkai Vámszabad Terület földrajzi helyzete rendkívül kedvező. A Belgrádot a szerb-magyar határral összekötő közlekedési korridor vonalán helyezkedik el, melyen az országos jelentőségű utakon kívül nemzetközi útvonalak is áthaladnak.

A vámszabad övezet keretein belül folytatott tevékenység előnyei:

- az áruk és szolgáltatások szabad kivitele és behozatala, vám- és adómentesen, idő korlátozás nélkül
- a vámszabad övezeten belül végzett tevékenység szükségleteire behozott felszerelés vám- és adómentes
- rövidített vámkezelési eljárás
- a vámszabad övezeten belül gyártott áru amely több mint 50% hazai összetevőt tartalmaz jogosult a „Made in Serbia,, tanúsítványra
- engedélyezett a vámszabad övezeten kívül a termékek részleges megmunkálása vagy bemutatása
- a vámszabad övezeten belül folytatott tevékenység végzésére szabad külföldi hitelfelvétel
- a vámszabad övezeten belül tevékenységet folytató cég vagyona nem képezheti államosítás vagy kisajátítás tárgyát
- szabad tőkebefektetés a vámszabad övezetbe, a nyereség átutalás és a betétek visszaautalása
- a vámszabad övezet használóinak a Szabad Övezetekről szóló Törvénnyel összhangban jogai más törvénnyel vagy előírással nem csökkenthetők
- a vámszabad területen elhasznált energia áfa-mentessége

A kedvező befektetői környezet kialakítására a makrogazdasági hatásokon kívül a helyi önkormányzat az üzleti környezet fejlesztésére tett intézkedései is hatással vannak. Az üzleti környezet erősítése céljából Szabadka, Szerbiában elsőként vásárolt fel katonai ingatlant, mintegy 145 hektárnyi területen, továbbá kb. 53 hektárnyi termőföldet a Mezőgazdasági Minisztériumtól, gazdasági övezetek kialakítására, illetve zöldmezős beruházásokra alkalmas területek biztosítására, megteremtve ezzel a feltételeket a további gazdasági fejlődésre.

Szabadka Város továbbá kidolgozta és elfogadta a palicsi turisztikai övezet fejlesztésére vonatkozó beruházási Főtervet, és a Köztársaság, a Tartomány és az Önkormányzat által alapított vállalat révén tevékenyen részt vállal a beruházók idevonzásában.

A felsoroltakon kívül a gazdaság fellendüléséhez szükséges kedvező környezet kialakításában az önkormányzat javított az adminisztrációs ügyintézés hatékonyságán az Ügyfélszolgálat és a Helyi Gazdaságfejlesztési Iroda megnyitásával, továbbá a Szabadkai Üzleti Inkubátor, valamint a Szabadkai Ipari és Technológiai Parkok Közvállalat és a Palicsi Park Kft. alapításával.

Szabadka Város az üzleti környezet kialakításában folytatott tevékenységéért elnyerte a NALED jogosítványt a kedvező üzleti környezetért, a USAID díját a beruházási potenciálok legsikeresebb népszerűsítéséért és a Városok és Községek Állandó Konferenciájának elismerését az IKT-eszközök sikeres gyakorlati alkalmazásáért. Az „FDI Magazin” Szabadka Városát a 10. helyre rangsorolta a Dél Kelet Európai befektetői környezetek rangsorában 2012-2013-as évre.

2.4 STRATÉGIAI KERET – SZABADKA VÁROS FEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA

A Szabadka városnak a képviselő-testület által elfogadott 2013-2022. időszakra vonatkozó fenntartható gazdaságfejlesztési stratégiája a város fenntartható fejlődését írja elő (www.subotica.rs).

Szabadka gazdaságfejlesztési stratégiájának missziója, hogy összegyűjtse és ösztönözze Szabadka város területén a pozitív kapacitásokkal rendelkező gazdasági alanyokat, a fenntartható és dinamikus fejlődés általános céljával, a versenyképesség és innovációs elvek alapján a korszerű tudás és technológiák alkalmazásával. A prioritások a kedvező befektetői környezet megteremtésére fektetik a hangsúlyt valamint a meglévők megtartásának feltételeinek a biztosítását tűzik ki célul továbbá az önkormányzat a tudományos kutató intézményekkel való szorosabb együttműködésének kialakítását szorgalmazzák mindezt a város gazdasági kapacitásainak újraiparosításának céljából.

Nagyon fontos, hogy Szabadka gazdasága bekapcsolódjon az európai és világgazdasági folyamatokba a város és a gazdaság megfelelő marketingjével, a reális lehetőségek hangsúlyozásával és a külföldi beruházók idevonzásával.

A meglévő hazai vállalatoknak is megfelelő támogatást kell biztosítani a közszektor részéről a hatékonyabb gazdálkodás érdekében, és hogy bekapcsolódjanak a hazai és nemzetközi gazdasági környezet folyamataiba.

Különösen fontos kiemelni, hogy szükség van olyan intenzív tevékenységek összességére, melyek a megfelelő együttműködési- és az Európai Unió programjaiba való bekapcsolódásra irányulnak, beleértve azokat a programokat is, melyek regionális, régióközi és határ menti jelentőségűek. Külön figyelmet kell fordítani a nemzetközi és hazai fejlesztési alapokra és programokra.

Továbbá nagy szükség van a kis- és középvállalatok növekedésére és fejlődésére is, a nagyobb vállalatokkal való együttműködés tekintetében, a piac és a lakosság ellátása érdekében. Piaci integrációjukkal támogatniuk kell a racionális munkamegosztást, a termelő vállalatok profilalkotását és a foglalkoztatás növelését. A kis-és középvállalatok fejlesztése és a finanszírozás érdekében kifejtett erőfeszítéseknek elsősorban a feladatok megvalósítására kell irányulniuk a meghatározott prioritások és célok keretében, valamint operatív program kidolgozására, amely konkrétan definiálja a stratégia megvalósításához szükséges eszközöket, a végrehajtókat, a határidőket és a felelősséget.

