

PREDLAGAČ: GRADSKO VEĆE

PREDLOG

Na osnovu člana 12. Uredbe o uslovima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnoj svojini može otuđiti ili dati u zakup po ceni manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, kao i uslove, način i postupak razmene nepokretnosti („Službeni glasnik RS“ broj: 61/15, 88/15, 46/17 i 30/18) i člana 33. tačka 6. Statuta Grada Subotice („Službeni list Opštine Subotica“, br. 26/08, 27/08-ispravka i „Službeni list Grada Subotice“, br. 46/11 i 15/13),

Skupština grada Subotice, na sednici održanoj dana2019. godine, donela je

Z A K L J U Č A K

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

Član 1.

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

Član 2.

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

Član 3.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Subotice, da po dobijanju saglasnosti Vlade Republike Srbije, potpiše Ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta bez naknade.

Član 4.

Ovaj Zaključak objaviće se u „Službenom listu Grada Subotice“.

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov: Član 12. Uredbe o uslovima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnoj svojini može otuđiti ili dati u zakup po ceni manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, kao i uslove, način i postupak razmene nepokretnosti („Službeni glasnik RS“ broj 61/15, 88/15, 46/17 i 30/18), kojim je propisano da je jedinica lokalne samouprave dužna da sačini elaborat o opravdanosti, pre podnošenja zahteva za davanje prethodne saglasnosti, šta mora sadržavati elaborat, kao i da Elaborat o opravdanosti usvaja skupština jedinice lokalne samouprave, po sprovedenom javnom uvidu u trajanju od najmanje osam dana i član 33. tačka 6. Statuta Grada Subotice ("Službeni list Opštine Subotica" br. 26/08 i 27/08-ispravka i "Službeni list Grada Subotice" br. 46/11 i 15/13), kojim su utvrđene nadležnosti Skupštine Grada Subotice.

Razlozi za donošenje: U februaru 2018. godine predstavnici kompanije „FRIEDRICH-BOYSEN GMBH&CO KG“ posetili su Grad Suboticu i upoznali se sa mogućnostima ulaganja u Privrednoj 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 namerama da se u Subotici realizuje investicija, koja podrazumeva izgradnju proizvodnog objekta u kojem bi Investitor proizvodio izduvne sisteme za automobile.

Dana 04. juna 2018. godine potpisan je Memorandum o razumevanju između Grada Subotice i kompanije „FRIEDRICH-BOYSEN GMBH&CO KG“, kojim je definisano da Investitor namerava da

realizuje „greenfield“ projekat, ukupne vrednosti od cca 65 miliona EUR-a, koji podrazumeva izgradnju proizvodnog pogona površine od oko 35.000m², kao i da tokom perioda implementacije projekta zaposli 507 radnika na neodređeno vreme, u roku od pet godina od dana ishodovanja upotrebne dozvole za navedeni objekat. Po potpisivanju Memoranduma o razumevanju, Investitor je definisao da će realizacija investicije u Subotici biti sprovedena od strane njihovog novoosnovanog zavisnog privrednog društva „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica.

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

Za dalju realizaciju investicije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica i za izradu Elaborata o opravdanosti otuđenja građevinskog zemljišta bez naknade u Privrednoj zoni „Mali Bajmok“ kompaniji „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica Gradonačelnik Grada Subotice zadužio je Sekretarijat za investicije i razvoj Gradske uprave Grada Subotice, Službu za odnose sa investitorima .

Javni uvid radne verzije Elaborata o opravdanosti otuđenja građevinskog zemljišta bez naknade u Privrednoj zoni „Mali Bajmok“ kompaniji „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica sproveden je u trajanju od 8 dana bez primedbi i sugestija, posle čega je došlo do konačne verzije ovog dokumenta.

Izvori sredstava potrebnih za realizaciju: Realizacija ovog zaključka ne iziskuje angažovanje budžetskih sredstava Grada Subotice.

ELABORAT O OPRAVDANOSTI
OTUĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
BEZ NAKNADE U PRIVREDNOJ ZONI “MALI BAJMOK”
KOMPANIJI “BOYSEN ABGASSYSTEME”

GRAD SUBOTICA

Februar 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 PODACI.....	6
2.2.2 ETNIČKA STRUKTURA STANOVNIŠTVA.....	7
2.2.3 ZAPOSLENOST.....	9
2.2.4 OBRAZOVANJE.....	9
2.2.5 EKONOMSKI PODACI.....	10
2.3 POSLOVNO OKRUŽENJE.....	12
PREDNOSTI POSLOVANJA U REŽIMU SLOBODNE ZONE.....	13
2.4 STRATEŠKI OKVIR – STRATEGIJA RAZVOJA GRADA SUBOTICE.....	14
3. INDUSTRIJA.....	15
3.1 INDUSTRIJSKI KAPACITETI.....	15
3.2 TRAŽNJA.....	16
3.3 PROGNOZE.....	16
4. PODACI I DOKUMENTI PREMA ČLANU 12. UREDBE O USLOVIMA, NAČINU I POSTUPKU POD KOJIMA SE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U JAVNOJ SVOJINI MOŽE OTUĐITI ILI DATI U ZAKUP PO CENI MANJOJ OD TRŽIŠNE CENE, ODNOSNO ZAKUPNINE ILI BEZ NAKNADE, KAO I USLOVE, NAČIN I POSTUPAK RAZMENE NEPOKRETNOSTI.....	17
4.1 PODACI O LOKACIJI PRIVREDNE ZONE „MALI BAJMOK“	17
4.2 POPIS I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE ZA KOJU SE PREDLAŽE OTUĐENJE.....	19
4.3 PODACI IZ PLANSKOG DOKUMENTA SA NAVEDENIM BITNIM URBANISTIČKIM I TEHNIČKIM PARAMETRIMA.....	25
4.4 PROCENA MINISTARSTVA FINANSIJA – PORESKE UPRAVE O TRŽIŠNOJ VREDNOSTI KATASTARSKE PARCELE PREDMETNE ZA OTUĐENJE.....	33
4.5 PODACI O LICU KOJE SE OVLAŠĆUJE ZA POTPIS UGOVORA O OTUĐENJU, PO DOBIJANJU SAGLASNOSTI VLADE REPUBLIKE SRBIJE.....	34
4.6 IZNOS UMANJENJA IZRAŽEN KAO RAZLIKA UTVRĐENE TRŽIŠNE VREDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I NOVČANOG IZNOSA ODREĐENOG UGOVOROM O OTUĐENJU.....	37
4.7 PREGLED DRUGIH PODSTICAJNIH MERA I SREDSTAVA KOJE REPUBLIKA SRBIJA, AP VOJVODINA, ODNOSNO JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE OBEZBEĐUJE ZA REALIZACIJU INVESTICIJE.....	37
4.8 PODACI O PRAVNOM LICU – STICAOCU PRAVA SVOJINE NA PREDMETNOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU.....	38
4.9 OBAVEZA STICAOCA PRAVA SVOJINE DA OBEZBEDI BANKARSKU GARANCIJU PO DOBIJANJU SAGLASNOSTI VLADE, ZA ISPUNJENJE UGOVORNIH OBAVEZA.....	42
5. EKONOMSKO – FINANSIJSKA ANALIZA.....	42
5.1 OČEKIVANI JAVNI PRIHODI BUDŽETA GRADA SUBOTICE.....	42
5.2 PRIHODI JAVNO KOMUNALNIH PREDUZEĆA.....	43
5.3 OSTALI EKONOMSKI I SOCIJALNI EFEKTI PO LOKALNU ZAJEDNICU.....	43
5.4 OČEKIVANI TROŠKOVI GRADA.....	44
6. ZAKLJUČAK.....	44

1. UVODNE NAPOMENE

Početkom februara 2018. godine, predstavnici nemačke kompanije „FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG“ posetili su Grad Suboticu i upoznali se sa mogućnostima za ulaganja u okviru Privredne zone „Mali Bajmok“. U skladu sa njihovim namerama, pružene su im informacije o zemljištu, infrastrukturi, tržištu radne snage i procedurama neophodnim za realizaciju investicije.

Nakon prvog sastanka, u toku februara 2018. godine pristiglo je Pismo o namerama kompanije „FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG“, u kom su definisane namere da se u Subotici realizuje investicija koja podrazumeva izgradnju proizvodnog objekta u kojem bi investitor proizvodio izduvne sisteme za automobile.

Početkom aprila 2018. godine održan je drugi sastanak sa predstavnicima kompanije „FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG“, gde su ih predstavnici Grada Subotice, „Javnog preduzeća za upravljanje putevima, urbanističko planiranje i stanovanje“ i D.O.O. za upravljanje Slobodnom zonom „Subotica“, detaljno informisali o uslovima gradnje, raspoloživim kapacitetima infrastrukture i uslovima pod kojima mogu da obavljaju poslovanje u okviru režima slobodne zone, na osnovu kojih će investitor moći na adekvatan način da izvrši planiranje realizacije investicije.

Na dan 04. jula 2018. godine potpisan je Memorandum o razumevanju između Grada Subotice i kompanije „FRIEDRICH BOYSEN GMBH&CO. KG“, u okviru kog je definisano da investitor namerava da realizuje „greenfield“ projekat, ukupne vrednosti od oko 65 miliona EUR-a, koji podrazumeva izgradnju proizvodnog pogona površine od oko 35.000 m², gde ima nameru da tokom perioda implementacije projekta zaposli 507 radnika na neodređeno vreme, u roku od 5 godina od dana ishodovanja upotrebne dozvole za navedeni objekat.

