

**ЕЛАБОРАТ
О ОПРАВДАНОСТИ**

**ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У СВОЈИНИ
ОПШТИНЕ ОЦАЦИ БЕЗ НАКНАДЕ, СЛОБОДНОМ
ПОГОДБОМ КОМПАНИЈИ MAGNA SEATING D.O.O ODŽACI**

ОПШТИНА ОЦАЦИ

јун, 2016. године

САДРЖАЈ

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	3
2. МАКРОЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ	4
2.1 Положај и макроекономско окружење	4
2.2. ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ ОПШТИНЕ	5
2.3 ПОСЛОВНО ОКРУЖЕЊЕ	13
2.4. ПРИВРЕДНА СТРУКТУРА	14
<i>Развој предузетништва</i>	16
2.5 СТРАТЕШКИ ОКВИР – СТРАТЕГИЈА РАЗВОЈА ОПШТИНЕ ОЦАЦИ	18
3. ИНДУСТРИЈА.....	19
3.1. Индустриски капацитети.....	20
3.2. Тражња	20
3.3. Прогнозе	21
4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТА ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ О УСЛОВИМА, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ПОД КОЛИМА СЕ ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ СВОЛИНИ МОЖЕ ОТУЂИТИ ИЛИ ДАТИ У ЗАКУП ПО ЦЕНИ МАЊОЈ ОД ТРЖИШНЕ ЦЕНЕ, ОДНОСНО ЗАКУПНИНЕ ИЛИ БЕЗ НАКНАДЕ, КАО И УСЛОВЕ, НАЧИН И ПОСТУПАК РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ	21
4.1. Подаци о локацији Слободне зоне у Оцацима.....	21
4.2. Попис и површине катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење	23
4.3. Подаци из Планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађ. дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима.....	29
4.4. Записник о процени тржишне вредности катастарске парцеле предметне за отуђење	35
4.5. Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе Републике Србије	36
4.6. Износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу	37
4.7. Преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, АП Војводина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију инвестиције	38
4.8. Подаци о правном лицу – стицаоцу права својине на предметном грађевинском земљишту	41
5. ЕКОНОМСКО – ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА.....	43
5.1. Очекивани јавни приходи буџета општине Оцаци (за прву фазу реализације инвестиције Magna Seating d.o.o.)	43
5.2. Приходи Јавног комуналног предузећа	44
5.3. Остали економски и социјални ефекти по локалну заједницу	44
5.4. Очекивани трошкови општине	45
6. ЗАКЉУЧАК	45

1.УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Током месеца маја, 2011. године, компанија „Magna Seating Chomutov s.r.o.“ изразила је заинтересованост за изградњу фабрике, за производњу пресвлака за аутомобилска седишта, у радној зони у Оџацима. Општина Оџаци је изразила спремност за пружање подршке у реализацији инвестиционих планова компаније „Magna Seating Chomutov s.r.o.“ која је подразумевала уступање грађевинског земљишта површине 2ха 67а 96м², без накнаде, за потребе изградње производних погона, а сходно, тада важећој, Уредби о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде („Сл. Гласник РС“, бр. 13/2010 и 54/2011) донетој од стране Владе Републике Србије

2012. године од стране привредног друштва Magna Metalforming AG, Аустрија, основана је Magna Seating d.o.o. Оџаци као део Magna Seating Europe групације и бави се производњом обликованих пресвлака за аутомобилска седишта. У последње три године Magna Seating d.o.o. има промет 63,6 милиона евра, а тренутно запошљава 943 лица од чега је 467 запослених на неодређено време и 476 запослених на одређено време.

Током априла, 2016. године, представници компаније Magna Seating d.o.o., поново су се обратили Општини Оџаци са предлогом о проширењу производних капацитета компаније и унапређења сарадње са локалном самоуправом. Намеравано проширење капацитета подразумева још једну грађевинску парцелу, која се непосредно граничи са парцелом на којој се већ налази производни погон компаније Magna Seating d.o.o. како би компанија функционирана и технолошки објединила постојеће изграђене производне капацитете са новим.

Општина Оџаци је и овај пут изразила спремност за пружање подршке у реализацији проширења производних капацитета компаније Magna Seating d.o.o. која подразумева уступање грађевинског земљишта површине 1ха 33а 35м² без накнаде за проширења капацитата, а сходно Уредби о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отућити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 61/2015 и 88/2015).

Компанија Magna Seating d.o.o. планира реализацију Инвестиционог пројекта проширења „Cut&Sew“ производње у општини Оџаци, чијим спровођењем ће бити створена најмање 503 нова радна места на неодређено време у периоду од пет године, од дана закључења Уговора. Компанија Magna Seating d.o.o. се обавезала да ће инвестирати у основна средства, најмање у вредности од 6.152.000 евра, у истом року. Вредност трошкова зарада за сва радна места на неодређено време, повезана са улагањем, у двогодишњем периоду, након достизања пуне запослености предвиђене Инвестиционим пројектом, износе 10.569.811 евра.

У циљу реализације пројекта инвестиције компаније Magna Seating d.o.o. председник општине је овластио Канцеларију за локални економски развој да изради Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта, без накнаде, у радној зони у Оџацима, компанији Magna Seating d.o.o.

Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта, без накнаде, у радној зони у Оџацима компанији Magna Seating d.o.o. израђен је у складу са чланом 12. Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отућити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 61/2015 и 88/2015).

2. МАКРОЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ

2.1 Положај и макроекономско окружење

ПОЛОЖАЈ

Општина Оџаци се налази у Западном делу Бачке, на левој обали Дунава у дужини од 9,5 км, на $45^{\circ}30'14''$ северне географске ширине и $19^{\circ}15'24''$ источне географске дужине. Територијално припада Западно-Бачком округу АП Војводине, Републике Србије. Окружена је општинама Апатин, Сомбор, Кула, Врбас, Бачка Паланка, Бач и на Дунаву се граничи са Републиком Хрватском.

Општина Оџаци има изузетно повољан геостратешки положај због близине граничног прелаза ка: Републици Хрватској (23 км удаљености од прелаза Богојево-Ердут) и Мађарској (60 км удаљености од прелаза Бачки Брег).

Територија општине Оџаци се простире на површини од 41.115, 89 ха. Састоји се од девет катастарских општина: К.о. Оџаци, К.о. Бачки Грачац, К.о. Бачки Брестовац, К.о. Српски Милетић, К.о. Богојево, К.о. Каравуково, К.о. Дероње, К.о. Ратково, К.о. Лалић.



Слика 1. Мапа општине Оџаци

По величини територије, општина Оџаци спада међу мање општине на подручју АП Војводине.

Општински центар, насеље Оџаци, се налази у средишту територије општине, док су остала насеља зракасто распоређена око општинског центра.

Општина Оџаци је лоцирана на више саобраћајница:

- Аутопут (Коридор X): повезаност са Коридором X, излаз на аутопут Е-75
- Магистрални путеви: М-3 граница Србије са Републиком Хрватском (Богојево-Оџаци-Кула-Србобран-Кикинда); М-18 граница Републике Србије са Мађарском (Бачки Брег-Сомбор-Оџаци-Бачка Паланка)
- Железничке линије: Оџаци-Нови Сад, Оџаци-Сомбор
- Аеродром: Београд 139 км, Осијек (Република Хрватска) 55 км

- Водни: Дунав, Коридор VII

Општина Оџаци се налази 59 км северозападно од Новог Сада, 139 км северозападно од Београда, 296 км југозападно од Будимпеште.

МАКРОЕКОНОМСКО ОКРУЖЕЊЕ

ПРИВРЕДА, МСП И ПРЕДУЗЕТНИШТВО

Функционисање привреде Републике Србије је усклађено са Стратегијом и политиком развоја индустрије Републике Србије од 2011. до 2020. године. У складу са овом стратегијом усвојен је још један стратешки документ – Стратегија за развој малих и средњих предузећа, предузетништва и конкурентности за период од 2015. до 2020. године у вези са развојем конкурентности Републике Србије. На покрајинском нивоу, а у оквиру републичких стратешких докумената, донет је и Програм развоја Аутономне покрајине Војводине за период 2014-2020, који представља развојни документ у области регионалног развоја.

Број привредних друштава, предузетника и удружења на нивоу општине Оџаци

Према нивоу развијености локалних самоуправа, општина Оџаци спада у групу чија је развијеност 60-80% републичког просека. У Републици Србији је на том нивоу развијености 47 локалних самоуправа. У периоду од 2012. до 2014. године на територији општине Оџаци је дошло до раста броја активних привредних друштава, односно са 247 предузећа у 2012. години на 290 предузећа у 2015. години. У том периоду дошло је и до гашења одређеног броја предузећа, и то 28 предузећа у 2012., 3 предузећа у 2013., 7 предузећа у 2014. и 7 предузећа у 2015. години. У истом периоду број предузетника се смањивао и то са 772 у 2012. години на 693 у 2015. години. Истовремено, број удружења је растао, па је тако у 2012. години забележено 150 активних удружења грађана док их је у 2015. години било 204.

Табела 1: Број привредних друштава, предузетника и удружења на територији општине Оџаци

Правна лица	Број привредних друштава				Број предузетника				Број удружења грађана			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
Активних	247	266	280	290	772	719	725	693	150	176	186	204
Новооснованих	17	24	22	18	125	104	119	124	14	247	11	19
Брисаних/ угашених	28	3	7	7	142	157	114	157	0	0	0	0

Извор: Регионална привредна комора Сомбор

2.2. ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ ОПШТИНЕ

2.2.1 Основни демографски подаци

Према попису становништва обављеном 2002. године општина Оџаци је имала 35.582 становника, међутим попис становништва обављен 2011. године показао је да је тај број драстично смањен и данас општина Оџаци има 31.096 становника.

Према том истом попису из 2002. године полна структура показује да је однос мушких и женских становништва углавном равномеран, 47,9% према 52,1%. Што се тиче

старосне структуре, проценат становника испод 14 година је 14,9% док је оних преко 65 година 17,7%.

Просечна старост становника општине Оџаци је преко 40 година, што је чини општином са врло старом популацијом, а има директан утицај на структуру и конкурентност запослених на подручју општине. Иако је последњих 6 година број становника опао за 12%, занимљиво је да није било већих промена у броју радно активног становништва које се у истом периоду смањило само за 3%. Природни прираштај у општини Оџаци је већ дуги низ година негативан и наставља да пада. Поређења ради, природни прираштај је 1999. године био -7,8, а 2005. године -11,7.

Проценат сеоског становништва у односу на укупан број становника је 72%.

Осим Срба који броје 82,84% од укупног становништва на територији општине Оџаци, од националних мањина преовлађују Мађари 4,42% и Словаци 2,82%, а остатак од 9,92% чине остале мањине које су заступљене са мање од 1% од укупног броја становника општине. Сходно овим подацима, преовлађујућа религија је Православно Хришћанство.

Табела 2. Упоредни преглед броја становника, подаци из пописа 2002. и 2011. године

	2002.	2011.
Број становника у општини	35.582	31.096
Укупна промена бр. становника у општини	-	-4.486
Стопа раста бр. становника у општини (%)		-12,6%
Број становника у округу	214.011	193.467
Стопа раста бр. становника у округу (%)		-20,544
Укупна промена бр. становника у општини		-9,6%

Извор: Републички завод за статистику

2.2.2. Етничка структура становништва

Општина Оџаци је мултиетничка и мултикултурална средина, што је последица различитих историјских, геополитичких, економских и многих других чинилаца.

Табела 3. Структура становништва према етничкој или националној припадности, 2011. година

	ОПШТИНА		ОКРУГ	
	Број	Удео у укупном становништву (%)	Број	Удео у укупном становништву (%)
Срби	25077	83,16%	122848	65,3%
Црногорци	121	0,40%	5070	2,69%
Југословени	105	0,85%	1274	0,68%
Албанци	32	0,11%	226	0,12%
Бошњаци	2	0,00%	33	0,01%
Бугари	7	0,02%	44	0,02%
Буњевци	13	0,04%	2162	1,15%
Власи	3	0,00%	12	0,00%
Горанци	-	-	100	0,05%
Мађари	1188	3,94%	17576	9,34%
Македонци	46	0,15%	394	0,21%
Мусимани	11	0,04%	187	0,10%
Немци	60	0,20%	903	0,48%

Роми	1035	3,43%	3018	1,60%
Румуни	100	0,33%	1340	0,71%
Руси	11	0,04%	85	0,05%
Русини	61	0,20%	4718	2,51%
Словаци	835	2,78%	1096	0,58%
Словенци	17	0,06%	157	0,08%
Украјинци	27	0,09%	1344	0,71%
Хрвати	225	0,75%	10879	5,78%
Остали	46	0,15%	852	0,45%
Неизјашњени и неопредељени	700	2,32%	10742	5,71%
Регионална припадност	302	1,00%	2342	1,25%
Непознато	130	0,43%	685	0,36%
Укупно	30154		188087	

Извор: РСЗ

У попису из 2011. године, као и у свим пописима после Другог светског рата, подаци о националној или етничкој припадности резултат су слободног изјашњавања становника, односно родитеља, када су у питању деца млађа од десет, односно од петнаест година.