A stratégia operatív végrehajtásának mellékelt elemzése alapján az intézkedéseket és a prioritást élvező célokat tekintetbe véve a fejlesztési projektek a gazdaságfejlesztés négy alapterületébe lettek besorolva:

1. A gazdasági fejlődés támogatása és ösztönzése
2. A társadalmi fejlődés biztosítása és fejlesztése
3. A környezetvédelem fejlesztése
4. A jó irányítás elvének következetes betartása

Az Akcióterv alapján, mely minden prioritást élvező projektet, határidőt és alanyt meghatározott, folyamatosan figyelemmel lett kísérve a megvalósítás, azzal a megállapítással, hogy a legnagyobb mértékű megvalósulás a stratégiával előirányzott projekteknél jött létre.

3. AZ IPAR

Geostratégiai fekvésével, amely lehetővé teszi az EU piacok könnyű hozzáférhetőségét, Szerbia kivételes lehetőséget kínál a közép- és hosszú távú ipari és logisztikai fejlődéshez.

Szerbia nemzeti beruházási terve 49 ipari fejlesztési övezetet azonosított, melyek közül 17 Belgrádban, 20 Vajdaságban, a többi pedig a központi és a déli régiókban található. A 10-es és a 7-es stratégiai közlekedési folyosókon keresztül az ország Nyugat-Európát összeköti a Közel-Kelettel, s ezzel kiváló helyszínt biztosít a jövőbeni regionális logisztikai központok számára, melyek hatékonyan tudják majd kiszolgálni a nyugat-balkáni régiót.

A képzett munkaerő és az alacsonyabb munkaerő költségek az EU legtöbb országához viszonyítva fontos előnyt jelentenek Szerbia számára a globális piacon. Emellett 2007-ben Szerbia a CEFTA - 25 millió lakosú Délkelet-európai szabad kereskedelmi övezetének tagja lett. Maga a szerb piac, 7,2 millió lakosával a második legnagyobb a régióban. Ezenkívül Szerbia szabadkereskedelmi egyezményt kötött Oroszországgal, Fehéroroszországgal, Kazahsztánnal, Törökországgal és az EFTA országaival.

Második fontos tényező a helyszín kockázati prémium, a kulcsfontosságú exportpiacoktól való távolság és a helyi vállalati adókulcs. A politikai stabilitás növekedése miatt Szerbiában jelentősen csökkent a kockázati prémium; Szerbia kiváló földrajzi fekvése biztosítja az exportpiacok jó megközelíthetőségét és Szerbia egyike azon országoknak, ahol a 15%-os a társasági adó kulcsa a legalacsonyabbak közé tartozik Európa szerte.

Szabadka olyan földrajzi térségben fekszik, amely mindenképpen érdekes a külföldi és a belföldi beruházók számára, mégpedig több okból is. Elsősorban rendelkezik mindazokkal az előnyökkel, melyeket a határ közelsége nyújt számára. Mint ilyen, alkalmas talajt biztosít mindazon elemek fejlődéséhez, melyek a nemzetközi együttműködést szorgalmazzák, ami még jelentősebbé válik, ha figyelembe vesszük, hogy a szomszédos Magyarország és Horvátország az Európai Unió tagjai.

3.1 AZ IPARI KAPACITÁSOK

Szerbia iparosodásának (1947-től 1989-ig) célja a termelői struktúra egészének radikális átalakítása és a magas fokú gazdasági növekedés elérése volt. Az iparosodás nemzeti stratégiája (1) a nehézipar fejlesztésének előtérbe helyezésén és (2) a kivitel szubsztitúcióján alapult.

Szerbiában 1990-től egészen máig háttérbe szorult az ipar, amely tulajdonképpen csak 50%-át képezi az 1990-es évi ipari termelésnek. Csökkent az ipari termelés részesedési aránya Szerbia BHT-nek kialakításában, jelenleg kb 12%-ot tesz ki azzal, hogy termékei továbbra is legnagyobbreszt kivitelre kerülnek.

A KSI legújabb adatai szerint az ipari ágazatokban csökkent a foglalkoztatottak száma (www.webrzs.stagov.rs -A foglalkoztatottak számának eloszlása tevékenységi szektoronként 2015.03.15-én), szabadkai viszonylatban ez 7.836 személyt jelent. Ezt meg kell változtatni, s ezért teljes mértékben igazolt Szabadka város azon törekvése, hogy korszerű gazdasági övezetet hozzon létre és lehetővé tegye az új terméket létrehozó ipar újbóli fejlődését.

Az ipari politika alapvető célja rövidtávon elsősorban a termelésközpontú beruházási tőke idevonzása kellene hogy legyen, melynek funkciója a foglalkoztatottak száma és a kivitel növelése csúcstechnológia alkalmazása által valamint a megbízható hazai és külföldi partnerekkel való együttműködés kialakítása. A Szerb Köztársaság a meglévő termelési tőke felhasználását kínálja, és helyzetelőnyt (vagy piacot) közös beruházások alapján, valamint a meglévő vállalatok tőkeemelését, felújításba való befektetéseket, az infrastruktúra korszerűsítését és kiépítését, új vállalatokba való közvetlen külföldi beruházásokat és hazai tényezők befektetését az új, főként kis vagy középvállalatok fejlesztésébe.

Ennek megfelelően ösztönözni kell és feltételeket kell teremteni a nagyobb méretű és hatékonyabb beruházásokra Szerbiában és Szabadkán egyaránt, főként az élelmiszeriparban a villamos- fémiparban tevékenykedő kis- és középvállalatok alapítása révén, a meglévő piaci infrastruktúrában jelentkező gyengeségek kiküszöbölése érdekében. Szerbiát olyan helyé kell átalakítani, amely kedvez a termelő jellegű beruházásoknak, hogy lehetőség nyíljon ezen a területen a beruházásokkal ösztönzött gazdaság dinamikus fejlődésére.

3.2 A KERESLET

A megfelelő ipari és logisztikai területek iránti kereslet Szerbiában, különösen a forgalmazással, szállítmányozással, logisztikával, kereskedelemmel és termeléssel foglalkozó vállalatok részéről jelentkezik. A külföldi vállalatok megjelenésével melyek termelői és kereskedelmi létesítményeket kívánnak létrehozni, megfelelő helyszín iránti kereslet növekedik, elsősorban a 10-es korridor közelében.

A potenciális beruházók főként állami tulajdonú, teljesen közművesített helyszínt/telkeket keresnek. Szerbia szilárdan elkötelezte magát az európai integráció irányában, ami erősíti az üzleti légkört és növeli a beruházók érdeklődését a megfelelő helyszínek és beruházási lehetőségek iránt. Szabadka Város az üzleti övezetekhez szükséges területek biztosításával megteremtette a feltételeket ahhoz, hogy versenyképessé váljon a beruházók növekvő keresletének kielégítésében.