Na sastanku koji je usledio nakon potpisivanja memoranduma investitor je definisao da će realizacija investicije u Subotici biti sprovedena od strane njihovog, novoosnovanog zavisnog privrednog društva „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica.

Investitor, uz podršku Vlade Republike Srbije i Grada Subotice, namerava da stekne vlasništvo nad građevinskim zemljištem površine oko 10 ha i da na istom sagradi novi proizvodni objekat u roku ne dužem od 3 godine od dana potpisivanja Ugovora o podsticajima.

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

Za dalju realizaciju projekta investicije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica za izradu Elaborata o opravdanosti otuđenja građevinskog zemljišta bez naknade u Privrednoj zoni „Mali Bajmok“ kompaniji „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica, Gradonačelnik Subotice je zadužio Službu za odnose sa investitorima, Sekretarijata za investicije i razvoj, Gradske uprave, Grada Subotice.

Elaborat o opravdanosti otuđenja građevinskog zemljišta bez naknade u Privrednoj zoni „Mali Bajmok“ kompaniji „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica izrađen je u skladu sa članom 12. Uredbe o uslovima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnoj svojini može otuđiti ili dati u zakup po ceni manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, kao i uslove, način i postupak razmene nepokretnosti („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 severu Republike Srbije i Autonomne Pokrajine Vojvodine, uz granicu sa Republikom Mađarskom, na 46°05'55" severne geografske širine i 19°39'47" istočne geografske dužine. Teritorija grada Subotice iznosi 1.008 kvadratnih kilometara sa 19 prigradskih naselja. Severno od grada nalazi se peščara a južno les. Šume, koje sa severa štite grad od peska, prostiru se na 4.330 hektara. Oko grada je više jezera, među kojima su najveća Palić i Ludaš.

Slika 1. Položaj grada Subotice na mapi Evrope



Subotica je locirana na više glavnih saobraćajnih raskrsnica Evrope:

- Pan-Evropski koridor X uključujući i "Y" krak (međunarodni granični prelaz Kelebija)
- Železnička pruga E-85 Budimpešta-Subotica-Beograd-Niš-Skoplje-Atina
- Železnička pruga Subotica-Segedin
- Železnička pruga Subotica-Sombor-Vinkovci
- Državni put I A reda br. 1 Budimpešta-Subotica-Beograd
- Državni put II A reda br. 100 Horgoš-Subotica-Beograd
- Državni put I B reda br. 12 Subotica-Sombor-Novi Sad-Srpska Crnja

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

- Dva međunarodna granična prelaza: Kelebija na oko 10 km i Horgoš na oko 30 km od Subotice
- Dva međudržavna granična prelaza: Bajmok koji se nalazi na oko 35 km, Bački Vinogradi 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 40ha
- Železnička stanica za teretni saobraćaj
- Razvijena telekomunikaciona i IT mreža
- Javna i carinska skladišta
- Dobro razvijena mreža lokalnih puteva koji su povezani sa glavnim i međunarodnim autoputevima
- Dobre veze sa tri velika međunarodna aerodroma: Beograd 165 km, Budimpešta 190 km, Osijek 120 km.

2.1.2 MAKROEKONOMSKO OKRUŽENJE

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

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

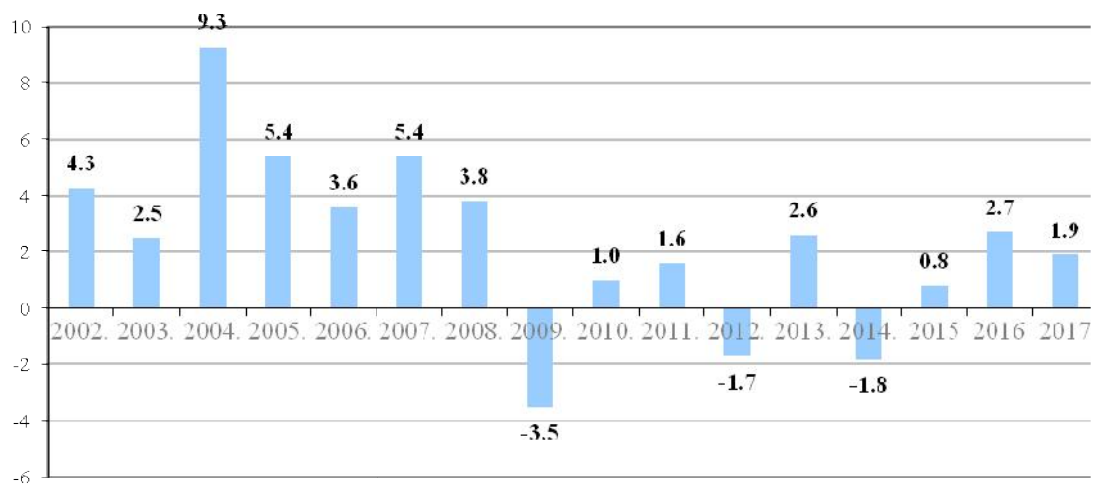
Industrijska proizvodnja u 2017. godini imala je rast fizičkog obima od 3,9% u odnosu na prethodnu godinu, dok je poljoprivredna proizvodnja u 2017. godini, u odnosu na 2016. godinu, ostvarila pad fizičkog obima od 10,0%.

Vrednost izvedenih radova u građevinarstvu u 2017. godini beleži realni rast od 2,8% u odnosu na prethodnu godinu. Promet u trgovini na malo beleži realni rast od 4,0%, dok promet u trgovini na veliko beleži rast od 7,8%. U sektoru Usluge smeštaja i ishrane u 2017. godini zabeležen je realni rast od 7,8%, dok je broj noćenja turista povećan za 10,3% u odnosu na prethodnu godinu. Sektor Saobraćaj i skladištenje ima procenjeni rast fizičkog obima od 9,9%, a oblast telekomunikacija rast od 1,2%. Procenjena spoljnotrgovinska robna razmena iskazana u evrima, u 2017. godini pokazuje rast izvoza za 13,0% i rast uvoza za 14,2%.

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

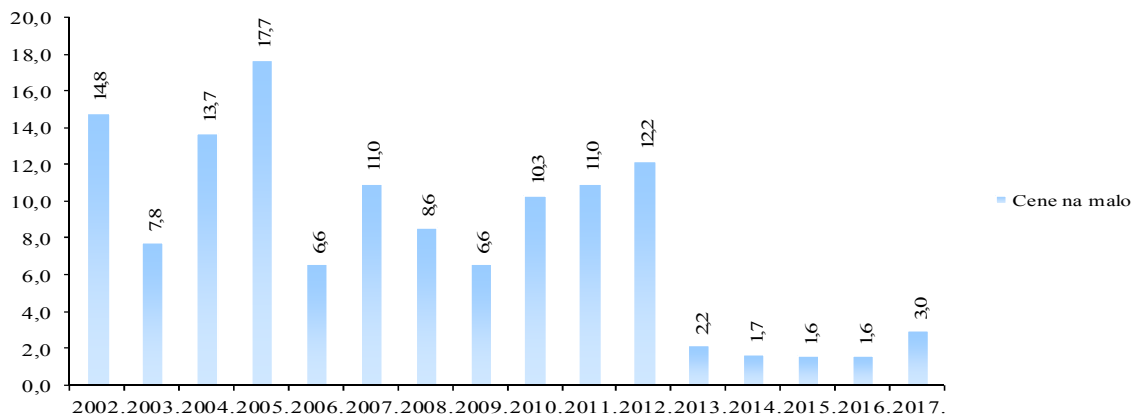
Procenjeno je da su zarade bez poreza i doprinosa u 2017. godini, u odnosu na 2016. godinu, nominalno veće za 4,1%, a realno za 1,1%. Godišnja stopa inflacije u 2017. godini je iznosila 3,0%.

Grafik 1. Realni rast BDP (%)



Izvor: Republički zavod za statistiku

Grafik 2. Stopa inflacije u periodu od 2002. do 2017. godine



Izvor: Republički zavod za statistiku

2.2 DRUŠTVENO-EKONOMSKI PRIKAZ SUBOTICE

2.2.1 OSNOVNI DEMOGRAFSKI PODACI

Na osnovu popisa stanovništva 2002. i 2011. godine u Severnobačkom okrugu i Subotičkoj opštini, u tabeli 1. prikazani su podaci o stanovništvu.

Tabela 1. Uporedni pregled broja stanovnika, podaci iz popisa 2002. i 2011. godine

	2002.	2011.
Broj stanovnika u opštini	148.401	141.554
Ukupna promena broja stanovnika u opštini	-	-6.847
Stopa rasta broja stanovnika u opštini (%)	-	-4,61%
Broj stanovnika u okrugu	200.140	186.906
Ukupna promena 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 posledica različitih istorijskih, geopolitičkih, ekonomskih, demografskih i mnogih drugih činilaca (Tabela 2).