У попису из 2011. године дошло је до промена у односу на попис из 1991. године у структури становништва према националној припадности, што је последица миграционих кретања изазваних политичком ситуацијом после 1991. године, која је утицала и на мењање става појединача приликом изјашњавања.

Просечна старост становника општине Оџаци је преко 40 година, што је чини општином са врло старом популацијом, а има директан утицај на структуру и конкурентност запослених на подручју општине.

Природни прираштај у општини Оџаци је већ дуги низ година негативан и наставља да пада. Поређења ради, природни прираштај је 2005. године био -10,6, а 2010. године -9,8. .

Према истом попису из 2011. године полна структура показује да је однос мушкиог и женског становништва углавном равномеран, 47,9% према 52,1%. Што се тиче старосне структуре, проценат становника испод 14 година је 14,9% док је оних преко 65 година 17,7%.

У општини Оџаци преовлађује породични тип становања са просечном величином домаћинства од 2,86 чланова.

Табела 4. Домаћинства према броју чланова, по попису 2011. године

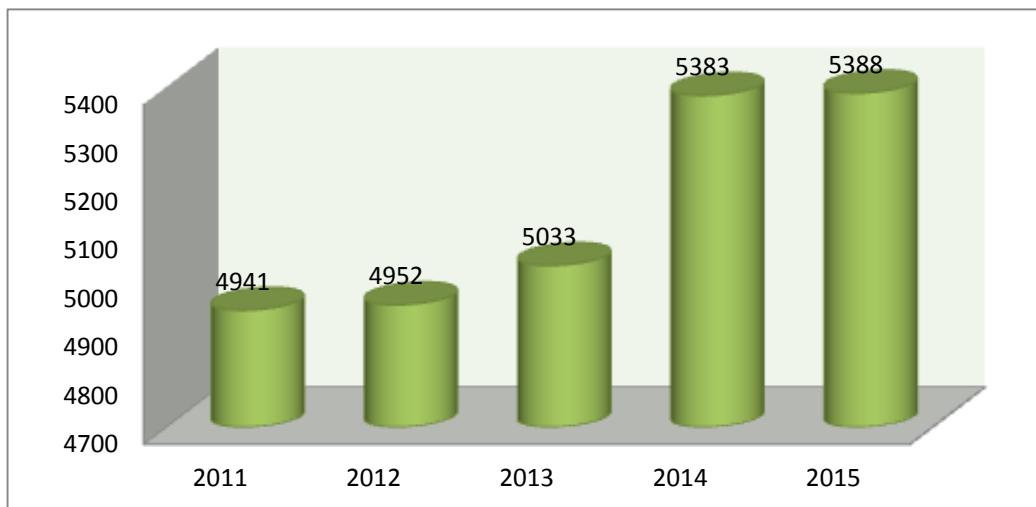
	Укупно	1 чл.	2 чл.	3 чл.	4 чл.	5 чл.	6 и више чл.	Просечан бр. чл. домаћинства
Западно Бачки округ	68.888	16.425	18.808	13.380	12.397	4.865	3.013	2.72
Општина Оџаци	11.073	2.648	3.099	2.045	1.948	826	507	2.72

Извор: Републички завод за статистику

2.2.3 Запосленост

У општини Оџаци, у 2015. години, је регистровано 5388 запослених. Број запослених у правним лицима је 3.419 а број приватних предузетника и запослених код њих је 1.969.

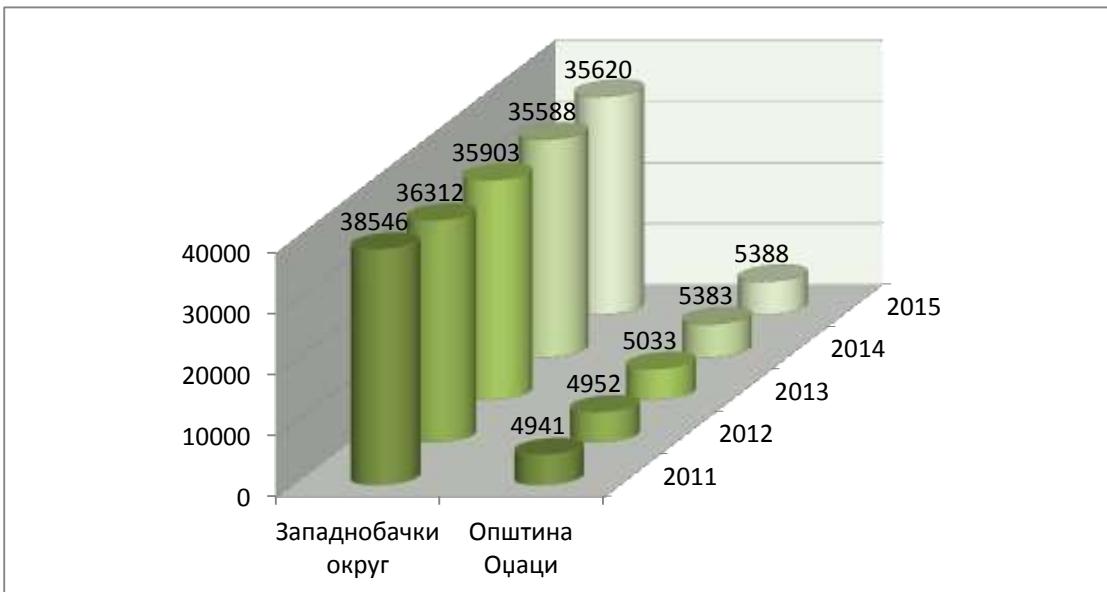
Графикон1. Кретање броја запослених у општини Оџаци за период 2011-2015 година



Извор: Републични завод за статистику(2015.год)

Од 2007. године региструје се негативан тренд у броју запослених, који је трајао до 2012. године. Највећи пад се десио између 2007. и 2009. године, када се број запослених смањио за око 16%. Међутим, 2013. година је обележена отварањем нових радних места и растом броја запослених у односу на претходну годину. То је примарно резултат остварених инвестиција у претходним годинама. Очекивања су да ће се број запослених повећавати до пуних капацитета ових инвестиција.

Графикон 2. Кретање броја запослених у општини Оџаци и округу од 2011-2015.год

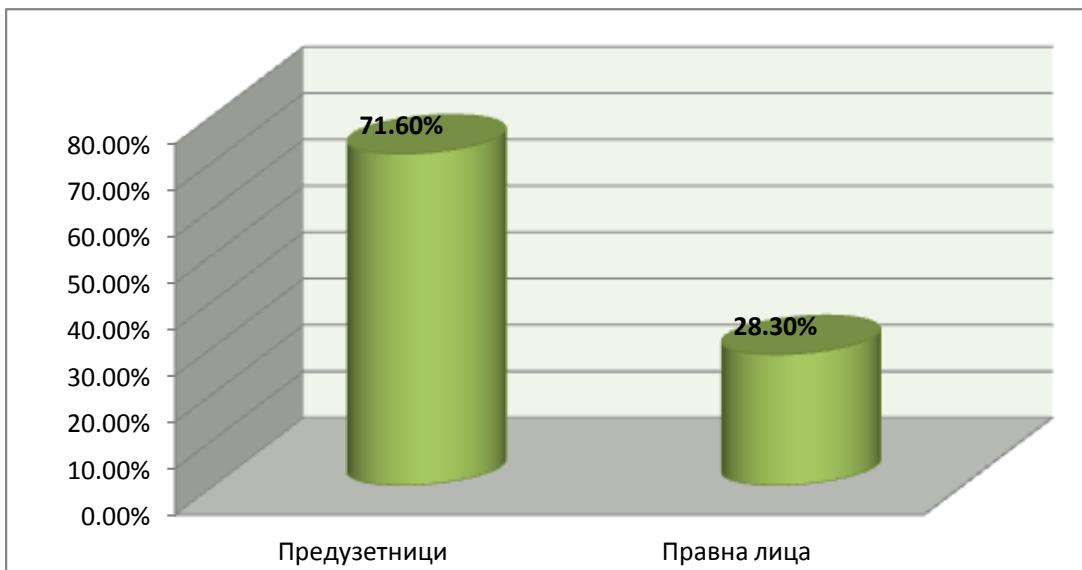


Извор: Републички завод за статистику Републике Србије (2015.год)

Процентуално учешће приватних предузетника у укупном броју запослених у општини Оџаци је нешто наглашеније него у осталим општинама округа, АП Војводине и Србије.

Ово је примарно последица смањивања броја привредних субјеката у општини Оџаци, а не толико предузетничког приступа становницима. Међу постојећим предузећима, највећи део је из области услуга и трговине, преко 55%. Јачање предузетничких капацитета и унапређење управљачких способности садашњих и потенцијалних предузетника остаје приоритет за општину. То подразумева свеобухватни приступ који укључује обуку о могућностима коришћења фондова за започињање послана, најповољнијем правном облику предузетништва, поступку регистрације, пореским и другим финансијским обавезама.

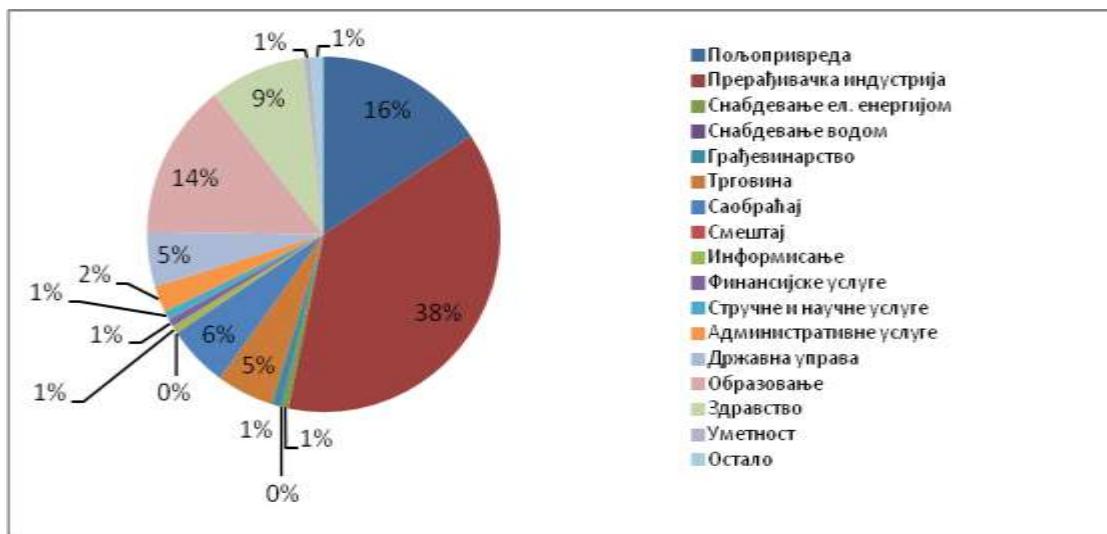
Графикон 3. Структура запослених у општини Оџаци



Извор: Регионална привредна комора Сомбор(2015.год.)

Индустрија и пољопривреда су две основне привредне области у којима се остварује највише прихода и у којима је запослено највише радно активног становништва општине.

Графикон 4. Запослени по делатности у општини Оџаци



Извор: Републички завод за статистику Републике Србије (2015. год)

У оквиру индустрије заступљене су: хемијска и текстилна индустрија, производња пољопривредних машина, прерада пластичних маса, дрвна и дрвнопрерађивачка индустрија и производња папирне галантерије.

Посматрано у поређењу са Западнобачким округом, Војводином и Србијом, знатно већи проценат људи је запослен у прерађивачкој индустрији и пољопривреди и шумарству. Остале делатности су по процентуалној заступљености на сличном нивоу као у осталим деловима земље.