3.3 AZ ELŐREJELZÉSEK

Szerbiának, mint a legtöbb fejlődő európai országnak meg kell találnia helyét a világpiacon.

Az utóbbi néhány évben Szerbia ipari és logisztikai szektorának fejlődnie kellett volna, hogy előnyt szerezzen a feljavult közlekedési infrastruktúra által, amely összeköti az országot a közép-európai piacokkal. Az új és jobb infrastruktúrába való befektetések új utakat nyitnak a piac felé és hatással lehetnek optimális területek kialakítására a logisztikához kapcsolódó ingatlanok. létrehozásához Bár a szándék megvan más típusú programok fejlesztésére, ezeknek a beruházásoknak a legnagyobb részét az úthálózatra fordítják.

Szerbia uniós csatlakozásának folyamata elkerülhetetlenül kihat a gazdaságra, különösen a jövőbeli politikai stabilitás tekintetében. A stabilizációs és csatlakozási megállapodás aláírása elősegíti a kivitel liberalizációját és a vámakadályok elhárítását a középtávú időszakban, a tagjelölti státusz elnyerésével pedig létrejönnek a feltételek a kitűzött makrogazdasági célok összességének megvalósítására és az előcsatlakozási alapok eszközeinek fokozott felhasználására.

A termelés átköltözése Közép- és Kelet-Európába kihat a logisztikára is az ellátási lánc keretében, mert az európai logisztikában az általános irányzat a termelői láncról áthelyeződött a kiskereskedelmi láncra, ami által a forgalmazási költségek egyértelműen központi kérdéssé válnak. A logisztikai tevékenységeket gyakran kiskereskedelmi tevékenységek követik.

Szintén növekednie kellene a termelői szektor érdeklődésének is mert vezető szerepet kap az autóipar, a villamos- és fémipar, a gyógyszeripar és a textilipar. A nagy infrastrukturális projektek új jogszabályi keretek között és a nagy logisztikai központok fejlesztésére irányuló ösztönzésekkel serkentik a keresletet. Szerbiának kiváló geostratégiai helyzete, a kormány és az önkormányzatok által biztosított ösztönzések és a hozzáférhető, jól képzett munkaerő miatt kétségtelenül attraktív helyszínné kellene válnia a külföldi zöldmezős beruházások számára termelő, forgalmazó és kereskedelmi központok létesítésére.

4. ADATOK ÉS DOKUMENTUMOK A KÖZTULAJDONBAN LEVŐ ÉPÍTÉSI TELEK PIACI ÉRTÉK ALATTI ELIDEGENÍTÉSÉNEK LEHETŐSÉGÉRŐL, BÉRBEADÁSÁRÓL ILLETVE TÉRÍTÉSMENTES ÁTADÁSÁRÓL, VALAMINT AZ INGATLANOK CSERÉJÉNEK FELTÉTELEIRŐL ÉS AZ ELJÁRÁS MÓDJÁRÓL SZÓLÓ KORMÁNYRENDELET 12. SZAKASZA ALAPJÁN

4.1 A KISBAJMOK IPARI ÖVEZET ELHELYEZKEDÉSÉRE VONATKOZÓ ADATOK

A Boysen Abgassysteme cég javára elidegenítendő Alsóváros K.K.. 33924/14 hrsz telek területe 10 hektár 13 ár 94 m², Szabadkán a Kisbajmok Helyi Közösség területén levő 53 ha 72 a 91 m² területű „Kisbajmok” Ipari övezet részét képezi. Az Ipari övezet az I B rendű 12. számú Szabadka-Zombor országos út mentén helyezkedik el.

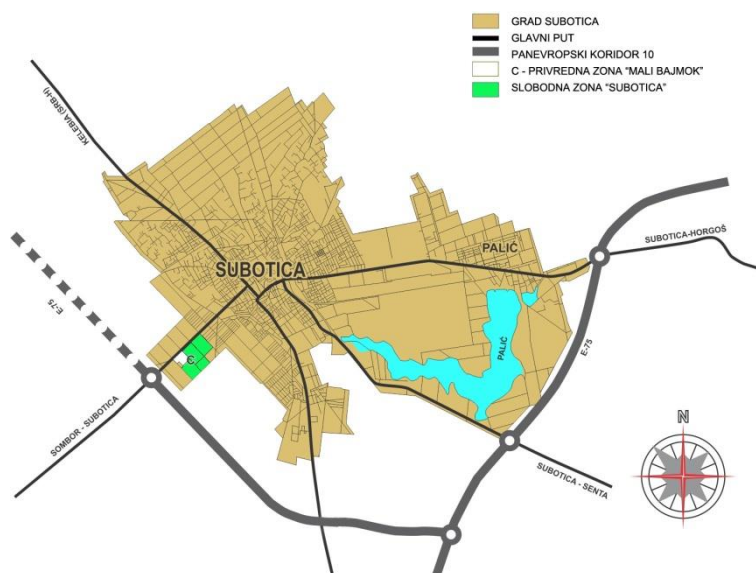
A Kisbajmok Ipari Övezet teljes mértékben közművesített (vízvezeték, szennyvízelvezetés, gázvezeték, közvilágítás, IT infrastruktúra és villamos energia hálózat).

Az ipari övezet elhelyezkedése:

- kb. 1 kilométerre az Y elágazástól (a X.-es korridort a kelebíai határátkelővel összekötő út);
- kb. 10 kilométerre a kelebíai határátkelőtől;
- kb. 30 kilométerre a horgosi határátkelőtől;
- kb kb. 30 kilométerre a horgosi II. határátkelőtől
- kb. 35 kilométerre a bajmoki határátkelőtől;
- kb. 3 kilométerre Szabadka központjától;
- kb. 3 kilométerre az autóbusz pályaudvartól;
- kb. 3 kilométerre a vasútállomástól

A tárgyat képező telek, a Kiosbajmok Ipari Övezet keretében a Szabadkai Vám szabad Területen belül helyezkedik el. Ez a körülmény igen fontos, tekintettel arra, hogy a beruházók érdekeltek és igénylik tevékenységük vám szabad területen belüli lebonyolítását.