U popisu iz 2011. godine, kao i u svim jugoslovenskim popisima posle Drugog svetskog rata, podaci o nacionalnoj ili etničkoj pripadnosti rezultat su slobodnog izjašnjavanja stanovnika, odnosno roditelja (staralaca), kada su u pitanju deca 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 promena u odnosu na popis iz 2002. godine u strukturi stanovništva prema nacionalnoj pripadnosti, što je u najvećoj meri posledica migracionih kretanja izazvanih ekonomsko-političkom situacijom posle 2000. godine, koja je uticala i na menjanje stava pojedinaca prilikom izjašnjavanja, ali i diferenciranog prirodnog priraštaja određenih nacionalnosti u zavisnosti od njihove starosne strukture.

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

	Opština		Okrug	
	Broj	Udeo u ukupnom stanovništvu (%)	Broj	Udeo u ukupnom stanovništvu (%)
Srbi	38.254	27,02	50.472	24,80
Crnogorci	1.349	0,95	3.654	2,61
Jugosloveni	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
Nemci	260	0,18	314	0,17
Romi	2.959	2,09	3.342	0,84
Rumuni	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
Neopredeljeni	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

Prosečna starost stanovništva u Opštini Subotica prema popisu iz 2011. godine iznosi 41,9 godina, odnosno 40,2 kod muškaraca i 43,5 kod žena. (Tabela 3).

Tabela 3. Starosna i polna struktura stanovništva

Starost	Pol	
	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 porodičnih domaćinstava je 37.443, a u domaćinstvima u proseku živi 2,69 člana (Tabela 4.).

Tabela 4. Broj domaćinstava u gradu Subotici po popisima od 1953. do 2011. godine

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

Izvor: RZS

2.2.3 ZAPOSLENOST

Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku (Saopštenje ZP22-G – Statistika zaposlenosti i zarada broj 29/2018, i Saopštenja ZP20 – Statistika zaposlenosti i zarada broj 30/2018) ukupan broj zaposlenih u 2017. godini iznosio je 2.062.588, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja povećanje od 2,6%. Zaposlenih u pravnim licima bilo je 1.634.901, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja povećanje od 2,3%, dok je preduzetnika i zaposlenih kod njih, kao i lica koja samostalno obavljaju delatnost 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 zabeležen u sledećim sektorima: Prerađivačka industrija (23.658 lica, odnosno 6,0%), Trgovina na veliko i malo i popravka motornih vozila (8.122 lica, odnosno 2,5%) i Administrativne i pomoćne uslužne delatnosti (6.233 lica, odnosno 7,3%). Najveće smanjenje broja zaposlenih je zabeleženo u sektorima Snabdevanje električnom energijom, gasom i parom (1.809 lica, odnosno -5,9%) i Finansijske delatnosti i delatnost osiguranja (778 lica, odnosno -1,7%).

Na teritoriji koju pokriva Nacionalna služba za zapošljavanje, Filijala Subotica, u decembru 2017. godine registrovano je ukupno 9.714 nezaposlenih lica (Mesečni statistički bilten, decembar 2017. broj 184). U Gradu Subotici broj nezaposlenih je iznosio 5.858 lica, od čega 2.761 žene (Tabela 5.).

Tabela 5. Podaci o nezaposlenosti i zapošljavanju u Gradu Subotici i Severnobačkom okrugu u mesecu decembru 2017. godine

	Period												
	Stanje na kraju meseca decembar 2017. godine		U mesecu decembru 2017. godine										
	Nezaposlena lica		Novoprijavljene na evidenciju		Prijavljene potrebe za zapošljavanjem			Zapošljavanje				Zapošljavanje sa evidencije	
	Ukupno	Žene	Ukupno	Žene	Ukupno	Neodređeno	Određeno	Ukupno	Žene	Neodređeno	Određeno	Ukupno	Žene
Severnobački 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 - Mesečni statistički bilten, decembar 2017.

Kod broja aktivnih nezaposlenih lica u proteklom mesecu zabeleženo je smanjenje za **392** lica, što je za **2,51%** manje u odnosu na prethodni mesec. U odnosu na isti mesec prošle godine zabeleženo je smanjenje broja nezaposlenih lica u Bačkoj Topoli za **14,84%**, smanjenje u Subotici za **14,11%** i smanjenje u Malom Idošu za **11,18%**. Od ukupnog broja nezaposlenih lica, na evidenciji je **3933** lica (**25,83%**) koja nemaju radnog iskustva. U odnosu na kraj prošle godine zabeleženo je smanjenje broja nezaposlenih lica u Subotici za 6,21%, smanjenje u Bačkoj Topoli za 5,35%, i smanjenje u Malom Idošu za 8,49%. U odnosu na prethodni mesec zabeleženo je smanjenje broja nezaposlenih lica 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 posebnog društvenog interesa i predstavlja prioritetnu delatnost u razvojnoj politici svakog društva. Znanje i nauka su izvor višeg kvaliteta životnog standarda i proizvodnih resursa. Razvoj višeg i visokog obrazovanja ne pruža samo mogućnost afirmacije mlade generacije stečenim znanjem, već doprinosi i boljem korišćenju do sada stvorenih resursa.

Evidentno je da raspoložive obrazovne institucije ne mogu samostalno zadovoljiti potrebe regiona za kvalifikovanom radnom snagom i stručnjacima različitih profila, bez pomoći velikih univerzitetskih centara. Isto tako je sigurno da i sa postojećim osnovnim, ali pre svega, srednjim i

visokim obrazovnim institucijama i fakultetima, postoji značajna mogućnost doškolovanja i nastavka profesionalnog obrazovanja.

Bolonjski proces koji je prihvaćen i promena nastavnih planova i programa, usmeren je na brže, efikasnije obrazovanje i na stvaranje stručnjaka sa veoma upotrebljivim i primenljivim znanjima.

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

Najmanji broj nepismenih ljudi u Srbiji, veliki broj visokoobrazovanih i talentovanih menadžera i stručnjaka različitih profila, samo su neke od osnovnih odlika Subotice. Obrazovni potencijal Grada se bazira na velikom broju srednjih i viših škola i fakulteta. Osnovno i srednje obrazovanje se izvodi na srpskom, mađarskom i hrvatskom jeziku, što važi i za nekoliko viših škola i fakulteta. Pored toga, u okviru redovne nastave izučavaju se strani jezici: engleski, nemački, francuski, ruski, latinski i italijanski. U Subotici već pet godina postoji odeljenje na nemačkom jeziku u predškolskoj ustanovi, a od školske 2011/2012. godine je otvoreno odeljenje prvog razreda osnovne škole na nemačkom jeziku.

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

Sve srednje stručne škole su uključene u proces otvaranja oglednih odeljenja i trude se da prate promene u privredi i da im prilagode obim i nivo stručnog rada. Postoji tesna saradnja sa Nacionalnom službom za zapošljavanje, prate se kretanja na tržištu rada u Subotici i okolini i nastoji se da se u što većoj meri prilagodi plan stručnog osposobljavanja mladih za tržište. Opremljenost srednjih stručnih škola je na zavidnom nivou. Škole raspolažu potrebnim ljudskim i materijalnim resursima, poseduju kvalitetnu informatičku opremu, radionice i spremnost da se obrazovanje prilagodi potrebama poslodavca.

Pored institucija formalnog obrazovanja, u Subotici radi i oko 20 škola za neformalno obrazovanje, učenje i obuku zanata sa ciljem da se podigne nivo 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 doprinose 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 PODACI

Prema novom metodološkom konceptu Republičkog zavoda za statistiku, kategorija nacionalnog dohotka, kao i kategorija domaćeg bruto proizvoda se ne vodi na nivou lokalnih samouprava (opština i gradova), posle 2005. godine. Međutim, podaci o kretanju nacionalnog dohotka i njegovo poređenje sa republičkim prosekom do 2005. godine omogućuje da odredimo mesto Subotice u celokupnoj privredi Srbije, kao i potencijale za dalji privredni razvoj.

Nacionalni dohodak po glavi stanovnika Subotice u posmatranom periodu od 2002. do 2005. godine uvek je bio viši u odnosu na republički. U navedenom periodu nacionalni dohodak po glavi stanovnika u Subotici je bio na konstantno višem nivou u odnosu na iznos nacionalnog dohotka u Srbiji ali sa tendencijom pada. To je rezultat nedovoljno dobro razrađenih privatizacija, a ne nesposobnosti proizvodnih faktora da povećaju vrednost nacionalnog dohotka.

Prioritetne grane subotičkog regiona su: agrarna proizvodnja, elektrometalni kompleks i zanatstvo, obzirom na njihovu zastupljenost u privrednoj strukturi. Pored toga, značajne su i tekstilna, drvoprerađivačka, obučarska i grafička industrija. Region je pretežnim delom orijentisan na poljoprivredu, a naročito na ratarsku i povrtarsku proizvodnju.