На евидентици НСЗ налази се 3.286 незапослених лица, од чега је: са VII-2 степеном стручне спреме 3 лица, са VII-1 степеном стручне спреме 147 лица, са VI-2 35 лица, са VI-1 степеном 62 лица, са V степеном 16 лица, са IV степеном стручне спреме 1085 лица и III степеном 9883 лица а неквалификованих је 824 лица. Незапослени на евидентици по дужини чекања посла тј. трајању незапослености могу се распоредити тако да до једне године чека 1087 лица а више од једне године чека 1809 незапослених лица.

Најугроженије групе незапослених лица су особе са инвалидитетом, Роми, избегла и расељена лица и корисници социјалних давања.

Табела 5. Незапослена лица према степену стручне спреме и полу

Број незапослених лица	Степен стручне спреме								
	VII2	VII-1	VI-2	VI-1	V	IV	III	II	I
Укупно	3	147	35	62	16	1085	988	126	824
Од тога жене	1	73	22	38	3	563	279	66	360

Извор: Национална служба за запошљавање (2015. год)

Графикон 5. Структура незапослених у општини Оџаци



Извор: Национална служба за запошљавање(новембар,2015.године)

Табела 6 . Број незапослених лица у Западно-Бачком округу и општини Оџаци (мај, 2015./мај, 2016.)

	мај 2015.	мај 2016.
Западно-бачки округ	20892	19217
Оџаци	3746	3467

Извор: Национална служба за запошљавање

Табела 7. Број запослених лица у Западно-Бачком округу и општини Оџаци (мај, 2015./мај, 2016.)

	мај 2015.	мај 2016.
Западно-бачки округ	11704	10090
Оџаци	1969	1863

Извор: Национална служба за запошљавање

Табела 8. Број слободних радних места у општини и округу (мај, 2015, мај, 2016.)

	мај 2015.	мај 2016.
Западно-бачки округ	822	895
Оџаци	80	222

Извор: Национална служба за запошљавање

У периоду од маја, 2015. године, до маја, 2016. године, на територији општине Оџаци забележен је пад броја незапослених лица и то са 3.746 на 3.467.

На територији Западно-Бачког округа број незапослених лица, за исти период, смањен је са 20.892 на 19.217 лица.

Табела 9. Број незапослених лица у Оџацима према степену стручне спреме (мај, 2015./мај, 2016. године)

Степен стручне спреме	Број незапослених	
	2015	2016
I	953	923
II	163	146
III	1151	1032
IV	1181	1106
V	16	12
VI-1	72	70
VI-2	32	36
VII-1	174	140
VII-2	4	2
VIII	0	0
СВЕГА	3746	3467

Извор: Национална служба за запошљавање

2.2.4. Образовање

Образовање је од посебног друштвеног интереса и представља приоритетну делатност у развојној политици сваког друштва. Знање и наука су извор вишег квалитета животног стандарда и производних ресурса. Развој вишег и високог образовања не пружа само могућност афирмације младе генерације стеченим знањем, већ доприноси и бољем коришћењу до сада створених ресурса.

Расположиве образовне институције не могу самостално задовољити потребе региона за квалификованом радном снагом и стручњацима различитих профилса, без помоћи великих универзитетских центара. Исто тако је сигурно да и са постојећим основним, али пре свега средњим и високим образовним институцијама и факултетима, постоји значајна могућност дошколавања и наставка професионалног образовања.

Од образовних институција у општини Оџаци постоје:

- Дечји вртић са целодневним боравком и одељењима са полуодневним боравком у свим насељеним местима.

- Две градске основне школе и осам основних школа у осталим насељеним местима општине.

- Две средње школе, и то: Гимназија и економска школа „Јован Јовановић – Змај“ и средња Техничка школа са следећим профилима:

- Машинарство и обрада метала (машински техничар за компјутерско конструисање, машински техничар моторних возила, аутомеханичар, бравар, заваривач, инсталатор).

- Текстилство и кожарство (конфекционар-кројач, техничар моделар одеће).

- Хемија, неметали и графичарство (техничар заштите животне средине).

- Трговина, угоститељство и туризам (конобар и кувар)

У општини постоји и приватна економско – пословна школа, основана 2009. године. Образовни профили су следећи: царински техничар, финансијски техничар, и пословни секретар. Истовремено школа се бави образовањем одраслих који путем полагања испита као ванредни ученици кроз прекваливикацију, доквалификацију и специјализацију стичу образовање од I до IV разреда средње школе, као и V степена образовања, чиме им је омогућено запошљавање у сфери економије и право административних послова.

У Оџацима је 2007. године Факултет за услужни бизнис – ФАБУС отворио истурено одељење. Тренутно је на студијама 192 студента.

Поред ових, Отворени универзитет знања – ОУЗ организује разне обуке и стручна оспособљавања, и то за: књиговотство и вођење пословних књига, дактилографија, неговатељице и геронто домаћице, разне занате, стране језике (енглески, француски, немачки, италијански), школа рачунара. ОУЗ има доста добру сарадњу са НСЗ у оквиру које се реализују разне обуке и курсеви за незапослена лица.

У области образовања постоји простор за унапређење услуга и услова рада. Проблеми у образовању произилазе из двојног начина финансирања (Министарство и локална самоуправа), јаког утицаја Министарства на дефинисање врсте занимања и броја одељења. Проблем у формалном смислу образовања је и лоша мотивација наставника, ученика и родитеља што је условљено поремећеним системом вредности. Школски програми су застарели и неприлагођени актуелним потребама привреде. Услови за рад у школама се константно поправљају али су још увек лоши. Приватне школе и универзитети изложени су проблемима због ниске куповне моћи становништва и још увек недовољно сарађују са привредом. Такође, не постоје подаци о успешности запошљавања особа које су студирале на приватним универзитетима или се додатно образовале кроз неформални систем.

На основу података, у периоду од 2006./07. до 2010./11. констатује се опадајући тренд укупног броја ученика за нешто више од 10%, а разлог за то јесте смањење броја ученика у основним школама за чак 20%. Емиграције, односно одлазак све већег броја младих у веће градове и ниска стопа наталитета, са тенденцијом пада, су основни узрочници оваквог тренда.

2.2.5 Економски подаци

- Општина Оџаци спада у групу локалних самоуправа чија је развијеност између 60 и 80% републичког просека заједно са још 46 локалних самоуправа.
- У општини Оџаци, у периоду од 2012. до 2015. године било је значајно више новооснованих предузећа у односу на угашена, односно брисана предузећа, за разлику од предузетника код којих је обрнута ситуација. Код удружења је било оснивања нових или не и гашења, односно брисања из привредног регистра.
- Највећи број предузећа и предузетника на територији општине Оџаци се бавио трговином на велико и мало, поправком возила и мотоциклала као и делатношћу прерађивачке индустрије.

2.3 ПОСЛОВНО ОКРУЖЕЊЕ

У Републици Србији расте поверење инвеститора за финансирање српске привреде. Видљив је значајан пораст страних инвестиција. Обзиром на низак ниво стандарда и ниске личне дохотке грађана, Србија представља подогно тле за улагање, јер је радна снага најконкурентнија у односу на земље у окружењу.

Макроекономска стабилност представља један од најважнијих услова који дефинишу повољно пословно окружење које се у Србији огледа кроз прилив страних инвестиција.

На стварању повољног пословног окружења значајан утицај има пореска политика државе. У случају Републике Србије повољност пословног окружења изражава се ниском стопом пореза на добит која је једна од најнижих у Европској унији и износи 10%.

Графикон 6. Упоредни приказ пореза на добит



2.4. ПРИВРЕДНА СТРУКТУРА

У оквиру индустрије у општини Оџаци заступљене су: хемијска индустрија, производња пољопривредних машина, прерада пластичних маса, дрвна и дрвно прерадивачка индустрија и производња папирне галантерије. Производња је последњих година прекинута, па су постојећи производни капацитети остали ван функције. Услед озбиљних економских тешкоћа, привредни субјекти нису били у могућности да ревитализују производњу.

Потенцијали развоја индустрије на територији општине Оџаци се темеље на расположивим природним ресурсима и радом створеним условима. Због тога су основни развојни приоритети у области прехранбене индустрије, хемијске индустрије, прерада дрвета, текстилне индустрије и производње опреме за пољопривреду и прехранбену индустрију. Као приоритет општине дефинисана је подршка новим инвестицијама и отварању нових радних места. Слободне парцеле у радној зони, која има статус слободне зоне, стоје на располагању потенцијалним инвеститорима како би покренули процес реиндустријализације.

Носиоци развоја општине Оџаци могу да буду мала и средња предузећа.

У 2015. години у општини Оџаци пословало је 274 малих, 10 средњих предузећа и 2 велика привредна друштва. Овај број је значајно испод просека у Србији и Војводини и значајно испод просека Западнобачког округа.

Табела 10. Кретање броја привредних друштава по годинама у посматраним регионима

Број привредних друштава по посматраним регионима					
	2011.година	2012.година	2013.година	2014.година	2015.година
Република Србија	104.394	105.066	110.567	114.354	117.974
АП Војводина	26.371	26.372	27.710	28.591	29.385
Западнобачки округ	1.845	1.882	1.915	1.964	1.999
Општина Оџаци	262	247	266	281	286

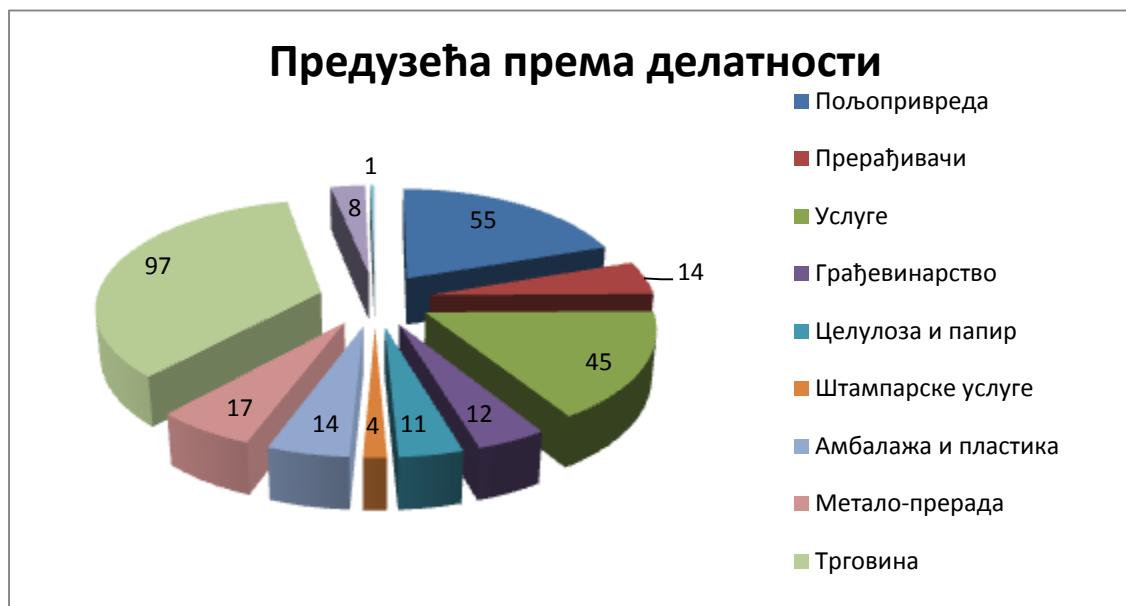
Извор: Регионална привредна комора Сомбор

Број привредних друштава се евидентно смањио у односу на 2005. годину, кад је на територији општине функционисало њих 589. У 2015. број регистрованих привредних друштава у општини Оџаци је 286.

У 2015. години је забележен је благи пораст броја привредних друштава у односу на 2014. годину и он износи 286, што је за 5 више него у 2014. години.

Подаци показују да је највећи број регистрованих привредних друштава активан у области трговине на велико и мало, око 30% од укупног броја регистрованих предузећа. Предузећа која се баве пружањем различитих услуга чине 25%, а производњом и прерадом бави се 24% од укупног броја предузећа која послују на територији општине Оџаци. Пољопривредом се бави 19% од укупног броја регистрованих предузећа, док је најмање предузећа регистровано за делатност хотела, ресторана и угоститељских објеката, само 2%.