2. ábra: A Kisbajmok Ipari Övezet elhelyezkedésének térképes bemutatása



3. ábra: A telkek helyszínrajza

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



4.2 AZ ELIDEGENÍTÉSRE JAVASOLT TELKEK JEGYZÉKE ÉS TERÜLETE



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

Verica Miletic
Верика Милетић

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 по
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
У К У П Н О :				10 13 94	0.00	

* Напомена

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:23:13 16.08.2018

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6608

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

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.

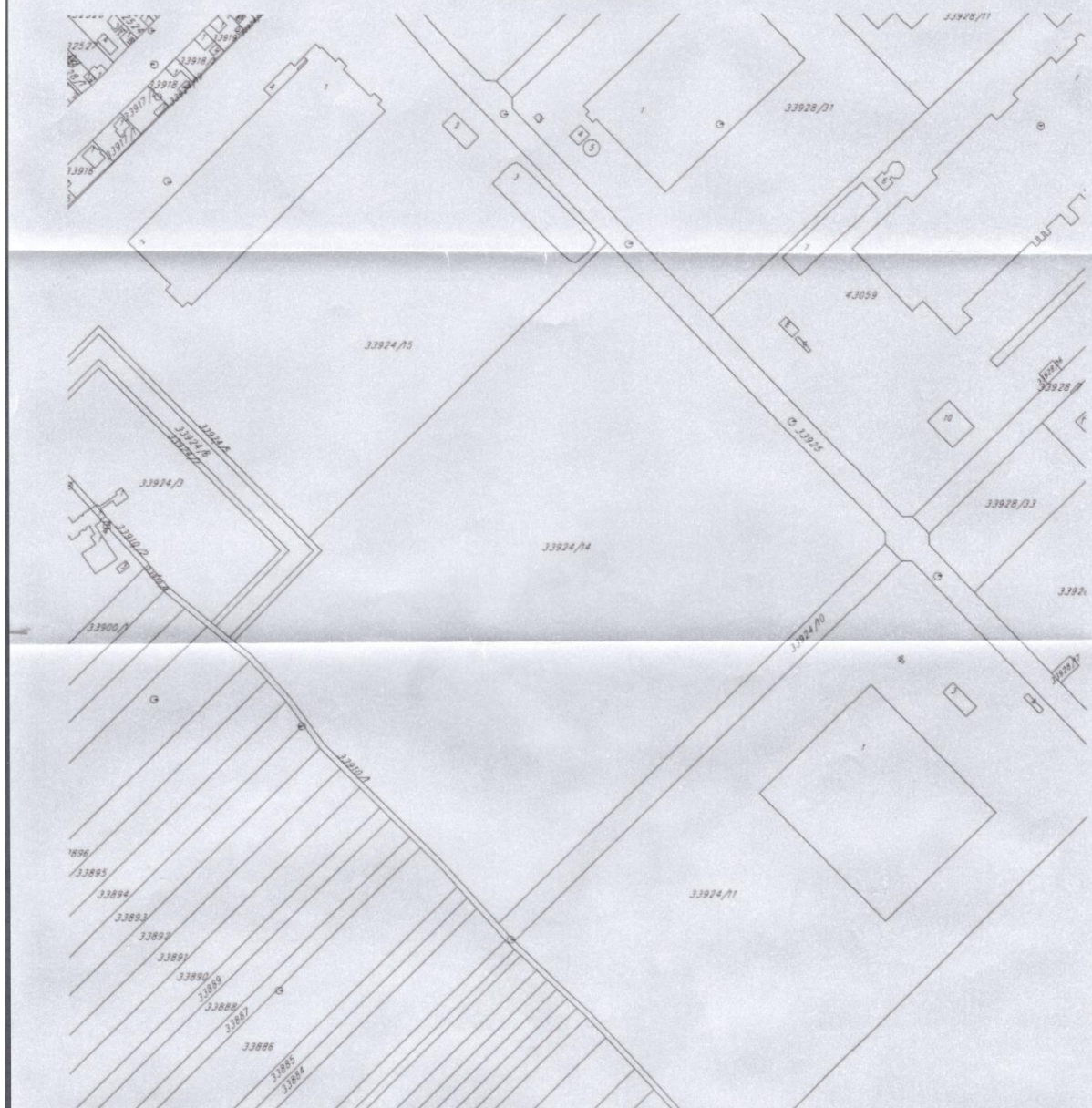
08:23:14 16.08.2018



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 A TERVDOKUMENTÁCIÓ ADATAI A FONTOSABB TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS MŰSZAKI PARAMÉTEREKKEL



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.