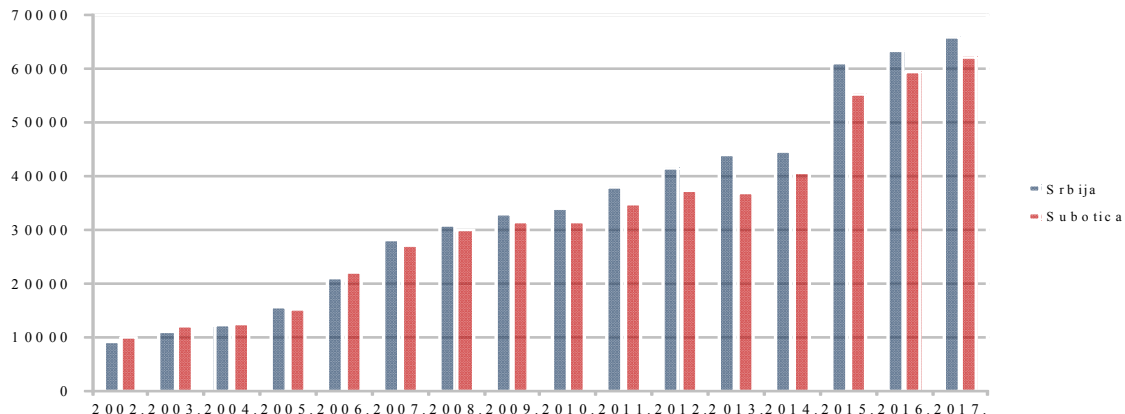
Ratarska proizvodnja se organizuje na ukupnoj površini od oko 75.519 ha, gde preovlađuje tip zemljišta černoze, koji se smatra najkvalitetnijim zemljištem. Postoje realne mogućnosti za razvoj intenzivne stočarske proizvodnje. Pored toga, ovo područje raspolaže dobrim peskom na Subotičko-horgoškoj peščari, 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 istaći sledeći: klanice sa prerađnim kapacitetima, industrija čokolade i bombona, više kapaciteta za preradu voća i povrća, meda, jedna od najvećih mlekaru u zemlji itd.

Sadašnja proizvodnja veštačkih đubriva i sredstava za zaštitu bilja ne zadovoljava potrebe poljoprivrede. Na području regiona ova grana industrije je jedan od značajnijih uvoznika.

U regionu postoje značajni kapaciteti za proizvodnju elektro-mašinskih uređaja i opreme. Firme iz ove grane privrede su najznačajniji izvoznici u regionu. Ovo područje ima razvijenu trgovačku i saobraćajnu mrežu. Na ovom regionu je razvijen železnički i drumski saobraćaj. Subotica godinama nastoji da tranzitni turizam preusmeri ka rekreativnom, lovnom i sportsko-ribolovnom, uz zahtev da se većim ekonomskim efektima koriste prirodni resursi kojima ovo područje raspolaže.

Neto zarada prema statistici na nivou Srbije beleži konstantan uspon od 2002. do 2017. godine. Međutim, potrebno je istaći da se razlika u prosečnoj neto zaradi na nivou Srbije u odnosu na ostvarene iznose zarada u Subotici od 2006. iz godine u godinu povećava. (Grafik 3.).

Grafik 3. Kretanje prosečne neto zarade u Srbiji i Subotici



Izvor: RZS

Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku prosečna 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 proseka.

Pad vrednosti prosečne neto zarade Subotice u odnosu na Srbiju je rezultat promene strukture privrede Subotice i prestanka rada velikih industrijskih pogona usled većinom neuspelih privatizacija. U ovom momentu ovo ipak može biti konkurentna prednost Subotice jer se na tržištu rada nalazi veliki broj kvalifikovane radne snage.

2.3 POSLOVNO OKRUŽENJE

Svetska finansijska kriza koja traje više godina i dalje ima značajan uticaj na razvoj privrede 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 Evropskoj uniji time što je početkom 2012. godine dobila status kandidata. Nastavak započetih reformi je preduslov za stvaranje povoljnog ambijenta za privlačenje investicija a samim tim i za poboljšanje kvaliteta života građana Srbije. Poreske stope sve do 2014. godine nisu menjane i pored činjenice da su prihodi budžeta po tom osnovu ipak bili umanjeni, što je dovelo do smanjenja nivoa zarada.

Srbija je tokom 2012. godine značajno napredovala u rejtingu prema ocenama Svetske banke koja se meri indeksom lakoće poslovanja. Naime, pojednostavljen je postupak u slučaju nesolventnosti tako što je uveden niz novih mera kao što su privatni izvršitelji, snižavanje početnih cena za prodaju imovine, ubrzanje uručivanja sudskih poziva. Srbija je olakšala otvaranje firmi tako što je ukinula uslov minimalnog uplaćivanja kapitala.

U sledećoj tabeli dat je prikaz perspektive rasta Bruto domaćeg proizvoda za period 2015.-2020. godine, za Srbiju, prema ocenama Svetske banke.

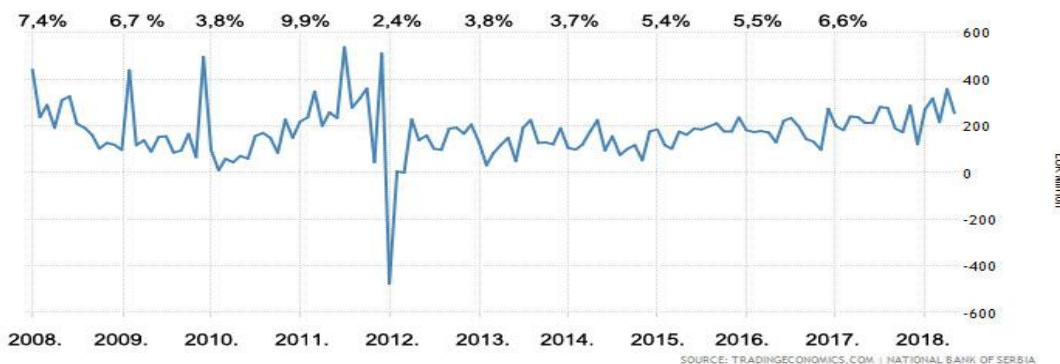
Tabela 6. Perspektive rasta BDP za period 2015. - 2020. godine

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

Izvor: www.worldbank.org

Makroekonomska stabilnost predstavlja jedan od najvažnijih uslova koji definišu povoljno poslovno okruženje koje se u Srbiji ogleda kroz priliv stranih investicija (Tabela 7.).

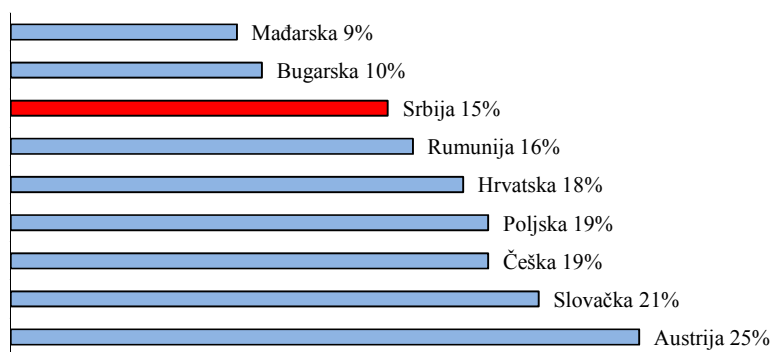
Tabela 7. Strane direktne investicije u Srbiji 2008. – 2018.



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

Za razvoj poslovanja i stvaranje povoljnog poslovnog okruženja, značajan uticaj ima poreska politika države. Povoljnije poslovno okruženja Srbija ostvaruje nižom stopom poreza na dobit koja je jedna od nižih stopa u Evropskoj Uniji i od 2013. godine iznosi 15%. (Grafik 4).

Grafik 4. Uporedni prikaz poreza na dobit



Izvor: www.kpmg.com

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

Na povoljnost poslovnog okruženja u Subotici utiče i postojanje slobodne zone, osnovane 1996. godine, kojom upravlja D.O.O. za upravljanje slobodnom zonom "Subotica". Slobodna zona „Subotica“ ima izuzetno povoljan geografski položaj. Nalazi se na saobraćajnom koridoru Beograd i srpsko-mađarska granica, a istim prolaze saobraćajnice koje, pored nacionalnog, imaju evropski i interkontinentalni značaj.

Prednosti poslovanja u režimu slobodne zone:

- slobodan uvoz i izvoz roba i usluga, bez carinskih i poreskih dažbina, bez vremenskog ograničenja carinskog nadzora
- uvoz opreme za delatnost 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 sertifikat o poreklu "Made in Serbia"
- dozvoljeno privremeno iznošenje robe van slobodne zone radi dorade ili prezentacije
- slobodno uzimanje kredita u inostranstvu 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 po osnovu 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 pored makroekonomskih uticaja utiče i spremnost lokalne samouprave za razvoj i unapređenje poslovnog okruženja. Grad Subotica je u cilju jačanja poslovnog okruženja prvi u Srbiji realizovao pribavljanje vojne imovine od oko 145 ha, kao i poljoprivrednog zemljišta od Ministarstva poljoprivrede od oko 53ha za potrebe formiranja privrednih zona, odnosno lokacija za „greenfield“ investicije i na taj način su stvoreni uslovi za dalji ekonomski razvoj.

Grad Subotica je takođe izradio i usvojio Master plan za razvoj turističke destinacije Palić i putem preduzeća čiji je osnivač Republika, AP Vojvodina i Grad Subotica sprovodi aktivnosti na privlačenju investicija.

Pored navedenog, u stvaranju povoljnog ambijenta za ekonomski napredak lokalne samouprave, Grad Subotica je unapredio efikasnost svoje administracije otvaranjem Uslužnog centra i Kancelarije za lokalni ekonomski razvoj, osnivanjem „Biznis inkubatora i D.O.O. „Park Palić“. Grad Subotica je svojim aktivnostima na stvaranju poslovnog okruženja dobio sertifikat NALED-a za povoljno poslovno okruženje, nagradu USAID-a za najuspešnije promovisanje investicionih potencijala i priznanje najbolje IKT prakse u gradovima i opštinama Srbije od strane Stalne konferencije gradova i opština (SKGO). Magazin FDI je rangirao Grad Suboticu na 10. mesto u Južnoj Evropi u kategoriji najpovoljnijih mesta za investiranje u 2012 /2013 godini.