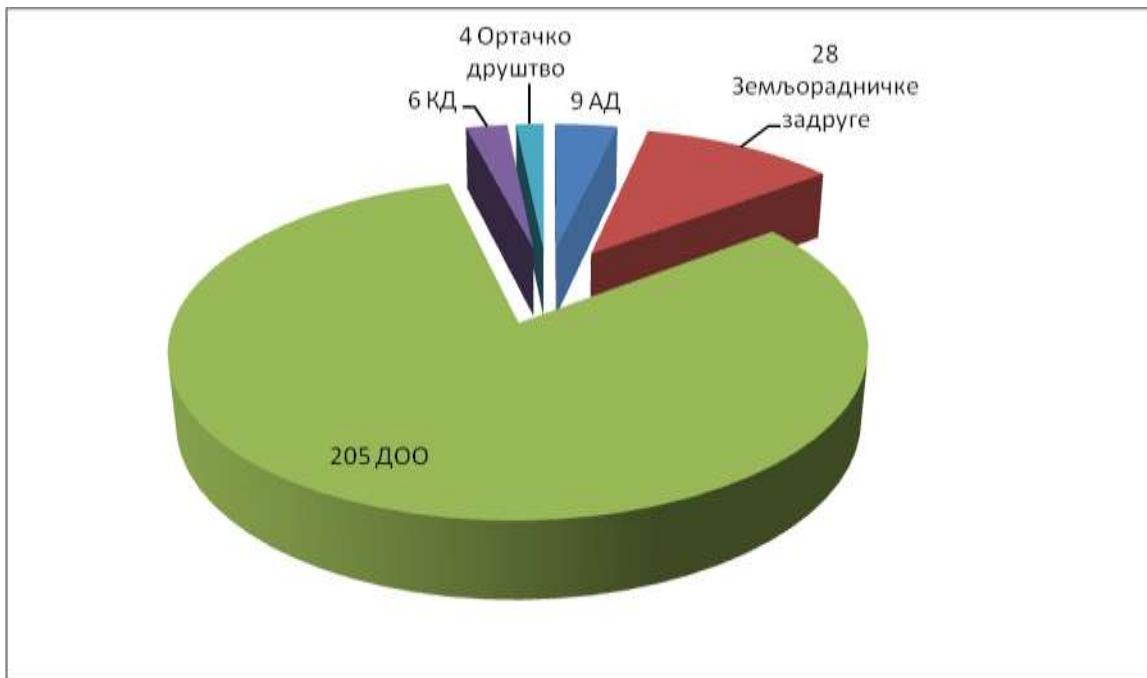
Графикон 7. Предузећа према делатности у општини Оџаци (2014.год)



Извор: Регионална привредна комора Сомбор

Посматрано са аспекта организовања, на територији општине Оџаци, доминирају деоничарска друштва са ограничено одговорношћу 205, затим задруге 28, акционарска друштва 9, командитна друштва 6 и ортачка друштва 4.

Графикон 8. Организациона структура предузећа у општини Оџаци



Извор: Регионална привредна комора Сомбор(2014.год.)

Развој предузетништва

У 2015. години у општини Оџаци било је регистровано укупно 722 предузетника, чиме је тренд опадања у последњој деценији настављен. Наиме, у 2005. години било је 1025, у 2011. је било 782, у 2012. 772, у 2013. 719 док је у 2014. години уследио благи пораст и број предузетника је износио 741. Као главни узроци опадања броја предузетника наводе се смањење економских активности и опадање куповне моћи становништва.

Табела 11. Кретање броја предузетника по годинама у посматраним регионима

Број предузетника у посматраним регионима					
	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.
Република Србија	217.703	215.658	210.562	214.688	212.947
АП Војводина	56.707	55.798	54.219	55.056	54.429
Западно-бачки округ	4.886	4.722	4.461	4.599	4.521
Општина Оџаци	789	772	719	741	722

Извор: Регионална привредна комора Сомбор (2015.год)

Број предузетника у општини Оџаци је испод просека Западнобачког округа, и знатно испод просека у Србији и Војводини

На територији општине Оџаци број предузетника у 2015. години је износио 693, што је, у односу на 2012. годину, када је тај број износио 772, знатно мање. Разлог томе је смањена куповна моћ становништва што је проузроковало знатно мањи број предузетника на територији општине Оџаци.

Табела 12. Број предузетника на територији општине Оџаци за период 2012.-2015.

Предузетници	2012	2013	2014	2015
	772	719	725	693

Извор: Регионална привредна комора Сомбор

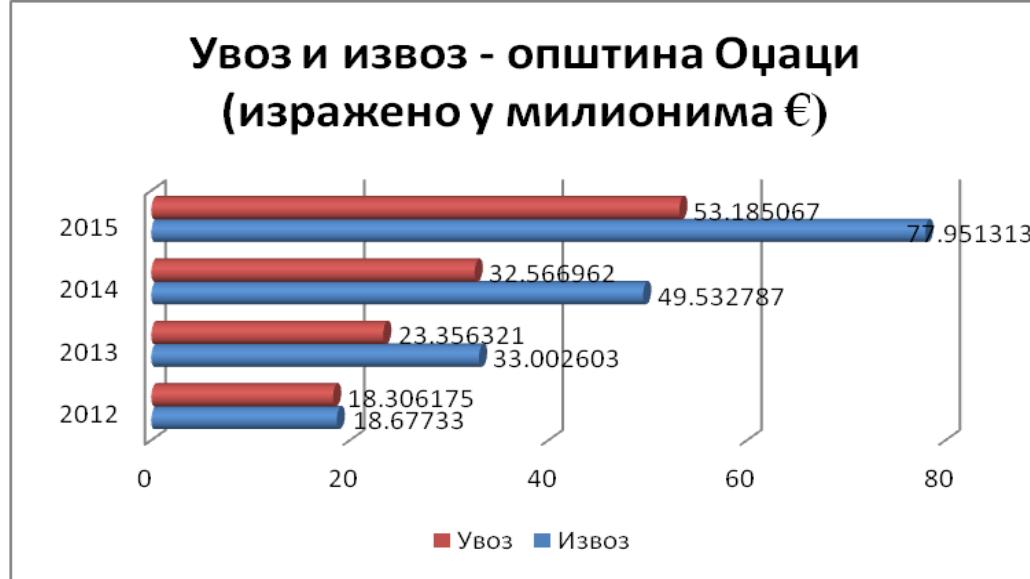
Узимајући у обзир висину оствареног друштвеног производа и народног дохотка по појединим областима, као и броју становника које запошљава, може се закључити да је пољопривреда значајније заступљена привредна делатност од индустрије. Највећи број становника се бави пољопривредном делатношћу, али би носиоци развоја морали бити индустријски субјекти. Такође, треба имати у виду и да је пољопривредна производња у општини највећим делом још увек задржана на основним производњачким активностима, без адекватно развијених прерадничких капацитета. Значајан број домаћинстава се бави пољопривредом у сеоским насељима општине, у форми пољопривредних газдинстава.

Број занатлија у општини Оџаци је у сталном паду. То се посебно односи на број занатлија у осталим насељима, јер се у насељу Оџаци углавном могу задовољити потребе, како из домена производног занатства (грађевинарство), тако и из домена личних услуга (здравствене услуге, услуге образовања, послови са неректинама, услуге вођења пословних књига, сервиси), док се у другим насељима могу задовољити само потребе из домена неких личних услуга (фризер, и сл.). Број превозника је знатан, са респектабилним транспортним капацитетом.

На основу података Регионалне привредне коморе Сомбор можемо видети да је у општини Оџаци, у периоду од 2012. до 2015. године извоз робе био заступљенији од увоза. Највећи извоз робе забележен је у 2015. години, док су у 2012. години увоз и извоз робе, са територије општине Оџаци, изједначени.

Иако је извоз, на територији општине, заступљенији у односу на увоз, и то у знатно већој мери, те вредности су и даље неупоредиво мање у односу на регион коме припадамо.

Графикон 9. Увоз и извоз у општини Оџаци за период 2012.-2015. године



Извор: Регионална привредна комора Сомбор

2.5 СТРАТЕШКИ ОКВИР – СТРАТЕГИЈА РАЗВОЈА ОПШТИНЕ ОЏАЦИ

Стратегија локалног одрживог развоја општине Оџаци 2015-2020 усвојена је Одлуком о усвајању Стратегије локалног одрживог развоја општине Оџаци 2015-2020 на седници Скупштине општине Оџаци, одржаној 24. јуна 2015. године.

Задатак локалне самоуправе је да обезбеди бољи квалитет живота грађана општине Оџаци и осигура могућност даљег развоја за будуће генерације.

Истиче се потреба привреде општине Оџаци за укључивањем у токове европске и светске привреде уз адекватан маркетинг општине, привреде, истицање реалних могућности довођења страних инвестиција.

Одговарајућу подршку треба обезбедити и постојећим домаћим предузећима од стране јавног сектора за ефикасније вођење пословања и укључивање у токове домаћег и међународног окружења.

Истиче се значај и потреба за укључивањем у програме од регионалног, међурегионалног и пограничног значаја, као и укључивање у одговарајуће програме сарадње и пројекте Европске уније. Посебна пажња мора бити усмерена ка међународним и домаћим развојним фондовима и програмима.

Стратегијом одрживог развоја обухваћено је шест области стратешког планирања:

- Економски развој и запошљавање
- Друштвени развој
- Просторно планирање
- Инфраструктура
- Социјална и здравствена заштита
- Заштита животне средине

За сваку област стратешког планирања су утврђени стратешки циљеви који су једнаки по значају и осликавају најважније потребе наше заједнице. Снажнија економија значиће и веће приходе, а то омогућава брже спровођење осталих стратешких циљева.

Имајући у виду основна обележја, разноврсност и атрактивност природних потенцијала, степен њихове активираности као и изграђене привредне капацитете може се рећи да се пред општином Оџаци отварају реалне могућности за остваривање динамичнијег развоја.

Потенцијали и ограничавајући фактори указују на перспективе и приоритеће у развоју пољопривредне производње. Предност малих предузећа је у томе што релативно лако могу своје прерађивачке капацитете преорјентисати на оне културе на којима могу највише зарадити. У окружењу постоје примери добре праксе – предузећа која осим широког асортимана прехранбене робе поседују одговарајуће ICO и НАССР сертификате и своју робу пласирају и на инострано тржиште. Носиоци развоја општине могу бити само она предузећа која се релативно лако могу прилагодити условима понуде и потражње на тржишту.

Потенцијали развоја индустрије, на територији општине Оџаци, се темеље на искоришћењу расположивих природних ресурса и радом створених услова, али и на могућности привлачења страних и домаћих инвестиција на слободне локације у оквиру индустријске и радних зона (greenfield/brownfield). Највеће могућности за развој су у области прехранбене индустрије, хемијске индустрије, прераде дрвета, текстилне индустрије и производњи опреме за пољопривредну и прехранбену индустрију. Главна предност је у положају општине која излази на Коридор VII.

Дунав, као главни речни ток, и каналска мрежа хидросистема ДТД представљају предуслов за развој туризма на водама.

Очувана природа, миран начин живота, пољопривредно становништво и етнокултуролошка разноликост, погодују развоју еко-руралног развоја. Насеље Дероње, због својих салаша, близине шумског комплекса Доње Брањевине и Дунава; Лалић са својим словачким кућама, етно кућом, очуваном традицијом; Богојево због своје богате традиције, народне културе, изворне архитектуре и очуваних природних ресурса, посебно се истичу као насеља интересантна за овакав вид туризма.

3. ИНДУСТРИЈА

Геостратешки положај Републике Србије нуди могућност лаког приступа тржиштима Европске уније и самим тим нуди изузетне шансе за средњорочни и дугорочни индустриски и логистички развој.

Национални инвестициони план Републике Србије је идентификовао 49 индустриских развојних зона, при чему је 17 лоцирано у Београду, 20 у АП Војводини, а остатак у централним и јужним регијама. Преко стратегијских саобраћајних Коридора X и VII, Србија повезује Западну Европу и Блиски Исток представљајући изврсну локацију за будуће регионалне логистичке центре који ће моћи ефикасно да опслужују регион Западног Балкана.

Иако је у поређењу са суседним земљама привреда Републике Србије неразвијена, ипак треба искористити следеће чињенице: током неколико последњих година Република Србија је била једна од привреда са највишим растом, са просечним порастом БДП од 6,8% (2008. године) и са порастом макроекономске стабилности, укључујући куповну моћ. Квалификувана радна снага и мањи трошкови радне снаге у поређењу са највећим бројем земаља Европске Уније представљају значајну предност Републике Србије на глобалном тржишту.