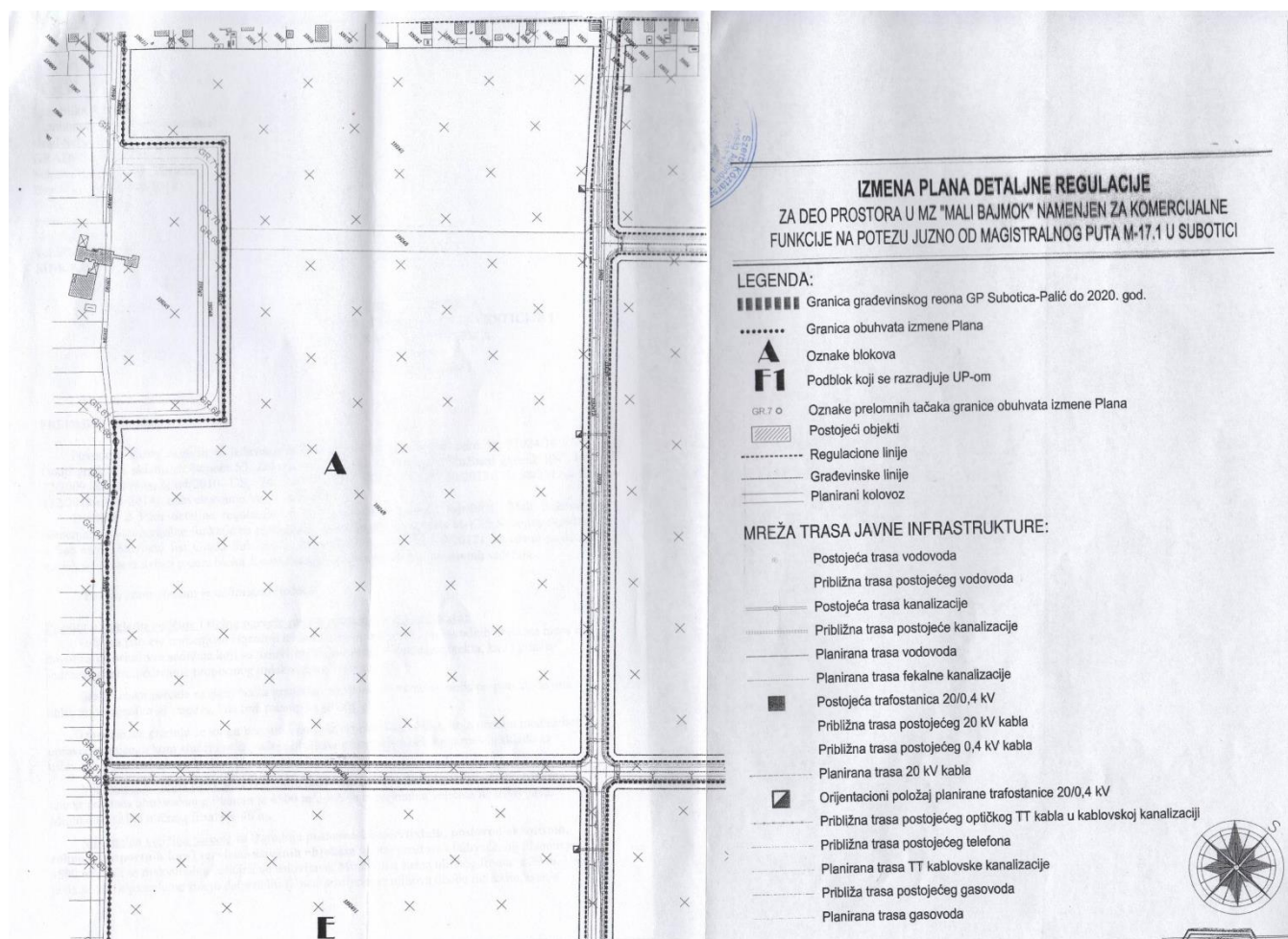
Kolske i pešačke kapije u sklopu uličnih ograda po pravilu su iste visine kao ograda, sa krilima koja se moraju otvarati ka unutrašnjosti parcele, s tim da mogu biti i posebno naglašene, oblikovane i obrađene.

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

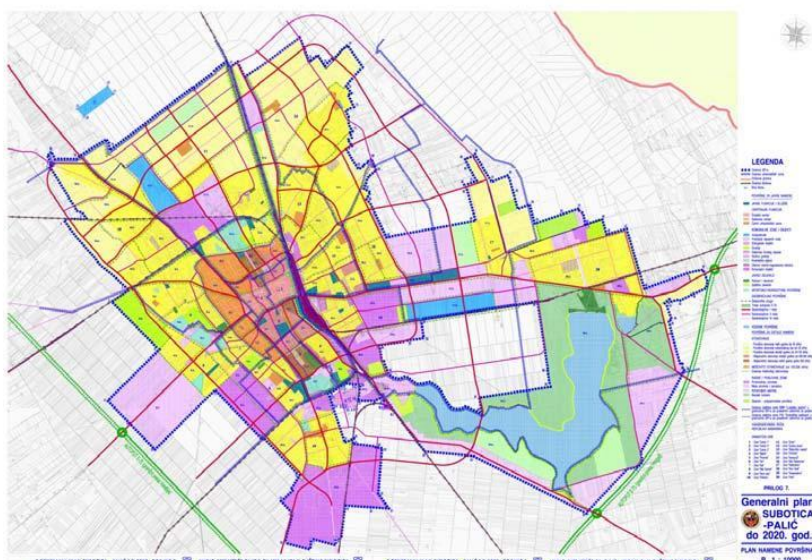


Sekretar

Melinda Nagy, Kiserős master grad. ing



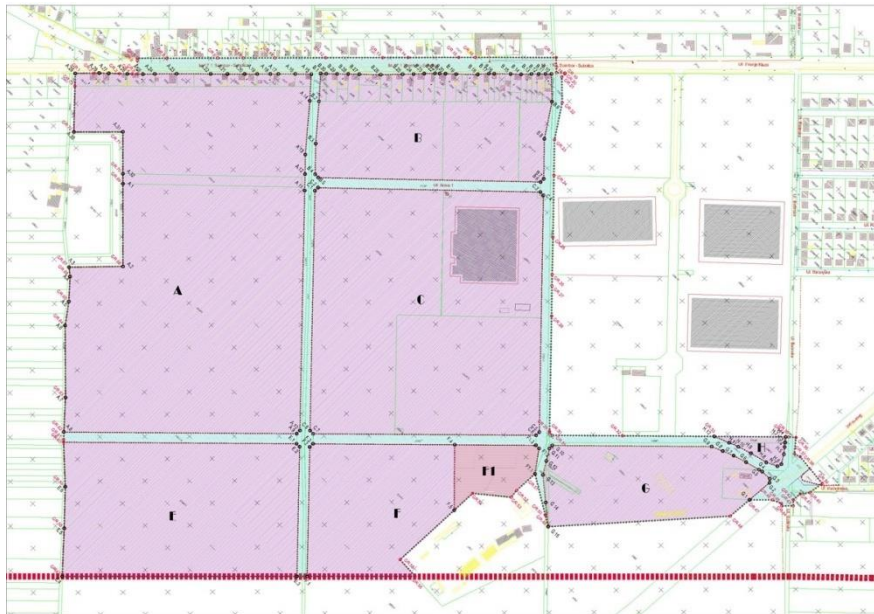
Slika 4. Generalni plan Subotica-Palić do 2020. godine



Izvor: JP „Zavod za urbanizam Subotica”

Szabadka Város Képviselő-testülete a 2012.02.09-én megtartott ülésén elfogadta a Kisbajmok Helyi közösség területe a Szabadka-Zombor M-17.1 főúttól délre eső kereskedelmi rendeltetésű részének Részletes szabályozási tervének módosítását (Szabadka Város Hivatalos Lapjának 03/2012 száma), amely megteremti az építkezés területi-településrendezési feltételeit.