2.4 STRATEŠKI OKVIR – STRATEGIJA RAZVOJA GRADA SUBOTICE

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

Misija strategije ekonomskog razvoja Subotice je da okupi i stimuliše sve pozitivne kapacitete entiteta na području Subotičke opštine, sa opštim ciljem održivog i dinamičnog razvoja, na principima konkurentnosti, inovativnosti i korišćenja savremenih znanja i tehnologija. Prioritet je uspostavljanje povoljnog ambijenta za privlačenje novih direktnih investicija uz zadržavanje postojećih i saradnja lokalne privrede sa obrazovnim i naučno istraživačkim institucijama radi reindustrijalizacije grada.

Ističe se potreba privrede Subotice za uključenje u tokove evropske i svetske privrede uz adekvatan marketing Grada, isticanje realnih mogućnosti i dovođenje stranih investitora.

Odgovarajuću podršku treba obezbediti i postojećim domaćim preduzećima od strane javnog sektora za efikasnije vođenje poslovanja i uključjenja u tokove domaćeg i međunarodnog privrednog okruženja.

Posebno se naglašava značaj i potreba intenzivnih aktivnosti na uključivanju u odgovarajuće programe saradnje i projekte Evropske Unije, uključujući i programe od regionalnog, međuregionalnog i pograničnog značaja. Posebna pažnja takođe mora biti usmerena ka međunarodnim i domaćim razvojnim fondovima i programima.

Isto tako, izražava se potreba za rastom i razvojem malih i srednjih preduzeća, kao kooperatora većih preduzeća, u funkciji tržišta i stanovništva. Njihova tržišna integracija treba da podrži racionalnu podelu rada, profilisanje proizvodnih preduzeća i povećanje zapošljavanja. Osnovni napor za razvoj MSP i finansiranje treba da su usmereni ka realizaciji zadataka u okvirima definisanih prioriteta i ciljeva, te izradi operativnog programa koji konkretnije definiše sredstva, nosioce, rokove i odgovornost za realizaciju strategije.

Na osnovu priložene analize operacionalizacije strategije, sistematizovani su razvojni projekti kroz mere i prioritete ciljeve u četiri osnovne oblasti ekonomskog razvoja:

1. Podrška i podsticaji ekonomskom razvoju
2. Osiguranje i unapređenje društvenog razvoja
3. Zaštita i unapređenje životne sredine
4. Dosledna primena koncepta dobre uprave

Na osnovu Akcionog plana kojim su determinisani svi prioritetni projekti, rokovi i nosioci, permanentno je praćena realizacija sa konstatacijom da su u najvećoj meri realizovani strategijom predviđeni projekti.

3. INDUSTRIJA

Svojim geostrategijskim položajem, koji nudi mogućnost lakog pristupa tržištima Evropske Unije, Srbija nudi izuzetne šanse za srednjoročni i dugoročni industrijski i logistički razvoj.

Preko strateških saobraćajnih koridora 10 i 7, Republika Srbija povezuje Zapadnu Evropu i Bliski istok, predstavljajući izvrsnu lokaciju za buduće regionalne logističke centre koji će moći efikasno da opslužuju region Zapadnog Balkana.

Kvalifikovana radna snaga i manji troškovi radne snage u poređenju s najvećim brojem zemalja Evropske Unije predstavljaju značajnu prednost Srbije na globalnom tržištu. Pored toga, 2007. godine Srbija je postala članica CEFTA – slobodne trgovinske zone Jugoistočne Evrope sa 25 miliona stanovnika. Samo srpsko tržište, sa 7,2 miliona stanovnika, drugo je po veličini u regionu. Sem toga, Srbija ima zaključen Sporazum o slobodnoj trgovini s Rusijom, Belorusijom, Kazahstanom i Turskom, kao i Sporazum o slobodnoj trgovini sa državama EFTA.

Drugi važni faktori 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 obezbeđuje dobar pristup izvoznim tržištima, a Srbija ima jednu od najmanjih stopa poreza na korporativni profit u iznosu od 15%.

Opština Subotica predstavlja geografsku oblast koja je svakako veoma interesantna za strane i domaće investitore, i to iz više razloga. Pre svega, ona ima sve prednosti koje pruža pogranična regija. Kao takva, ona predstavlja pogodno tlo za razvoj svih elemenata koji upućuju na međunarodnu saradnju, što posebno dobija na značaju ako se u obzir uzme činjenica da su nama najbliže zemlje Mađarska i Hrvatska, zemlje članice Evropske 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 privrednog rasta. Nacionalna strategija industrijalizacije se zasnivala na: (1) forsiranju razvoja teške industrije i (2) supstituciji izvoza.

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

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

Osnovni cilj industrijske politike u kratkom roku trebalo bi da bude privlačenje prvenstveno proizvodno orijentisanog investicionog kapitala koji bi bio u funkciji povećanja broja zaposlenih, povećanja izvoza implementacijom visokih tehnologija i povezivanje sa dobrim unutrašnjim i spoljnim partnerima. Republika Srbija nudi baštinjenje postojećeg proizvodnog kapitala i položajne rente (ili tržišta) na bazi zajedničkih ulaganja i dokapitalizacije postojećih preduzeća, ulaganja u revitalizaciju, modernizaciju i novogradnju infrastrukture, direktnih stranih ulaganja u nova preduzeća i ulaganja domaćeg faktora u razvoj novih, pretežno malih i srednjih preduzeća.

U skladu sa tim potrebno je stvarati podsticaje i uslove za veće i efikasnije investiranje u Srbiju kao i u Suboticu osnivanjem malih i srednjih preduzeća, uglavnom u prehrambenom i elektro-metalnom sektoru, da bi se nadomestile slabosti u postojećoj tržišnoj infrastrukturi. Potrebno je pretvoriti Srbiju u pogodno mesto za proizvodno investiranje, kako bi se otvorio prostor za dinamiziranje razvoja tzv. investiciono vučene privrede.

3.2 TRAŽNJA

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

Potencijalni investitori uglavnom traže lokacije/zemljišta koja su u javnoj svojini i koja su infrastrukturno opremljena. Stabilno opredeljenje Srbije ka Evropskim integracijama jača poslovnu klimu i porast zainteresovanosti investitora za tražnju odgovarajućih lokacija i ulaganja. Grad Subotica je obezbeđenjem lokacija za privredne zone stvorio uslove za konkurentnost u povećanoj tražnji investitora.

3.3 PROGNOZE

Republika Srbija se, kao i ostale zemlje u razvoju u Evropi, našla pred zahtevom da pronađe svoje mesto na svetskom tržištu.

Tokom poslednjih nekoliko godina industrijski i logistički sektor Srbije bi trebao da sazreva i da ima posebne koristi od poboljšanja putne infrastrukture koja povezuje zemlju sa centralnoevropskim tržištima. Investicije u novu i poboljšanu infrastrukturu stvorile nove puteve do tržišta i uticale na optimalne lokacije za imovinu vezanu za logistiku. Iako postoji opredeljenje da se razvijaju drugačiji programi, najveći deo ovih investicija i uticaja otpada na putnu mrežu.

Proces pridruživanja Srbije Evropskoj uniji neizbežno utiče na privredu, naročito u pogledu buduće političke stabilnosti. Potpisani Ugovor o stabilizaciji i pridruživanju ostvaruje liberalizaciju izvoza i uklanjanje carinskih barijera u srednjoročnom periodu, a započinjanjem pregovora o pristupanju EU stvaraju se uslovi za realizaciju ukupnih makroekonomskih ciljeva kao i mogućnosti za značajno korišćenje pristupnih fondova.

Preseljenje proizvodnje u Centralnu i Istočnu Evropu utiče i na logistiku u okviru lanca snabdevanja, jer se opšti trend u evropskoj logistici pomerio sa proizvođačkih lanaca na maloprodajne lance, što troškove distribucije nedvosmisleno stavlja u centar. Logističke aktivnosti često prate maloprodajne aktivnosti.

Trebalo bi da takođe raste interes proizvodnog sektora, a dominiraće automobilska, elektro-metalna, farmaceutska i tekstilna industrija. Veliki infrastrukturni projekti s novim zakonodavnim okvirom i podsticajima za razvoj velikih logističkih centara podstiču tražnju. Srbija zbog svog geostrategijskog položaja, podsticajnih mera Vlade Republike Srbije i lokalnih samouprava i pristupačne kvalifikovane radne snage, nesumnjivo bi trebala biti atraktivna lokacija za strane „Greenfield” investicije u oblasti proizvodnje, distributivnih i tržišnih centara.

4. PODACI I DOKUMENTA PREMA ČLANU 12. UREDBE O USLOVIMA, NAČINU I POSTUPKU POD KOJIMA SE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U JAVNOJ SVOJINI MOŽE OTUĐITI ILI DATI U ZAKUP PO CENI MANJOJ OD TRŽIŠNE CENE, ODNOSNO ZAKUPNINE ILI BEZ NAKNADE, KAO I USLOVE, NAČIN I POSTUPAK RAZMENE NEPOKRETNOSTI

4.1 PODACI O LOKACIJI PRIVREDNE ZONE „MALI BAJMOK“

Parcela 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 teritoriji mesne zajednice „Mali Bajmok“, na lokaciji Privredne zone „Mali Bajmok“ veličine 53ha 72a 91m². Privredna zona se nalazi uz Državni put I B reda br. 12 Subotica – Sombor.