Република Србија је 2007. године постала чланица СЕФТА – слободне трговинске зоне Југоисточне Европе са 25 милиона становника. Тржиште Републике Србије, са 7,5 милиона становника, друго је по величини у региону. Република Србија има закључен

Споразум о слободној трговини са Русијом и Турском, као и Споразум о слободној трговини са државама ЕFTA.

Важни фактори су и премија за локацију, удаљеност од кључних извозних тржишта и локална стопа корпоративног пореза. Побољшана политичка стабилност довела је до тога да премија ризика за земљу у Републици Србији, буде битно смањена; географска позиција Републике Србије обезбеђује добар приступ извозним тржиштима; Република Србија има једну од најмањих стопа пореза на корпоративни профит у износу од 10%.

Општина Оџаци, због свог изузетно повољног геостратешког положаја, близине граничног прелаза ка Републици Хрватској и Мађарској, је веома интересантна за стране и домаће инвеститоре. Општина има све предности које пружа погранична регија. Из тог разлога, представља погодно тло за развој свих елемената који упућују на међународну сарадњу.

3.1. Индустриски капацитети

Индустријализација Републике Србије (од 1947. до 1989.) је за циљ имала радикалну трансформацију укупне производне структуре и остварење високих стопа привредног раста. Национална стратегија индустијализације се заснивала на: развоју тешке индустрије и супституцији извоза.

У Републици Србији је од 1990. године до данас маргинализована индустрија која чини само 52% од индустриске производње из 1990. године. Индустрија је смањила учешће у формирању БДП Србије на око 20% с тим да и даље ствара, највећим делом, робу за извоз.

Циљ индустриске политике би требало да биде привлачење производно орјентисаног инвестиционог капитала који би био у функцији повећања броја запослених, повећања извоза имплементацијом високих технологија и повезивање са унутрашњим и спољним партнерима. Република Србија нуди баштиње постојећег производног капитала и положајне ренте на бази заједничких улагања и докапитализације постојећих предузећа, улагања у ревитализацију, модернизацију и новоградњу инфраструктуре, директних страних улагања у нова предузећа и улагања домаћег фактора у развој нових, углавном, малих и средњих предузећа.

С тим у складу, потребно је стварати подстицаје и услове за веће и ефикасније инвестицирање у Републику Србију као и у општину Оџаци, оснивањем малих и средњих предузећа, да би се надокнадиле слабости у постојећој тржишној инфраструктури.

3.2. Тражња

Тражња за одговарајућим индустриским и логистичким просторима поново је оживела у Републици Србији у 2010. години и то посебно када је реч о компанијама које се баве дистрибуцијом, транспортом, логистиком, трговином и производњом. Долазак страних компанија, које желе да граде своје производне и продајне објекте, доводи до потражње одговарајућих локација.

Потенцијални инвеститори углавном траже локације – земљишта која су у јавној својини и која су инфраструктурно опремљена. Опредељење Републике Србије ка Европској Унији јача пословну климу и пораст заинтересованости инвеститора за тражњу одговарајућих локација и улагања. Општина Оџаци је изградњом слободне индустриске зоне створила услове за конкурентност у повећаној тражњи инвеститора.

3.3. Прогнозе

Република Србија се, као и остале земље у развоју у Европи, нашла пред захтевом да пронађе своје место на светском тржишту.

Индустријски и логистички сектор Републике Србије би требало да сазрева и да има посебне користи од побољшања путне инфраструктуре која повезује земљу са централноевропским тржиштима. Инвестирање у нову и побољшану инфраструктуру створиће нове путеве до тржишта и утицаће на оптималне локације за имовину везану за логистику. Иако постоји опредељење да се развијају другачији програми, највећи део ових инвестиција и утицаја отпада на путну мрежу.

Процес придрживања Републике Србије Европској унији утиче на привреду, посебно у погледу будуће политичке стабилности. Потписан Уговор о стабилизацији и придрживању остварује либерализацију извоза и укљање царинских баријера, а добијање статуса кандидата за чланство у Европској унији створиће побољшање укупних макроекономских услова и могућност значајног коришћења приступних фондова.

Пресељење производње у Централну и Источну Европу утиче и на логистику у оквиру ланца снабдевања, јер је општи тренд у европској логистици померен са произвођачких ланаца на малопродајне ланце, што трошкове дистрибуције ставља у центар. Логистичке активности често прате малопродајне активности.

Такође, требало би да расте интерес производног сектора, а доминираће аутомобилска, текстилна индустрија, електро-метална и фармацеутска. Велики инфраструктурни пројекти са новим законодавним оквиром и подстицајима за развој великих логистичких центара, подстичу тражњу. Република Србија, због свог геостратешког положаја, подстицајних мера Владе Републике Србије и локалних самоуправа и приступачне квалификоване радне снаге, без сумње би требала бити атрактивна локација за стране „greenfield“ инвестиције у области производње, дистрибутивних и тржних центара.

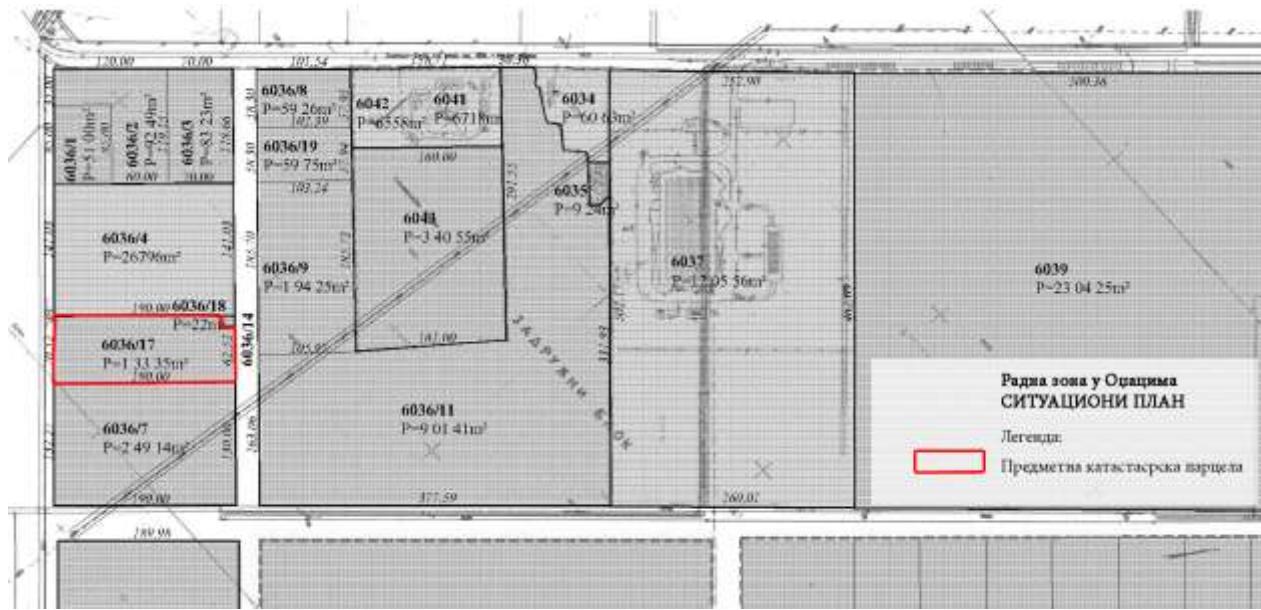
4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТА ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ О УСЛОВИМА, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ПОД КОЈИМА СЕ ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ МОЖЕ ОТУЂИТИ ИЛИ ДАТИ У ЗАКУП ПО ЦЕНИ МАЊОЈ ОД ТРЖИШНЕ ЦЕНЕ, ОДНОСНО ЗАКУПНИНЕ ИЛИ БЕЗ НАКНАДЕ, КАО И УСЛОВЕ, НАЧИН И ПОСТУПАК РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ

4.1. Подаци о локацији Слободне зоне у Оџацима

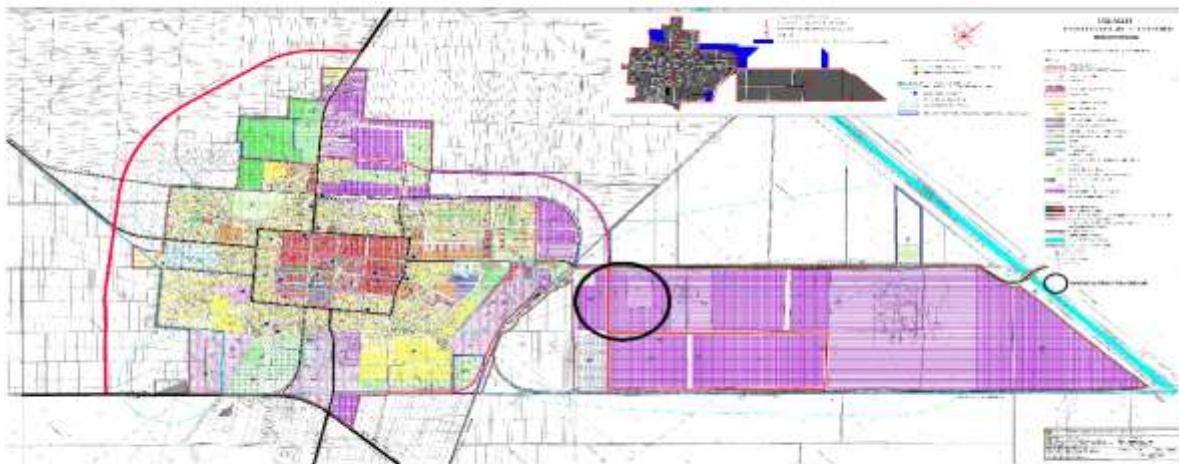
Грађевинско земљиште Слободне зоне величине 22ха које је у власништву општине Оџаци и у оквиру којег је садржана парцела 6036/17, величине 1ха 33а 35м². Слободна радна зона се налази на 35 км до Коридора X (аутопут Е-75) и магистралног пута М-3.

Локација радне зоне се налази на:

- ❖ 1 км од центра града
- ❖ 500 м од железничке станице
- ❖ 2 км од аутобуске станице
- ❖ 35 км од коридора X (аутопут Е-75)
- ❖ 24 км од границе са Хрватском
- ❖ 62 км од границе са Мађарском



Слика 2. Ситуациони приказ парцеле у Слободној радној зони



Слика 3. Макро приказ локације Радне зоне „Блок 46“

4.2. Попис и површине катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење

Република Србија
АП Војводина
Општина Осацци
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне,
имовинско-правне послове и заштиту животне средине
Број: 03-8-15/5016
Датум: 21.06.2016. године
О САЦЦИ

Предмет: Попис и површина катастарских парцела за које се предлаже
отуђење без накнаде

За потребе Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта, без
накнаде, у радиој зони у Осаццима компанији Magna Seating d.o.o. дају се следећи подаци о
кат. парцели која је предложена за отуђење:

- * Кат. парцела број 6036/17 површине 1ха 33а 35м²

На предметној кат. парцели укњижено је право својине општине Осацци

Прилог:

- Извод из листа непокретности број 5411 к.о. Осацци
- Копија плана



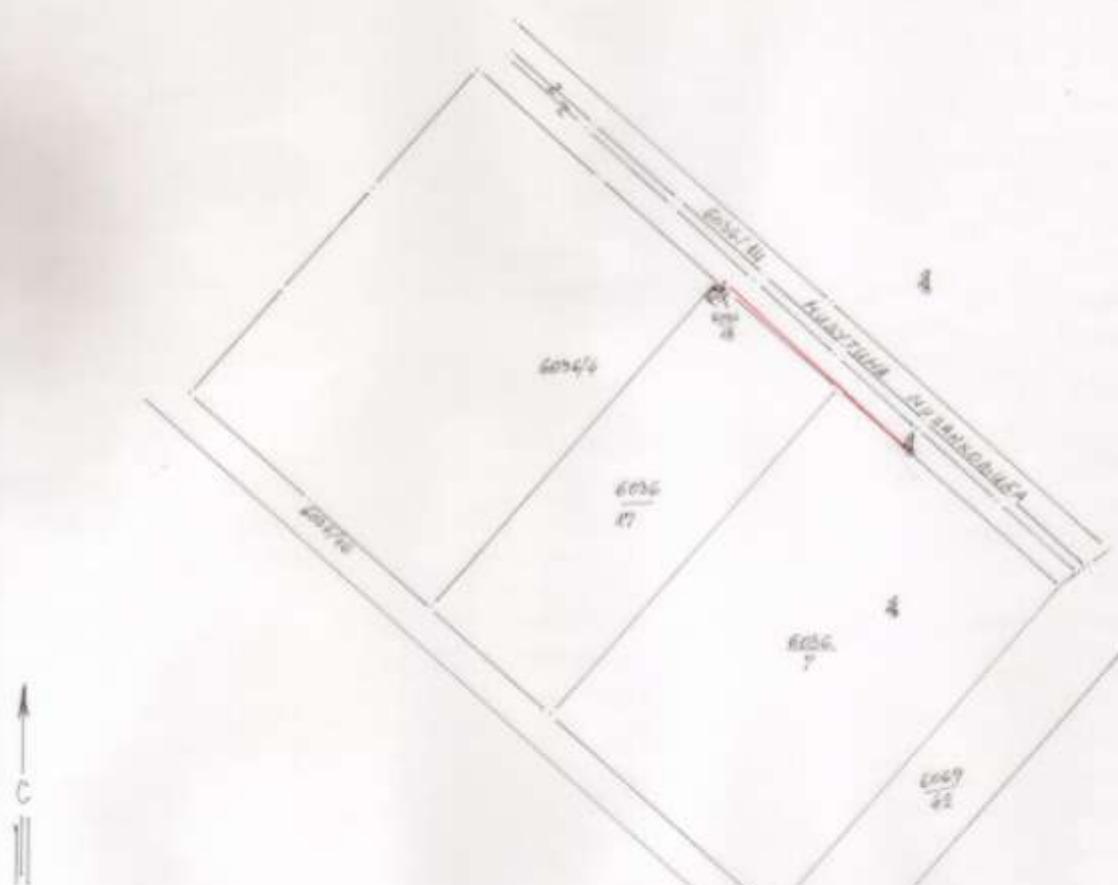
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар недропретности
Број: 955-1/1016-59
Датум: 21.06.2016

Катастарска општина: Лесковац.....
Број листа недропретности: 64/4.....