5. ábra – A Kisbajmok Ipari Övezet – kivonat a részletes szabályozási tervből



Forrás: Szabadka Város Várostervezési Intézete Közvállalat

4.4 A PÉNZÜGYMINISZTERIUM ADÓIGAZGATÓSÁGÁNAK BECSLÉSE AZ ELIDEGENÍTÉS TÁRGYÁT KÉPEZŐ TELEK PIACI ÉRTÉKÉRŐL



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

С у б о т и ц а
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. Фране 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.	С у б о т и ц а 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. Фране 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.

Говоримо С поштовањем,

Утврђено:

Правоснажно:

Доњи град, у површини

10ha 13a 94m²

кат. парц. бр. 33924/14

к.о. Доњи град

ул. Фране Клуза

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. Фране Клуза) извршена на основу следећих правоснажних решења:

Доњи град, у површини 10ha 13a 94m², обавештавамо вас да је процена тржишне вредности непокретности (грађевинског земљишта, ул. Фране 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.

Говоримо С поштовањем,

Утврђено:

Правоснажно:

Доњи град, у површини

10ha 13a 94m²

кат. парц. бр. 33924/14

к.о. Доњи град

ул. Фране Клуза



ДИРЕКТОР ФИЛИЈАЛЕ
ГОРАН МАРТИНОВИЋ

Говоримо С поштовањем,

Утврђено:

Правоснажно:

Доњи град, у површини

10ha 13a 94m²

кат. парц. бр. 33924/14

к.о. Доњи град

ул. Фране Клуза

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. Фране Клуза) извршена на основу следећих правоснажних решења:

Доњи град, у површини 10ha 13a 94m², обавештавамо вас да је процена тржишне вредности непокретности (грађевинског земљишта, ул. Фране 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.

4.5 **AZ ELIDEGENÍTÉSI SZERZŐDÉS ALÁÍRÁSÁRA A SZERB KORMÁNY JÓVÁHAGYÁSÁT KÖVETŐEN FELHATALMAZOTT SZEMÉLY ADATAI**



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

Ušumović Agata

Ушумовић Давчик Марија, мастер правник

Прилог: ОП образац

Фирма и адреса седишта клијента банке		ГРАД СУБОТИЦА СУБОТИЦА, ТРГ СЛОБОДЕ 1	
ОВЕРЕНИ ПОТПИСИ ЛИЦА ОВЛАШЋЕНИХ ЗА ЗАСТУПАЊЕ			
Редни број	Презиме и име	Лични број	Својеручни потпис
1.	ЛАБАН БОГДАН	1101969820069	
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
Потврђује се да су именовани својеручно потписали ову исправу. Истоветност именованих је утврђена на основу:			
Редни број	Презиме и име	Број личне карте, 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.-----

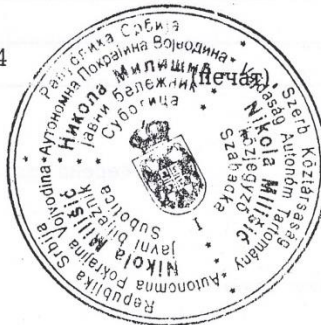
Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за
садржину исправе.-----

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 AZ ENGEDMÉNY ÖSSZEGE A TELEK MEGÁLLAPÍTOTT PIACI ÉRTÉKE ÉS AZ ELIDEGENÍTÉSI SZERZŐDÉSBEN MEGSZABOTT PÉNZÖSSZEG KÖZÖTTI KÜLÖNBSEGGÉNT KIFEJEZVE

A Kisbajmok Ipari Övezetben lévő építési telek értékcsökkentésének javaslata térítésmentes átadásra a Boysen Abgassysteme Lft. Szabadka cég javára

1. Az Alsóváros K.K. 33924/14 hrsz, 10 ha 13 a 94 m², területű teleknek a Pénzügyminisztérium Adóigazgatósága Szabadkai Fiókintézete 2018.09.06-án kelt 236-464-08-00082/2018 számú becslése alapján megállapított piaci értéke 135.294.069,96 dinár (megközelítőleg 1.141.779 euró)
2. Az elidegenítési szerződésben megszabott összeg 0,00 dinár
3. Az engedmény összege az Alsóváros K.K. 33924/14 hrsz telek megállapított piaci értéke és az elidegenítési szerződésben megszabott pénzügyi összeg közötti különbség 135.294.069,96 dinár (megközelítőleg 1.141.779 euró)

4.7 MÁS ÖSZTÖNZŐ INTÉZKEDÉSEK ÉS ESZKÖZÖK ÁTTEKINTÉSE, MELYEKET A SZERB KÖZTÁRSASÁG, A VAJDASÁG AT ILLETVE AZ ÖNKORMÁNYZATI EGYSÉG BIZTOSÍT A BERUHÁZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁRA

A már meglévő előnyök, mint például a képzett és olcsó munkaerő, vámmentes kivitel az EFTA, CEFTA országaiba, Törökországba, Oroszországba, Fehéroroszországba és Kazahsztánba a stratégiai földrajzi fekvés és Európában az egyik legalacsonyabb, 15%-os társasági adókulcsa mellett a Szerb Köztársaság anyagi támogatást is nyújt a potenciális beruházóknak.

A pénzeszközök odaítélése a Közvetlen beruházások vonzásának feltételeiről és módjáról szóló kormányrendelettel (az SZK Hivatalos közlönye 28/2015 száma) összhangban kiírt pályázat alapján valósul meg. A pályázati felhívás közzététele minisztériumi döntés alapján történik, a pénzügyekben illetékes minisztérium előzetes jóváhagyásával.

Azok a beruházók jogosultak a pénzeszközökre pályázni melyek beruházási projektjei a termelési szektorban, turizmusban és a szolgáltatóiparban valósulnak meg és melyek nemzetközi kereskedelem tárgyát képezik, új munkahelyeket nyitnak és a beruházási projekt megkezdése előtt pályáznak az eszközökre.

A **FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG** cég projektjének megvalósítására a Szerbiai Fejlesztési Ügynökség információi szerint 4.000.000 eurónyi állami támogatás lett előirányozva.