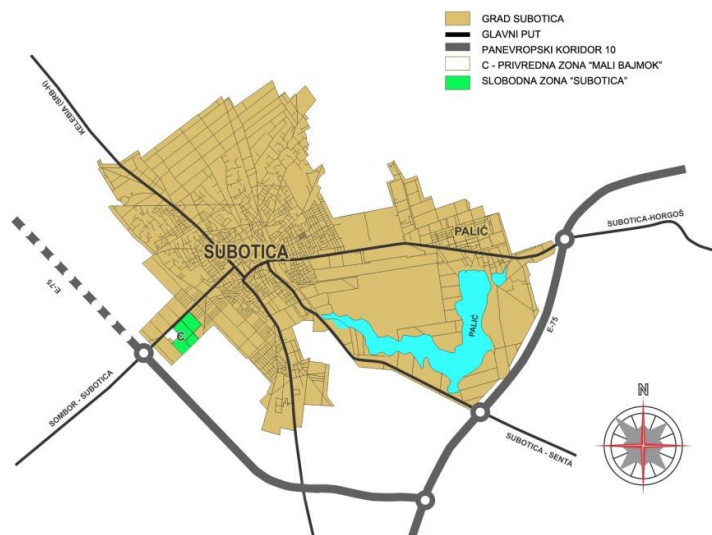
Zemljište koje obuhvata Privredna zona „Mali Bajmok“ je kompletno infrastrukturno opremljeno (vodovod, kanalizacija, gas, rasveta, IT infrastruktura i elektroenergetska infrastruktura).

Lokacija Privredne zone se nalazi na:

- oko 1 km udaljenosti od „Y“ kraka (potez koridora X sa međunarodnim graničnim prelazom Kelebija);
- oko 10 km od međunarodnog graničnog prelaza Kelebija;
- oko 30 km od međunarodnog graničnog prelaza Horgoš;
- oko 30 km od međudržavnog graničnog prelaza Horgoš II;
- oko 35 km od međudržavnog graničnog prelaza Bajmok;
- oko 3 km od centra Grada Subotice;
- oko 3 km od glavne autobuske stanice;
- oko 3 km od glavne železničke stanice.

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

Slika 2. Makro prikaz lokacije Privredne zone "Mali Bajmok"



Slika 3. Situacioni prikaz parcela

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



4.2 POPIS I POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE ZA KOJU SE PREDLAŽE OTUĐENJE



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Суботица
Градска управа
Секретаријат за имовинско правне послове
Број: *IV-06/I-464-231/2018*
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 Мишевић

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

таксе по тар. бр.
уплаћена Din.
дене у списак уплаћених такси по
бр.
таксе на основу 411.103
3477



НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

АНОШ БАЛАЊИ, дипл. инж. геодезије

А - ЛИСТ ПОДАЦИ О ЗЕМЛИШТУ

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6608

Катастарска општина: ДОНИ 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

Извод не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:23:13 16.08.2018

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6608

Катастарска општина: ДОНИ ГРАД

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста управа	Облик својине	Обит Удела
ГРАД СУБОТИЦА, СУБОТИЦА, ТРГ СЛОБОДЕ 1 (МБ:00070695)	Својина	Јавна	1/1

* Напомена

Обит изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:23:14 16.08.2018

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 6608

Каџасџарска ошџина: ДОЊИ ГРАД

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

* Напомена:

Овим изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

08:23:14 16.08.2018



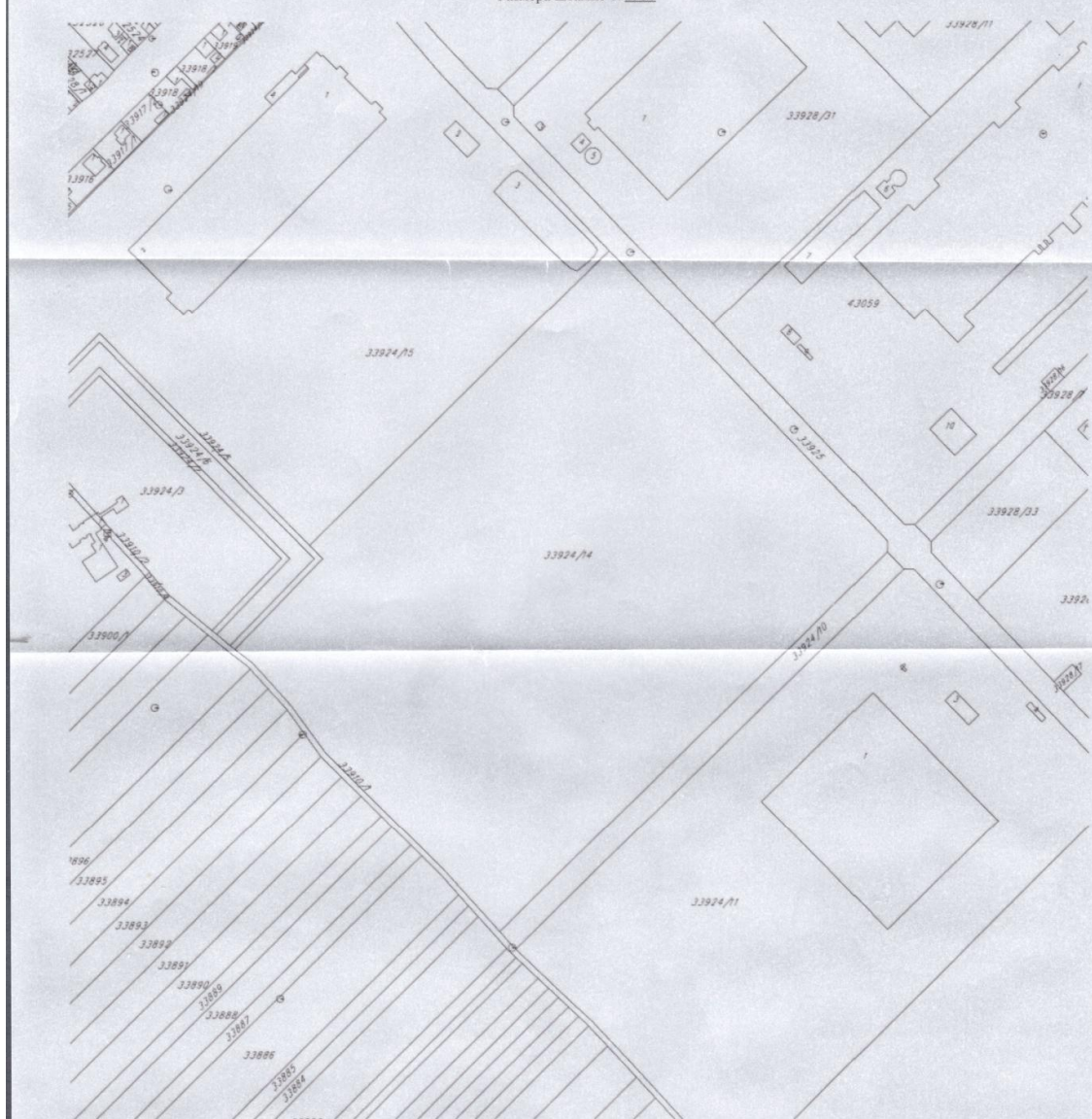
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Суботица
Број: 953-1/2018-1345

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Доњи град

Размера штампе 1: 2500

Катастарска парцела број 33924/14



Напомена:
Датум и време издавања:
17.08.2018. године



Овлашћено лице:

Начелник
Јанош Балањи, дипл.геод.инж.

4.3 PODACI IZ PLANSKOG DOKUMENTA SA 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 prilagodava 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, veleprodajnih 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 . broj 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 platoo 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**
- dvojne 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, drvoredi 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, drvoredi 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.