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1: 1:500

Катастарска парцела број: 6056/17.....



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана,

Копирало: Јанко Јовановић

у Орицима, 21.06.2016. године

Штампе: „ГЕОКАРТА”, д.о.о.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТР НЕПОКРЕТНОСТИ ОУАШИ
Број : 952-1/2016-1276
Датум : 28.04.2016
Време : 09:00:00

ИЗВОД

из листа непокретности број: 5411
к. о.: ОУАШИ

Садржавај листа непокретности

А лист	сборна	1
Б лист	сборна	1
В лист - 1 део	сборна	нета
В лист - 2 део	сборна	нета
Г лист	сборна	1



ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
МИДАН ЈОНЧИЋ ВИЋИЋ месббер инж.геод.

3 - LIST PODATA O ZEMLJAVU

STRANA: 1

БРОЈ ЛИСТА ЧЕЛЮКРЕНОСТИ: 5411

Надлежноста податак: ОДРГ

Број Земље	Број Зр.	Локал или улица и кућни број	Парцелски именник и кофисачка линија	Потребни хектар	Надлежност земље	Вредност земље
0036/17	ГРН2		998 3.класа	1 33 35	273,42	Градско грађевинско земљиште
			УКУЕВО:	1 33 35	273,42	

- * Надлежна
Овак чланови не користе били објављени стицима писма надлежности.

08:59:58 29.IV.2015

• **NET** → **DATA** O **CODE** **APENDE** **NA** **EMBEDDING**

- 9 -

БРОДКАМПАНИЯ: 5411

Rechtsprechung ergänzen: 00104

Примечаније, учења, или језик од поља, који се користију у архиву, соколима изложби, стручњаку и архива	Приме штав	Облик документа	Облик уџета
СТАРИИ САДИК, ОДУРУ, МЕД. НОВИЈАДОР 24 (ЛНБИ: 883/7780)	Час јесења	Јавне	1/1

• Thierry

Она убеждена во всем, что было сказано ею.

29,34,207

БРОЈ ДАЧЕ НЕДОПУСТОВАНИХ: 5411

Кодексијска објава: 0009

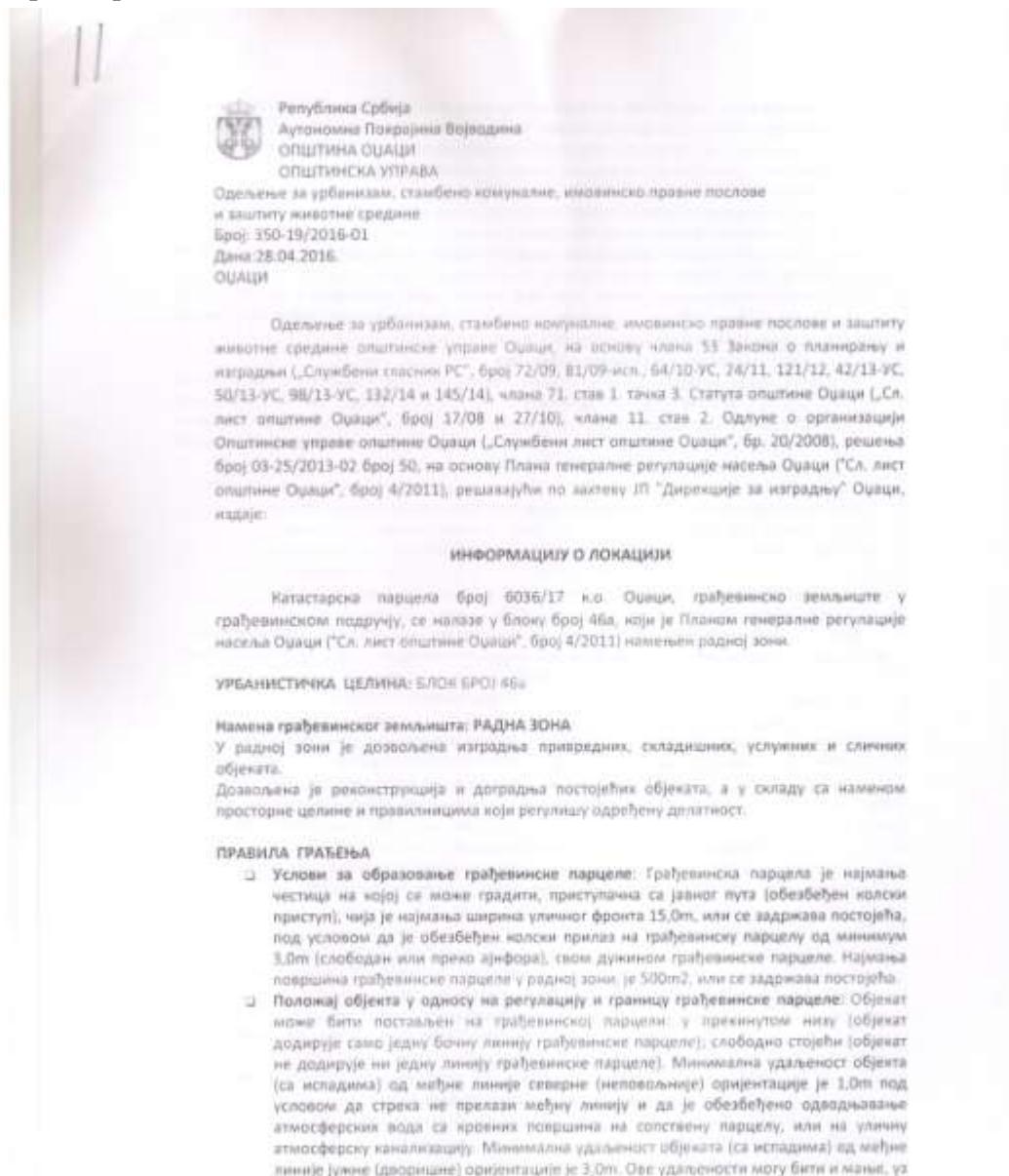
Број документа	Број згл.	Број указа	Број договора	Након коришћења штрафног дела објекта	Характеристика штрафног дела које се користи за ограничење и које се користи ограничење посета	Датум указа	Трајање
				ТЕРЕТНА РЕМЕРКА			

* Напомена:

Овој уговор је усвојен и подписан од стране наше организације.

03:00:28 28.04.2018

4.3. Подаци из Планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима



услове и сагласност власниција суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колоски приступ на парцелу (слободан или преко зифора), од мин. 3,0т. свом дужином грађевинске парцеле. Низ објекта се одређује на основу постојећег низа објеката у улици. Удаљеност објекта од регулационе линије је од мин. 0,0т.

- Дозвољено одступање: /
- Индекс заузетости: МАКСИМАЛНИ 70%
- Индекс изграђености: МАКСИМАЛНИ 1,2
- Стратност: Највећа дозвољена стратност објекта на грађевинској парцели је Р+1-Пот.
- Максимална висина објекта: Висина и стратност објекта зависи и од технологије производње. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије; ако не постоје сметње инсталације и хидротехничке природе.
- Минимална удаљеност између објеката: /
- Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели: На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености. Дозвољава се изградња објекта порадичног станововања за смештај домаћара (чувара).

Архитектонско-естетско обликовање елемената објекта:

- материјали-фасада: /
- ирок: /

Изграђени објекти: /

Услови за реконструкцију: Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, а у складу са наменом просторног целине и правилницима који регулишу одређену делатност.

Услови за прикључак на комуналну и осталу инфраструктуру:

- Прикључак на саобраћај:
 - колоски и пешачки приступ: Приступ на грађевинску парцелу је директан са јавне покривине, планиранот или постојећи уличниот коридор. Колоско пешачки прилози могу се прикључити на јавну саобраћајницу тако да не нарушавају одводњавање исте и нивелете коловоза и тротоара уз услове и сагласност надлежне организације за саобраћајници. Најмања дозвољена ширина колоског прилаза је 3,0 метара.
 - услови за паркирање: За паркирање возила за сопствене потребе, власници објекта, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.
- електродистрибуција:
 - примарна ВН мрежа: Прикључак на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектне техничке документације
 - ТС: Прикључак на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектне техничке документације.
 - сечунарска мрежа: Прикључак на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектне техничке документације.
- тф мрежа: /
- хидроинсталације: /

- **водоход:** Прекољаче на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације;
- **атмосферска канализација:** Прекољаче на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације;
- **фекална канализација:** Прекољаче на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације. до реализације уређаја за пречишћавање отпадних вода, исте не се иванујати путем прањењем водонепропусних септичних јама;
- **технолошка отпадне воде:** Технолошке отпадне воде које се упуштају у систем колектора фекалне канализације, морају бити примираним предтребима пречишћење до нивоа квалитета фекалне канализације;
- **газ:** Прекољаче на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

Услови заштите животне средине:

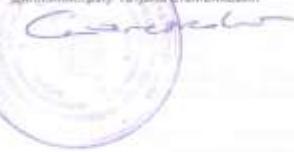
- **општи услови заштите:** На простору насеља обављање сваке врсте делатности се планира у радијусима зонама, док се у зонама поседничког, вишелородничког, мешовитог становништва као и у зони центра насеља неће дозволити обављање делатности које се назаве на следећом дефинисању. Листи пројекта за које је обављена процеса утицаја и Листи пројекта за које се може закључити процеса утицаја на животну средину ("Слуžbeni гласник Републике Србије", број 124/08), односно према запишу законској регулативи. Практични обављања сваке делатности мора се водити рачуна о буци и другим штетним дејствијама по животну средину, односно емисији загадујућих материја мора бити у нивоу законском регулативом дозвољених емисија.
- **посебни услови:**
 - **заштита од пожара:** У потпуности мера заштите од пожара пред општима услова предвиђанима Записом о планирању и изградњи, досадашње применитељи чл. 10. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", број 111/2009). У вези става 1. тачка 1. посменутог члана, потребно је водити рачуна о карактеристикама објекта који се штите, те у поступку планирања, у техничком смислу се морају обезбедити таква изворишта воде која гарантују у тому случају потребан капацитет и младићност воде за гашење пожара; за минимум 2 часа гашења. Без обзира какви су извори планирају, непосредном напајају са површинских вода постављањем ватрогасних пумпи или ватрогасних ваздуха или пак о посредном напајају преко сталних постројења за захватање, изворишта морају бити јадњиво обезложена, перманентно одвијавана са одговарајућим прилагођеним путевима. Широта, носивост, проходност по висини, односно полупречак кривине приступних путева дефинисана су одредбами Правилника о техничким нормативима за приступе путеве, скретања и уређење плато за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист ОР", број II/95). Ова одредба примењуја се у смислу става 1. тачка 4. посменутог члана. У вези става 1. тачка 2. посменутог члана, напомињемо да одредбе представљају апликације из програмске концепције планирања заштите из области заштите од пожара, тј. "технолошко - превентивни" планова заштите од пожара нарочито у организацији мреже за инфраструктуру због могућности настанка токсичних и димних продуката и других опасних испарења организма