4.8 A TÁRGYAT KÉPEZŐ ÉPÍTÉSI TELKEN TULAJDONJOGOT SZERZŐ JOGI SZEMÉLY ADATAI

- **A cég neve:** Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka
- **Székhelye:** Szabadka
- **A cég címe:** Franjo Kluz utca
- **Ország:** Szerb Köztársaság
- **E-mail:** rolf.geisel@boysen-online.de
- **Felelős megbízott:** Rolf Geisel



5000141020450

Регистар привредних субјеката

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

Страна 1 од 3

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 A TULAJDONJOGOT MEGSZERZŐ AZON KÖTELEZETTSÉGE, HOGY A KORMÁNY JÓVÁHAGYÁSÁT KÖVETŐEN BANKI GARANCIÁT ADJON A SZERZŐDÉSBEN FOGLALT KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSÁRA

A Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka cég kötelezettséget vállal, hogy mint a tulajdonjog megszerzője a köztulajdonban levő építési telek térítésmentes elidegenítéséről szóló szerződés alapján a Városnak mint kedvezményezettnek és iránta történő fizetési kötelezettséggel 135.294.069,96 dinár, (megközelítőleg 1.141.779 euró) összegre szóló banki garanciát ad át a nevezett szerződés aláírását követő 30 napon belül, Szabadka város javára.

Amennyiben a beruházó nem teljesíti szerződésben vállalt kötelezettségeit, amelyek kizárólagosan a saját ellenőrzése alá tartoznak a Városnak joga van kárpótlásra.

A banki garancia abban az esetben lesz érvényesíthető, ha a beruházó nem fizeti ki a Szabadka város által benyújtott fizetési kérelem átadását követő 30 napon belül a fentebb említett díjat, azzal a feltétellel, hogy a beruházónak nincs indokolt kifogása. Ha a felek másképpen nem állapodnak meg, a banki garancia 5 évig érvényes.

5. GAZDASÁGI – PÉNZÜGYI ELEMZÉS

A gazdasági – pénzügyi elemzéshez az alábbi bemenő adatokat használtuk fel:

- A beruházó a Szabadkán székelő Boysen Abgassysteme Kft.,
- A beruházó legkésőbb a használatbavételi engedély kiállítását követő legfeljebb 5 éven belül 507 dolgozót fog alkalmazni,
- A munkaerő összetétele teljes foglalkoztatottság mellett: 19,6% vezető és adminisztrációs beosztásban (az átlag bruttó munkabér megközelítőleg 1.833,10 euró) és az alkalmazottak 80,4%-a üzemi dolgozóként (az átlag bruttó bér 549,22 euró),
- Az elidegenítésre szánt telek területe 10 hektár 13 ár 94 m², becsült piaci értéke 135.294.069,96 dinár, (megközelítőleg 1.141.779 euró),
- Az épület alapterülete kb. 35.000 m²,
- Az üzemben kipufogó rendszereket gyártanak az autóipar részére
- Az építés megkezdését 2018. végére tervezik, míg a befejezés tervezett időpontja 2019. közepe,
- A beruházás értéke kb. 65 millió euró.

5.1 SZABADKA VÁROS VÁRHATÓ KÖZBEVÉTELEI

A Szabadka város költségvetésébe a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka beruházásából befolyó becsült közbevételeket a 2019 - 2024. időszakban kereseti adó, vagyonadó és környezetvédelmi díj címén a 7. táblázat szemlélteti.

7. táblázat

S. sz.	KÖZBEVÉTEL	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	ÖSSZESEN
1.	Jövedelemadó	11.017 (6 hónap)	72.056	140.184	183.871	238.702	146.866 (6 hónap)	792.696
2.	Vagyonadó	38.784 (6 hónap)	77.568	77.568	77.568	77.568	38.784 (6 hónap)	387.840
3.	Környezetvédelmi díj	2.170 (6 hónap)	4.341	4.341	4.341	4.341	2.170 (6 hónap)	21.704
	ÖSSZESEN	51.971	153.965	222.093	265.780	320.611	187.820	1.202.240

A táblázatban szereplő összegek euróban vannak kifejezve

Megjegyzés: A jövedelemadó számítása a foglalkoztatás feltételezett üteme és a munkabérek feltételezett összege alapján történt, amit a beruházó adott meg (a 2019. évben 30 dolgozó, a 2020. évben 110 dolgozó, a 2021. évben 225 dolgozó, a 2022. évben 300 dolgozó, a 2023. évben 400 dolgozó és a 2024. évben 507 dolgozó).

A dinár – EUR átváltásakor az 1€ ≈ 118,494 DINÁR árfolyam lett alapul véve

Szabadka város költségvetésének teljes bevételei a 2019 - 2024. időszakban a 7. számú táblázat szerint összesen 1.202.240 eurót tesznek ki.

5.2 A KÖZMŰVÁLLALATOK BEVÉTELEI

A Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka beruházásának megvalósítása során a közvállalatok és közművállalatok is bevételeket valósítanak majd meg a közmű-csatlakoztatások és az elvi építési engedélyek kiadása címén, továbbá az üzem megépülését követően a közműfogyasztásból eredően.

5.3 A KÖZÖSSÉGET ÉRINTŐ EGYÉB GAZDASÁGI ÉS SZOCIÁLIS HATÁSOK

Tekintettel arra, hogy Szabadkán számos építővállalat működik, a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka megközelítőleg **14 millió euró** értékű üzemének építésén várhatóan a helyi építőipari cégek lesznek alkalmazva.

A beruházó gyárának beindításával lehetőség nyílik a termeléséhez szükséges termékek beszerzésének és szolgáltatások láncolatának fejlesztésére, s így módon a helyi cégek is munkához juthatnak, mint a beruházó beszállítói..

Az 507 jelenleg munkanélküli dolgozó alkalmazásával 2024. végéig a beruházás tehermentesíti az állami és a helyi költségvetést a Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat és a Szabadkai Szociális Központ által folyósított munkanélküli segélyek összegével.

Az 507 szabadkai munkanélküli elhelyezésével olyan bevétel valósulna meg, amit a legnagyobb mértékben Szabadkán költenének el. A becslések szerint a lakosság a 2019. év második felében (vagyis a gyár üzembe helyezése után) összesen körülbelül 150.000 eurónyi nettó bevételt fog megvalósítani, ami az alkalmazottak számának növekedésével 841.200 euróra növekedne a 2020.

évben, kb. 1.652.400 eurót tenne ki a 2021. évben, 2.174.400 eurót a 2022. évben, kb.2.838.000 eurót a 2023. évben és 1.756.800 eurót a 2024. év első hat hónapjában.