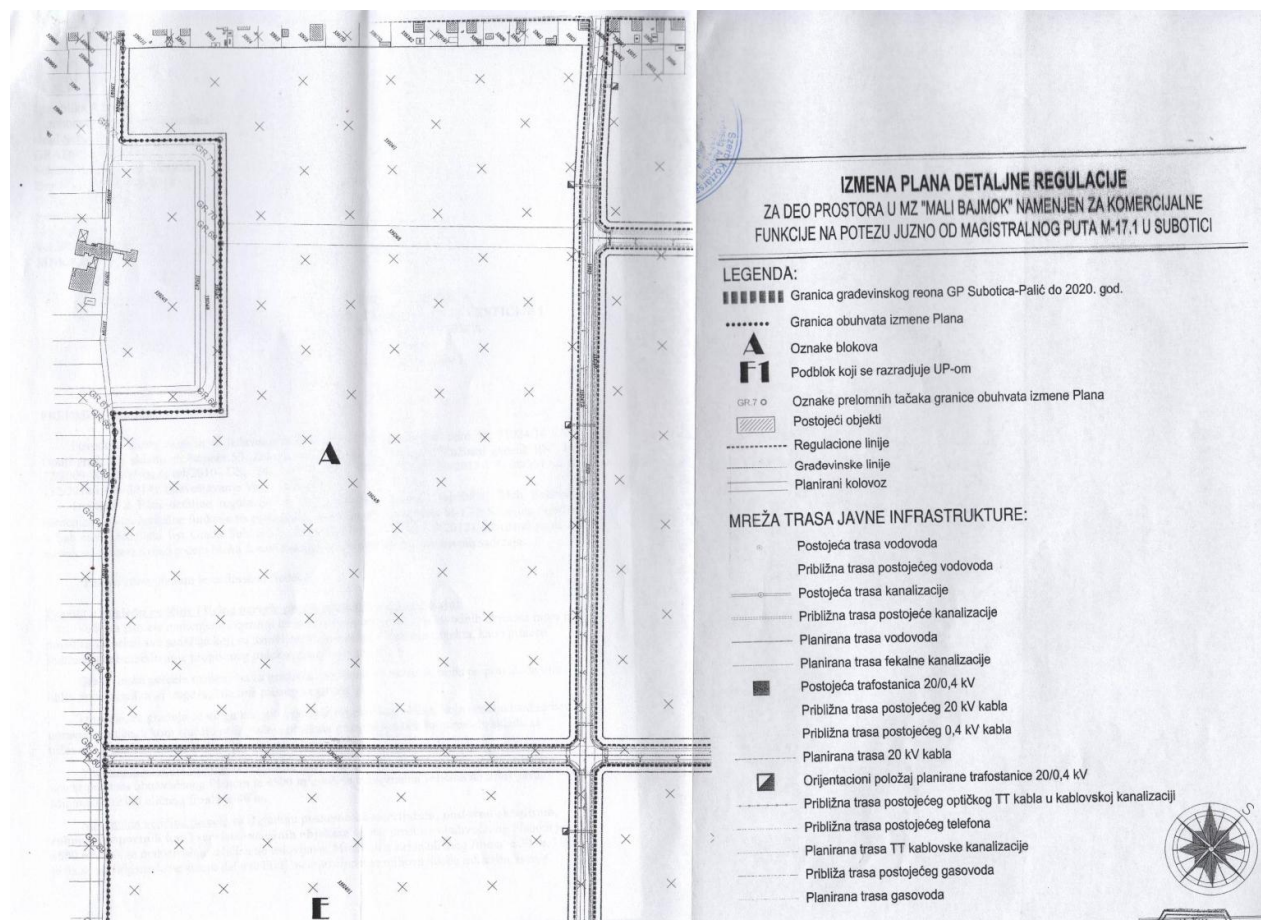
Kolske i pešačke kapije u sklopu uličnih ograda po pravilu su iste visine kao ograda, sa krilima koja se moraju otvarati ka unutrašnjosti parcele, s tim da mogu biti i posebno naglašene, oblikovane i obrađene.

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

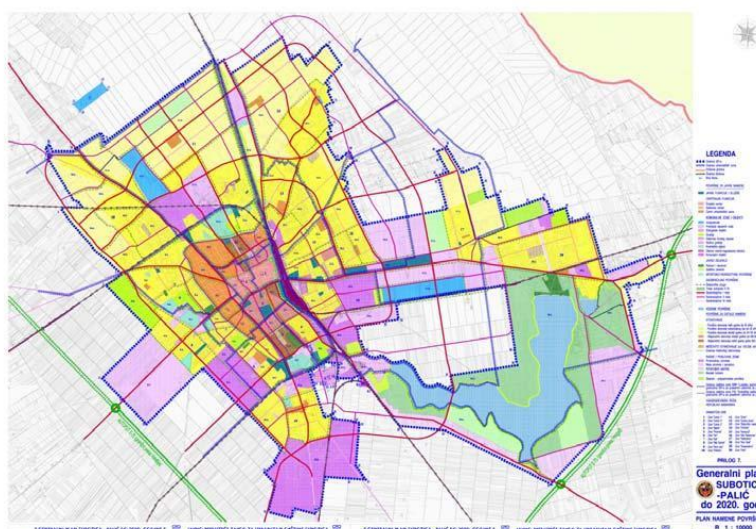


Sekretar

Melinda Nagy-Kiserős master grad. ing



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

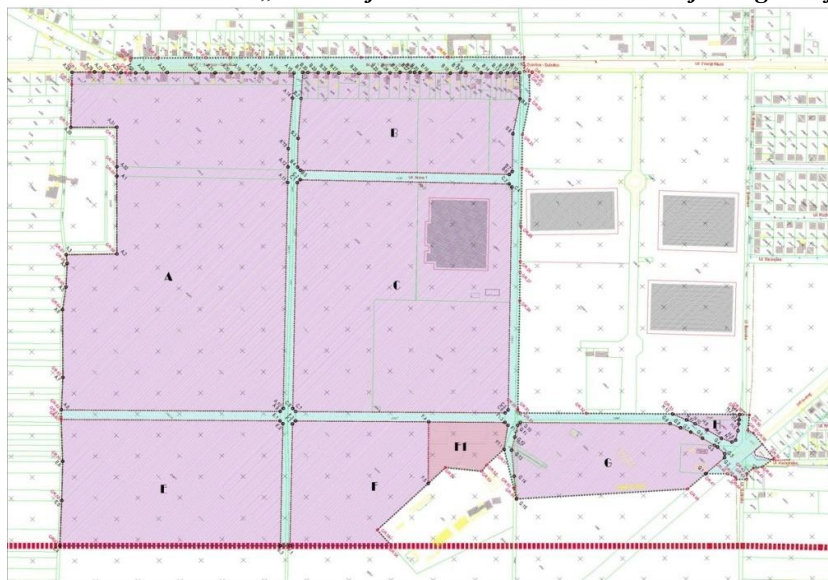


Izvor: JP „Zavod za urbanizam Subotica”

Odlukom Skupštine grada Subotice, na sednici održanoj dana 09.02.2012. godine usvojena je Izmena Plana detaljne regulacije za deo prostora u MZ „Mali Bajmok“ namenjen za komercijalne funkcije na potezu južno od magistralnog puta M-17.1 Subotica-Sombor u Subotici („Sl. list Grada

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

Slika 5. Privredna zona „Mali Bajmok“ - Izvod iz Plana detaljne regulacije



Izvor: JP „Zavod za urbanizam Subotica“

4.4 PROCENA MINISTARSTVA FINANSIJA – PORESKE UPRAVE O TRŽIŠNOJ VREDNOSTI KATARSTARSKE PARCELE 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.

На основу наведених правоснажних решења процењена тржишна вредност 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,

ЛТ/ЈШ/АБ

ДИРЕКТОР ФИЛИЈАЛЕ
ТОРАН МАРТИНОВИЋ

4.5 PODACI O LICU KOJE SE OVLAŠĆUJE ZA POTPIS UGOVORA O OTUĐENJU, PO DOBIJANJU SAGLASNOSTI 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.

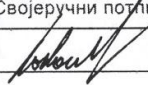
- Градоначелник Града Суботице: Богдан Лабан
- Лични број: 1101969820069
- Број личне карте: 008857556 ПУ Суботица



Начелник, Градске управе

Ушумовић 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, коју 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.

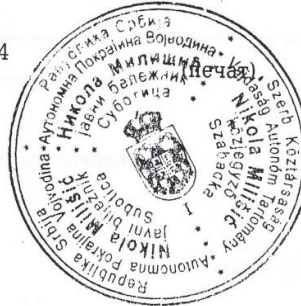
Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за
садржину исправе.

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 - П:895-2017
У СУБОТИЦА, 22.03.2017., у 15:04
часова



(потпис)

Тијана Симјановски

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

Predlog iznosa umanjenja vrednosti građevinskog zemljišta za otuđenje bez naknade u Privrednoj zoni „Mali Bajmok“ kompaniji „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica

1. Utvrđena tržišna vrednost katastarske parcele broj 33924/14 K.O. Donji grad, površine 10 ha 13 a 94 m², prema proceni Ministarstva finansija, Poreske uprave, Filijale 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 vrednosti katastarske parcele 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 PODSTICAJNIH MERA I SREDSTAVA KOJE REPUBLIKA SRBIJA, AP VOJVODINA, ODNOSNO JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE OBEZBEĐUJE ZA REALIZACIJU INVESTICIJE

Pored 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 Evropi od 15%, Republika Srbija nudi i finansijsku pomoć potencijalnim investitorima.

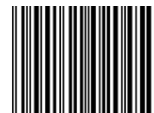
Dodela sredstava sprovodi se u skladu sa javnim pozivom i Uredbom o uslovima i načinu privlačenja direktnih investicija („Sl. glasnik RS“, br. 37/2018). Javni poziv objavljuje se po odluci ministarstva, uz prethodnu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove finansija.

Pravo na učešće u postupku dodele sredstava imaju investitori koji imaju investicione projekte u proizvodnom sektoru, turizmu i sektoru usluga koje mogu biti predmet međunarodne trgovine, a kojima se obezbeđuje otvaranje novih radnih mesta i koji se pre početka realizacije investicionog projekta prijave za dodelu 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 PODACI O PRAVNOM LICU – STICAOCU PRAVA SVOJINE NA PREDMETNOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

- **Naziv kompanije:** „Boysen Abgassysteme” d.o.o. Subotica
- **Sedište kompanije:** Subotica
- **Adresa kompanije:** Franje Kluza
- **Država:** Republika Srbija
- **E-mail:** rolf.geisel@boysen-online.de
- **Odgovorno lice:** 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.