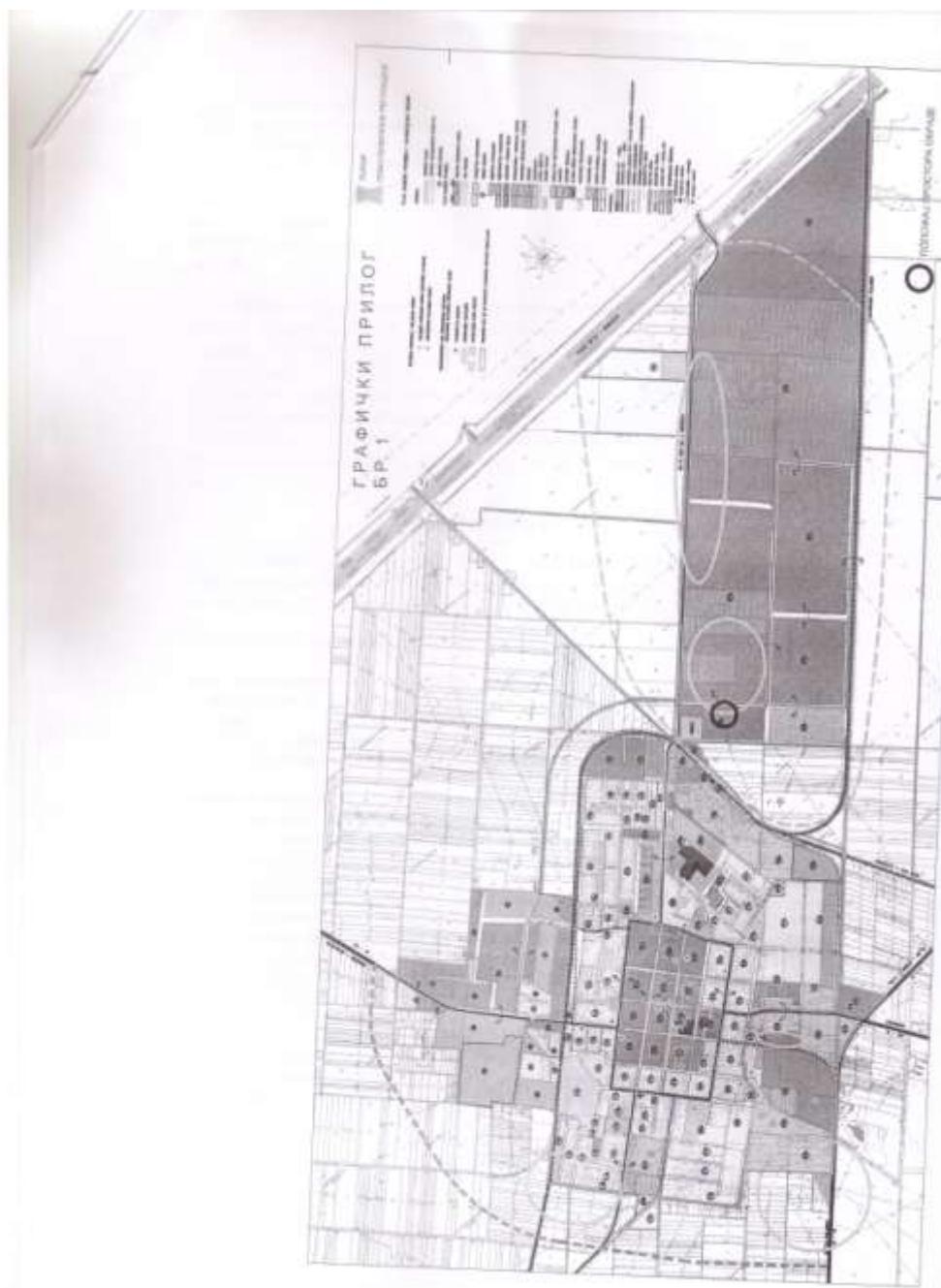
авентуарне настаније, пожари или експлозије, као и чигуринаст ћутранизација топлотним испаравама. Такође је потребно водити рачуна о сигурансним распоредима од опасних објекта (производних или складишних простора) као и о количини опасних материја. Уколико су око објекта изведени плати, посебно ако се ради о високим објектима, мукно је обезбедити поред насивости и дојолину величину платса и азота обезбедити од авентуарног рушења објекта.

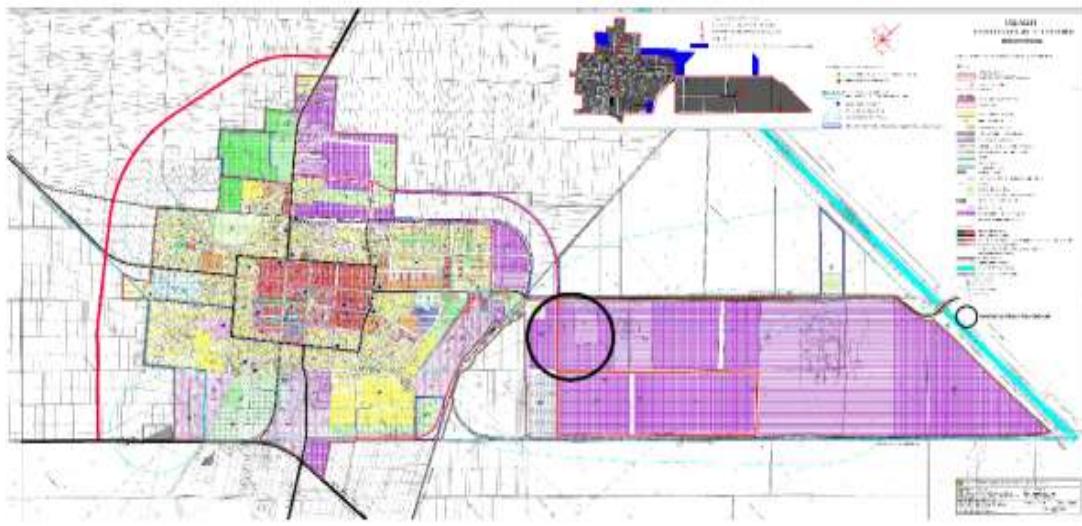
- **безбедносни услови:** Степен стажништви УШ стапљање по МЦС максимални ниво подземних вода је 84,84м; Инспектор је у обавети да изгради заштитни објекти отворности 30 - 50бр.
○ **ограничени за извођење:** За све објекте наведене у списку, као и за њихову непосредну околину (примадајући парцеле) важе одредбе Закона о културним добрима ("Скупбени гласник РС", број 72/94). За радове на тим објектима (адаптације, ревитализације, доградње, реконструкцији...), скодно члановима 99-110 Закона о културним добрима, власници-насекоци праха коришћење моралу проблематичнији - морал тешкотина: заштите од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, као и да прибаве согласност на пројектну документацију. За археолошке локалитете из списка који чине део Услова, важе исте одредбе Закона о културним добрима, које обавезују власнику да пре предузимања било каквих земљаних радова обезбеди посебне услове од Покрајинског завода за заштиту споменика културе.
- **ограђивање парцеле:** Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспирантном оградом до висине од 2,20м (рачунајући од коте тротоара). Зидане и друге крећи ограде постављају се на међуне или регулативну линију, тако да ограда, стубови ограде и капеле буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врати и котеја на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Потреба израде урбанистичког плана: ЗА НАВЕДЕНУ ПРОСТОРНУ ЦЕЛИНУ И КАТАСТАРСКУ ПАРЦЕЛУ, НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА, НИЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
дипломирани грађ. Татјана Стаменковић







Слика 4. Слободна зона – извод из плана Генералне регулације



Слика 5. Слободна зона – извод из плана Детаљне регулације

4.4. Записник о процени тржишне вредности катастарске парцеле предметне за отуђење

ОПШТИНА ОЦАЦИ
Општинска управа
Одељење локалне пореске администрације
Број: 08-47-2/2016-48
Дана: 21.06.2016.
О Ц А Ц И

На основу члана 29.став1.Закона о јавној својини("Сл. гласник РС", број 72/2011, 88/2013 и 105/2014), а у вези са чланом 2.став 3.Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом,давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања штамних потуда („Сл. Гласник РС“ бр.24/12),и Решења о образовању комисије за процену тржишне вредности које се прибављају у јавну својину или отуђују из јавне својине општине Оџаци број 03-2-20/2016-IV од 25.02.2016. године, комисија за процену непокретности, Општинске управе Општине Оцац, Одељења локалне пореске администрације у поступку утврђивања тржишне вредности непокретности, сачинила је:

ЗАПИСНИК

О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Комисија за процену вредности непокретности , а на основу података добијених из Републичког геодетског завода , Службе за катастар непокретности Оцац, у саставу :

Миланковић Стојко, председник

Спасић Игор, члан и

Ников Данила, члан,

дана 21.06.2016 године утврдила је следеће:

Предмет процене: Грађевинско земљиште

1. Лист непокретности број : 5411 к. о. Оџаци

Парцела број : 6036/17

Површина земљишта: 13.335,00 м²,

Зона : 2

Врста права: својина

Облик својине : јавна

Власништво : ОПШТИНА ОЦАЦИ,ОЦАЦИ, Кнез Михајлова 24

Просечна цена квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2016. годину за правна лица на територији општине Оџаци за грађевинско земљиште у зони II износи 160,00 динара и утврђена је чланом 4. Одлуке о утврђивању елемената пореза на имовину за територију општине Оџаци (број: 011-47/2015-II, Сл.лист 15/2015 од 18.11.2015.године) и Решењем о утврђивању просечних цена квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2016. годину на територији општине Оџаци (брой 02-101/2015-III, Сл.лист Општине Оџаци бр.18/2015 од 27.11.2015.године).

Проценима тржишна вредност грађевинског земљишта за правна лица износи:

$$1. (13.335,00 \text{ м}^2 \times 160,00 \text{ дин/м}^2) = 2.133.600,00 \text{ дин.}$$

КОМИСИЈА

Председник (Миланковић Стојко)

члан (Спасић Игор)

члан (Ников Данила)

4.5. Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе Републике Србије

Република Србија
АП Војводина
Општина Осац
ОПШТИНСКА УПРАВА
Број: 03-2-115/2016-IV
Датум: 20.06.2016. године
О Ц А Ц И

Предмет: Подаци о лицу које се овлашћује за потпис Уговора о отуђењу по добијању претходне сагласности Владе Републике Србије:

За потпис Уговора о отуђењу грађевинског земљишта компанији Magna Seating d.o.o. без накнаде, по добијању претходне сагласности Владе Републике Србије, овлашћује се:

- Председник општине Осац: Душан Маријан
- Лични број: 1110950300004
- Број личне карте: 007997882



4.6. Износ умањења изражен као разлика између утврђене тражишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу



Република Србија
АП Вајводина
Општина Орашић
ОПШТИНСКА УПРАВА
Број: 03-2-116/2016-IV
Датум: 20.06.2016. године
ОРАШАЦ

Предмет: Предлог износа умањења вредности грађевинског земљишта за отуђење без накнаде у радиој зони у Орашићима компанији Magna Seating d.o.o.

ИЗНОС УМАЊЕЊА

Тражишна вредност катастарске парцеле број 3036/17, К.О: Орашић, површине 1ха 33а 35м² прена утврђеној тражишној вредности од стране Комисије за процену вредности непокретности, број 08-47-3/2016-48 од 21.06.2016. године, износ:

1. За парцелу број 3036/17 износ: 13.335,00 м² X 160,00 дин/м² = 2.133.600,00 РСД
УКУПНО: 2.133.600,00 РСД

Новчани износ одређен за Уговор о отуђењу: 0,00 РСД

Износ умањења као разлика између утврђене тражишне вредности катастарске парцеле број 3036/17 К.О. Орашић и новчаног износа одређеног Уговором о отуђењу: 2.133.600,00 РСД



4.7. Преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, АП Војводина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију инвестиције

Поред постојећих предности, као што су стратешки географски положај, бесцарински извоз у земље Југоисточне Европе и Русију, најнижа стопа пореза на добит у Европи од 15%, као и образована и квалитетна радна снага доступна по конкурентним трошковима, Србија је припремила пакет финансијске подршке инвеститорима.