Az alkalmazottak nettó keresetének várt összege a gyár üzemelésének első öt évében kb. **9.412.800 euró** lenne.

5.4 AZ ÖNKORMÁNYZAT VÁRHATÓ KÖLTSÉGEI

Az önkormányzat várható költségei a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka projektjének megvalósításával kapcsolatban és a telek elidegenítése alapján a következők

Elmarad a **135.294.069,96 dinár, (megközelítőleg 1.141.779 euró)** piaci értékű telek eladásából származó bevétel.

A dinár - EURÓ átváltásakor az 1 € = 118,494 DINÁR árfolyam lett alkalmazva.

Ha a telek említett piaci értéken történő eladásából származó bevétel elmaradását úgy tekintjük, mint a versenyképesség növelése érdekében hozott intézkedést, minek alapján a beruházó Szabadkát választotta leendő beruházása helyszínéül, valamint, ha figyelembe vesszük, hogy a tárgyat képező telket a város térítésmentesen kapta a Mezőgazdasági Minisztériumtól, leszögezhetjük, hogy ebben az esetben az önkormányzat várható költségei sok tekintetben alacsonyabbak a telek becsült piaci értékéhez viszonyítva.

6. ZÁRSZÓ

A tanulmányban közölt adatok alapján az alábbi következtetéseket vonhatjuk le:

1. A tanulmány 5. pontjában leírt gazdasági-pénzügyi elemzés a következőkre mutat rá:
 - a) **A Szabadka város költségvetésébe a 2019 - 2024. időszakban befolyó közbevételek a beruházás megvalósításának második fázisában a 7. táblázatban bemutatottak szerint 1.202.240 eurót tesznek ki.**
 - b) **Szabadka város becsült költsége az építési telek eladásából származó bevétel elmaradása miatt összesen kb. 1.141.779 euró**

A felsoroltak alapján leszögezhetjük, hogy a beruházás első öt évében megvalósuló közbevételek nagyobbak lesznek a telek becsült piaci értékénél melyen a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka a beruházását tervezi megvalósítani.

Az előzőek alapján megállapíthatjuk, hogy az eladásra szánt telek becsült piaci értéke kisebb a szóban forgó beruházás második fázisában 5 év alatt Szabadka Város költségvetésébe befolyó közbevételeinek várható növekedésénél, ami összhangban van A köztulajdonban levő építési telek piaci érték alatti elidegenítésének lehetőségéről, bérbeadásáról illetve térítésmentes átadásáról valamint az ingatlanok cseréjének feltételeiről és az eljárás módjáról szóló kormányrendelet 10. szakaszával (az SZK Hivatalos Közlönyének 61/2015, 88/2015, 46/2017 és 30/2018 száma).

2. Az 507 dolgozó foglalkoztatása a Boysen Abgassysteme Kft. beruházása keretében a Szabadka város területén a gazdaságban dolgozók **1,8 %-át** képezi, ugyanis a Köztársasági Statisztikai Hivatal (ZP20) 2018.02.12-én kelt tájékoztatója alapján a város gazdaságban

dolgozók száma 28.521 fő.

3. Az elidegenítésre tervezett Alsóváros K.K. 33924/14 hrsz telek területe 10 hektár 13 ár 94 m², árban kifejezve 1.013,94 a.

A felsoroltak alapján megállapítható, hogy ez a beruházás Szabadkán a gazdaságban foglalkoztatottak számát több mint 1%-kal növeli, ami által A köztulajdonban levő építési telek piaci érték alatti elidegenítésének lehetőségéről, bérbeadásáról illetve térítésmentes átadásáról valamint az ingatlanok cseréjének feltételeiről és az eljárás módjáról szóló kormányrendelet 9. (az SZK Hivatalos Közlönyének 61/2015, 88/2015, 46/2017 és 30/2018 száma) szakaszában előírt feltételek teljesültek.

4. A Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka cég tervei alapján, hogy 20124-ig szukcesszíven 507 dolgozót alkalmaz, feltételezzük, hogy azok 5 év alatt összesen kb. **9,4 millió** euró nettó keresetet fognak megvalósítani. Az említett összeget a dolgozók valószínűleg nagyrészt Szabadkán fogják elkölteni, ami jelentős hatással lesz Szabadka Város költségvetésére és a fogyasztás növekedésére is, illetve pozitívan hat a kis és közepes vállalatok fejlődésére, különösen a szolgáltatóipar terén.
5. E beruházási projekt megvalósításához a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka cég körülbelül **65 millió** eurót fog befektetni, ennek jelentős részét az épületek és a szükséges infrastruktúra kiépítésébe irányítja, minek alapján lehetőség nyílik a hazai építővállalatok alkalmazására. Ebből arra következtethetünk, hogy ez a projekt ösztönözheti a jelenleg nagy válságban lévő építőipart, mely probléma megoldása a szerb kormány egyik stratégiai célja is.
6. A Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka termelési folyamatához bizonyosan szükség lesz különböző járulékos szolgáltatásokra is mint: feldolgozás, szállítás, az épületek karbantartása, dolgozók étkeztetése, stb., ami lehetőséget kínál a kis és középvállalatok és a szolgáltatóipar fejlődéséhez.
7. A Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka cég neve, amely a világ egyik vezető kipufogógyártója, jelentős referenciát biztosít az új beruházások idevonzásához és a város versenyképességének növeléséhez.

A tanulmányban felsorolt adatok és következtetések alapján leszögezhetjük, hogy az építési teleknek a Boysen Abgassysteme Kft. Szabadka javára történő térítésmentes tulajdonba adására vonatkozó javaslat INDOKOLT és összhangban van A köztulajdonban levő építési telek piaci érték alatti elidegenítésének lehetőségéről, bérbeadásáról illetve térítésmentes átadásáról valamint az ingatlanok cseréjének feltételeiről és az eljárás módjáról szóló kormányrendelettel.

A Szabadka város polgármesterének II-35-16/2018 számú, 2018.07.13-án kelt megbízásával összhangban, a Kisbajmok Ipari Övezetben levő építési teleknek a Boysen Abgassysteme Kft. javára történő térítésmentes tulajdonba adásáról szóló indokoltági tanulmányt a **Szabadka Város Közigazgatási Hivatala Beruházási és Fejlesztési Titkárságának a beruházókkal kapcsolatot tartó szolgálata dolgozta ki.**

Szabadkán, 2019 februárjában