Образложење

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 OBAVEZA STICAOCA PRAVA SVOJINE DA OBEZBEDI BANKARSKU GARANCIJU PO DOBIJANJU SAGLASNOSTI VLADE, ZA ISPUNJENJE UGOVORNIH OBAVEZA

Kompanija „Boysen Abgassysteme” d.o.o. Subotica će se obavezati, kao sticaoc prava svojine, na osnovu Ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta u javnoj svojini bez naknade, da dostavi 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 obaveze 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 pomenutu naknadu u roku od 30 dana po prijemu zahteva za takvo plaćanje od strane Grada Subotice, pod uslovom odsustva opravdanih prigovora od strane investitora. Ukoliko se Strane ne dogovore drugačije bankarska garancija će važiti 5 godina.

5. EKONOMSKO – FINANSIJSKA ANALIZA

Za potrebe izvođenja ekonomsko - finansijske analize korišćeni su sledeći ulazni podaci:

- Investitor je kompanija „Boysen Abgassysteme” d.o.o. sa sedištem u Subotici,
- Investitor će najkasnije u roku ne dužem od 5 godina od dana ishodovanja upotrebne dozvole za svoj proizvodni objekat, zaposliti 507 radnika,
- Struktura radne snage pri punoj zaposlenosti je: 19,6% zaposlenih u menadžmentu i administraciji (prosečna bruto zarada približno 1.833,10 EUR) i 80,4% zaposlenih u pogonu (prosečna bruto zarada 549,22 EUR),
- Površina zemljišta koja se planira za otuđenje iznosi 10 ha 13 a 94 m², procenjene tržišne vrednosti 135.294.069,96 RSD, (približno 1.141.779 EUR),
- Površina objekta iznosi oko 35.000 m²,
- Predviđena je proizvodnja izduvnih sistema za automobilsku industriju
- Početak izgradnje objekta planiran je krajem 2018. godine, dok se završetak izgradnje planira polovinom 2019. godine,
- Vrednost investicije iznosi oko 65 miliona EUR.

5.1 OČEKIVANI JAVNI PRIHODI BUDŽETA GRADA SUBOTICE

Procena javnih prihoda budžeta Grada Subotice za period od 2019. do 2024. godine od investicije „Boysen Abgassysteme” d.o.o. Subotica po osnovu poreza na zarade, poreza na imovinu i ekologiju, iskazana je u tabeli 7.

Tabela 7.

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

Iznosi u tabeli izraženi su u EUR

Napomena: Izračunavanje poreza na zarade vršeno je na osnovu 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 vrednosti u EUR korišćen je kurs 1€ ≈ 118,494 RSD.

Ukupni javni prihodi budžeta Grada Subotice za period od 2019. do 2024. godine prema tabeli broj 7. iznose ukupno 1.202.240 EUR.

5.2 PRIHODI JAVNO KOMUNALNIH PREDUZEĆA

Tokom realizacije investicije „Boysen Abgassysteme” d.o.o. Subotica, javna i javno komunalna preduzeća ostvariće prihode po osnovu naplate naknade za priključenje na komunalnu infrastrukturu i izdavanje lokacijskih uslova pri izgradnji, kao i po osnovu naknade za utroške nakon izgradnje proizvodnog objekta.

5.3 OSTALI EKONOMSKI I SOCIJALNI EFEKTI PO LOKALNU ZAJEDNICU

Imajući u vidu da u Subotici radi veliki broj građevinskih firmi, za očekivati je da će izgradnjom objekta investicije „Boysen Abgassysteme” d.o.o. Subotica u Subotici biti angažovana lokalna građevinska operativa koja će realizovati radove na izgradnji objekta vrednosti **oko 14 miliona EUR.**

Početkom rada investitora u Subotici nastaje potreba za razvoj i proširenje lanca nabavke proizvoda i usluga koje se koriste u proizvodnji, te se na taj način otvara mogućnost upošljavanja lokalnih firmi kao dobavljača ovog investitora.

Upošljavanjem oko 507 trenutno nezaposlenih radnika u Subotici do kraja 2024. godine, smanjuje se opterećenje državnog budžeta i lokalnog budžeta po osnovu prestanka davanja nezaposlenim licima 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 meri bio potrošen u Subotici. Procenjuje se da će se ostvariti neto prihod građana od oko 150.000 EUR ukupno u drugoj polovini 2019. godine (odnosno od početka rada fabrike), 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 meseci 2024. godine.

Pretpostavljeni iznos neto zarade zaposlenih za prvih pet godina rada fabrike 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 uslovima otuđenja građevinskog zemljišta su sledeći:

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

Za preračun dinarske vrednosti u EUR korišćen je kurs 1 € = 118,494 RSD.

Ukoliko izostajanje prihoda od prodaje građevinskog zemljišta po navedenoj tržišnoj vrednosti posmatramo kao meru konkurentnosti na osnovu koje je Investitor doneo 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 procenjenju tržišnu vrednost zemljišta.

6. ZAKLJUČAK

Na osnovu podataka iznetih u Elaboratu može se zaključiti sledeće:

1. Ekonomsko-finansijska analiza iz tačke 5. Elaborata ukazuje da:
 - a) **Ukupno procenjeni javni prihodi budžeta Grada Subotice za period od 2019. do 2024. godine prikazani u tabeli 7. za drugu fazu realizacije investicije iznose 1.202.240 EUR**
 - b) **Ukupno procenjeni troškovi Grada Subotice po osnovu 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 procenjene tržišne vrednosti zemljišta na kojoj kompanija „Boysen Abgassysteme” d.o.o. Subotica planira da realizuje svoju investiciju.

Na osnovu iznetog zaključuje se da je iznos procenjene tržišne vrednosti zemljišta za otuđenje manji od očekivanog iznosa uvećanja javnih prihoda budžeta Grada Subotice u periodu od 5 godina po osnovu realizacije investicije, a što je u saglasnosti sa čl. 10. Uredbe o uslovima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnoj svojini može otuditi ili dati u zakup po ceni manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, kao i uslove, način i postupak razmene nepokretnosti (“Sl. glasnik RS”, br. 61/2015, 88/2015, 46/2017 i 30/2018).

2. Upošljavanje oko 507 radnika u drugoj fazi realizacije investicije „Boysen Abgassysteme” d.o.o. Subotica predstavlja **1,8 %** u odnosu na broj zaposlenih u privredi na teritoriji Grada Subotice, koji je na osnovu Publikacije Republičkog zavoda za statistiku (ZP20) od 12.02.2018. godine iznosio 28.521 zaposlenih.
3. Parcela 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 osnovu iznetog zaključuje se da će ova investicija povećati broj zaposlenih za više od 1% zaposlenih u privredi Subotice i da će na svaka dva ara otuđenog građevinskog zemljišta biti zaposleno jedno lice na neodređeno vreme, što ukazuje na činjenicu da su ispunjeni uslovi iz člana 9. Uredbe o uslovima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnoj svojini može otuđiti ili dati u zakup po ceni manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, kao i uslove, način i postupak razmene nepokretnosti ("Sl. glasnik RS", br. 61/2015, 88/2015, 46/2017 i 30/2018).

4. Na osnovu plana kompanije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica da sukcesivno do 2024. godine uposli 507 radnika, pretpostavlja se da će oni u periodu od 5 godina ostvariti ukupno oko **9,4 miliona** EUR neto zarade. Navedeni iznos neto zarade će zasigurno velikim delom biti utrošen u Subotici po raznim osnovama iz čega će u značajnom obimu proizaći dodatni efekti po budžet Grada Subotice i povećanje potrošnje sa pozitivnim efektima razvoja malih i srednjih preduzeća, a naročito sektora usluga.
5. Za realizaciju svog investicionog projekta, kompanija „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica uložice oko **65 miliona** EUR od čega će značajan deo biti za izgradnju objekata sa pratećom infrastrukturom, što će dovesti do mogućnosti angažovanja domaće građevinske operative. Iz pomenutog se može zaključiti da ovaj projekat podstiče građevinsku industriju koja je u velikoj krizi i čiji razvoj predstavlja i strateški cilj Vlade Republike Srbije.
6. Proizvodni proces kompanije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica zasigurno će zahtevati i određene dodatne usluge iz oblasti dorade, transporta, održavanja objekata, ishrane zaposlenih i drugo, što će omogućiti razvoj malih i srednjih preduzeća i uslužnog sektora.
7. Brend kompanije „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica koji spada u svetske lidere iz proizvodnje izduvnih sistema za automobilsku industriju predstavlja značajnu referencu za privlačenje novih investicija i jaču konkurentnost Grada.

Na osnovu podataka i zaključaka iznetih u Elaboratu, može se zaključiti da je predlog otuđenja građevinskog zemljišta kompaniji „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica bez naknade u saglasnosti sa Uredbom o uslovima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnoj svojini može otuđiti ili dati u zakup po ceni manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, kao i uslove, način i postupak razmene nepokretnosti, opravdan.

U skladu sa Nalogom Gradonačelnika Grada Subotice broj: II-35-16/2018 od dana 13.07.2018. godine, Elaborat o opravdanosti otuđenja građevinskog zemljišta bez naknade u Privrednoj zoni "Mali Bajmok" preduzeću „Boysen Abgassysteme“ d.o.o. Subotica je izradila **Služba za odnose sa investitorima, Sekretarijata za investicije i razvoj, Gradske uprave, Grada Subotice**.

U Subotici, februar 2019. godine