Развојна агенција Србије објављује јавни оглас у складу са Уредбом о условима и начину привлачења улагања („Сл. Гласник РС“ број 89/15).

Оправдани трошкови: Оправдани трошкови су улагања у материјална и нематеријална средства почев од дана закључења уговора о додели средстава подстицаја до дана истека рока за реализацију инвестиционог пројекта или трошкови бруто зарада за нова радна места повезана са инвестиционим пројектом у двогодишњем периоду након достизања пуне запослености предвиђене инвестиционим пројектом. Као оправдани трошкови улагања узимају се у обзир и трошкови закупа пословних просторија у којима се реализује инвестициони пројекат, под условом да период закупа од завршетка инвестиционог пројекта није краћи од пет година за велике привредне субјекте, односно није краћи од три године, за мале и средње привредне субјекте.

Право на учествовање у поступку доделе средстава:

- Имају инвеститори који имају инвестиционе пројекте у секторима за које се у складу са овом уредбом могу доделити средства и који се пре почетка реализације инвестиционог пројекта пријаве за доделу средстава;
- Корисник средстава дужан је да обезбеди учешће од најмање 25% оправданих трошкова из сопствених средстава или из других извора, који не садрже државну помоћ;
- Великом привредном субјекту средстава се не могу доделити пре него што се увидом у документацију не утврди да додела средстава има делотворан подстицајни ефекат.

Услови за доделу средстава:

- Да се инвестиција одржи на истој локацији у јединици локалне самоуправе у којој се реализује улагање, односно директна инвестиција најмање пет година након реализације пројекта за велике привредне субјекте, односно најмање три године за мале и средње привредне субјекте и
- Да се достигнути број запослених код корисника средстава након реализације инвестиционог пројекта не смањује у периоду од пет година за велике привредне субјекте, односно три године за мале и средње привредне субјекте.

Рок за реализацију инвестиционог пројекта и отварање нових радних места: 3 године од дана закључења Уговора, а који се након закључења може продужити највише на пет година, по образложеном захтеву корисника средстава, ако Савет за економски развој одобри тај захтев.

За улагања од посебног значаја, рок за реализацију инвестиционог пројекта и отварање нових радних места повезаних са инвестиционим пројектом је три, односно пет година од дана закључења Уговора и не може бити дужи од десет година од дана закључења Уговора.

Инвестициони пројекти за које се могу доделити средства:

- отварање најмање 20 радних места и најмање 150.000 евра оправданих трошкова улагања у јединицама локалне самоуправе које су разврстане у IV групи развијености и девастирана подручја;
- отварање најмање 30 радних места и најмање 300.000 евра оправданих трошкова улагања у јединицама локалне самоуправе које су разврстане у III групи развијености;
- отварање најмање 40 радних места и најмање 600.000 евра оправданих трошкова улагања у јединицама локалне самоуправе које су разврстане у II групи развијености;
- отварање најмање 50 радних места и најмање 600.000 евра оправданих трошкова улагања у јединицама локалне самоуправе које су разврстане у I групи развијености;
- инвестиционе пројекте у сектору услуга које могу бити предмет међународне трговине и чија је минимална вредност 150.000 евра и којим се обезбеђује најмање 15 нових радних места.

Врста подстицаја која се може доделити:

- Подстицаји за оправдане трошкове бруто зарада за нова радна места - 20% (за I групу општина), 25% (за II групу), 30% (за III групу), 35% (за IV групу) и 40% (за девастирана подручја) оправданих трошкова бруто зарада из члана 3.ове уредбе. Ови износи су ограничени максимумом од 3.000 (за I групу), 4.000 (за II групу), 5.000 (за III групу), 6.000 (за IV групу) и 7.000 евра по новоотвореном радном месту (за девастирана подручја).
- Подстицаји за оправдане трошкове улагања у основна средства - може се одобрити повећање износа бесповратних средстава, у висини до: 10% (за I групу општина), 15% (за II групу општина), 20% (за III групу општина), 25% (за IV групу општина), и 30% (за девастирана подручја)
- Додатни подстицаји за радно интензивне пројекте - може се одобрити повећање износа бесповратних средстава за: 10% од износа оправданих трошкова бруто зарада (за свако повећање броја нових радних места преко броја 200 нових радних места), 15% (за свако повећање броја нових радних места преко броја 500 нових радних места) и 20% (за свако повећање броја нових радних места преко броја 1.000 нових радних места).

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

Висина средстава која могу бити додељена за привлачење директних инвестиција одређује се у складу са критеријумима из ове уредбе. Приликом одређивања висине средстава која могу бити додељена, узима се у обзир кумулација са претходно одобреном државном помоћи, у складу са прописима којима се уређују правила за доделу државне помоћи.

Поступак за доделу средстава: Додела средстава спроводи се у складу са јавним позивом и овом уредбом. Министарство привреде, уз сагласност Министарства надлежног за послове финансија, објављује јавни позив на својој интернет страници. Текст јавног позива објављује се и на интернет страници Агенције.

Пријава за доделу средстава по јавном позиву подноси се Агенцији на прописаном обрасцу, на српском језику.

Средства се не могу користити за финансирање инвестиционих пројеката у сектору саобраћаја, угоститељства, игара на срећу, трговине, производње синтетичких влакана, угља и челика, дувана и дуванских прерађевина, оружја и муниције, бродоградње (изградња поморских трговачких пловила на сопствени погон- најмање 100 бруто регистрованих тона), аеродрома, комуналном сектору и сектору енергетике, широкопојасне мреже, као ни привредних субјеката у тешкоћама из члана 8. ове уредбе.

Од права на доделу средстава изузимају се следећи инвеститори односно корисници средстава:

1. привредни субјекти у тешкоћама
2. који имају доспеле, а неизмирене обавезе према Републици Србији
3. привредни субјекти код којих је број запослених смањен за 10% и више у претходних 12 месеци пре подношења пријаве
4. у којима Република Србија, аутономна покрајна или јединица локалне самоуправе има учешће у власништву

Субвенције Националне службе за запошљавање

Субвенције Националне службе за запошљавање (НСЗ) укључују:

1. Програм субвенција за запошљавање
2. Програм стручне праксе
3. Програм преквалификације

Привремено пореско ослобађање на добити правних лица

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

Пренос губитка

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

Избегавање двоструког опорезивања

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

Годишњи одбици за порез на добит

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

Изузеци од пореза на додату вредност у слободним зонама

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

Бесцарински увоз сировина и полу производа

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

Бесцарински увоз машина и опреме

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

Локални подстицаји

Широк спектар подстицаја је такође доступан на локалном нивоу, и варира у обиму и величини од једног до другог града. Главни подстицаји обухватају:

- Изузећа или умањења накнада за закуп градског грађевинског земљишта, укључујући и могућност плаћања на рате, уз претходну сагласност Владе Републике Србије
- Олакшање за накнаде за уређење градског грађевинског земљишта, као што су изузећа од накнада или попусти за једнократна плаћања
- Изузећа или умањења других локалних такси (нпр. накнада за приказивање назива компаније)

Општина Оџаци

Допринос за уређивање грађевинског земљишта може се платити једнократно у целости или на рате.

Инвеститор допринос за уређивање грађевинског земљишта може платити на следећи начин:

- једнократно у целости са умањењем у износу од 30% или

- 36 месечних рата, уз усклађивање рата, на месечном нивоу, са идексом потрошачких цена према подацима Републичког завода за статистику.

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате,

Инвеститор је дужан да као средство обезбеђења плаћања достави:

1. неопозиву банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора која гласи на укупан износ недоспелих рата и која је издата на рок који мора бити дужи три месеца од дана доспећа последње рате или
2. успостави хипотеку на објекту који вреди најмање 30% више од укупног износа недоспелих рата у корист јединице локалне самоуправе

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате за изградњу објекта чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200m² и који не садржи више од две самбене јединице, не достављају се средства обезбеђења.

Право на умањење од 30% има и инвеститор који плаћање врши у ратама у случају једнократног плаћања преосталих недоспелих рата.

Инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у целости, односно ако плаћа на рате да уплати прву рату и достави средства обезбеђења, најкасније до подношења пријаве.

Уколико инвеститор не измири доспели износ доприноса у прописаном року, наплата ће се извршити принудним путем у поступку прописаном важећим Законом о пореском систему и пореској администрацији.

Трошкови принудне наплате падају на терет инвеститора.

4.8. Подаци о правном лицу – стицаоцу права својине на предметном грађевинском земљишту

- Назив компаније: Magna Seating d.o.o.
- Матични број: 20817909
- Седиште компаније: Оџаци, Република Србија
- Адреса компаније: Милутина Миланковића 66
- Поштански фах: Оџаци, 2520
- Држава : Република Србија



MAGNA Seating d.o.o. је део мултинационалне компаније MAGNA International глобалног лидера у аутомобилској индустрији која има преко 104.000 запослених у 269 производних погона и 84 развојних, инжињерских и продајних центара на пет континената. MAGNA је најразноврснији светски добављач у аутомобилској индустрији, дизајнира, развија и производи технолошки напредне аутомобилске системе, склопове, делове, монтира комплетна возила, првенствено намењена за продају оригиналним произвођачима аутомобила и лаких камиона. У 2010. години MAGNA

International је достигла продају од 24,1 милијарди долара (нето добит 973 милиона долара). Најважнији клијенти MAGNA International су BMW, Chrysler, Fiat, Daimler, General Motors, Ford, Volkswagen, Mercedes, Porsche, Toyota, PSA Peugeot Citroen, Renault-Nissan. Компанија MAGNA International налази се на листингу берзе у Toronto (MG) и New York-u (MGA).

Magna Seating је један од 11 организационих дивизија MAGNA International, са производним локацијама на четири континента (Северна и Јужна Америка, Европа и Азија). У Чешкој Републици MAGNA Seating има три погона и око 1.100 запослених.

Компанија у Републици Србији основана је 2012. године са седиштем у Оџацима и бави се производњом пресвлача и система за аутомобилска седишта.

- **Сертификација:** ISO/TS 16 949 важи до: 31.01.2013
ISO 14001/2004 бажи до : 20.08.2014
- **Купци:**

Smart for Two MS Klienblittersdorf, Germany
X82 MS Barcelona, Spain
MS Luton, Great Britain
Ford Kuga MS Valencia, Spain
Ford Transit MS Southampton, Great Britain
SLW MS Chabařovice, Czech Republic
Actros MS Wörth, Germany
Skoda Superb JCI Rychnov nad Kněžnou, Czech Republic
Skoda SK251 MS Mladá Boleslav, Czech Republic
Porsche
Panamera MA Chomutov, Czech Republic
• Fisker Karma MA Chomutov, Czech Republic

5. ЕКОНОМСКО – ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА

За потребе извођења економско-финансијске анализе коришћени су следећи подаци:

- Инвеститор је компанија Magna Seating d.o.o. Оџаци
- Инвеститор ће у року од пет година од дана закључења финалног уговора о додели средстава за директне инвестиције, запослити 503 радника.
- Површина земљишта која се планира за отуђење износи 1ха 33а 35м² процењене тржишне вредности 17.346,34 евра
- Површина објекта 6.644 м² предвиђена је за производњу Cut&Sew (сечење и шивење) пресвлача за аутомобилска седишта.
- Почетак изградње објекта, завршетак објекта и почетак производње предвиђени су за 2016. годину.
- Вредност инвестиције је **6.152.000 евра**
- Вредност инвестиције у објекат је **108.458,99 ЕУРА**
- Бруто зарада **395 евра**

5.1. Очекивани јавни приходи буџета општине Оџаци

а) Процена јавних прихода буџета општине Оџаци за период од 2016. до 2020. године од инвестиције Magna Seating d.o.o. по основу пореза на имовину, накнаду за коришћење грађевинског земљишта, комуналну таксу за истицање фирмама и порез на земљиште, исказана је у табели 13.

Табела 13. Очекивани јавни приходи буџета општине Оџаци у ЕУР

ЈАВНИ ПРИХОД	2016. (4 месеца)	2017.	2018.	2019.	2020.	УКУПНО
Порез на зараде	27.661	116.535	181.477	181.477	181.477	688.627
Порез на имовину правних лица	162	485	485	485	485	2.102
Комунална такса за истицање фирмама	120	363	363	363	363	1.572
Накнада за заштиту и унапређење животне средине	648	1.945	1.945	1.945	1.945	8.428
Укупно	28.591	119.328	184.270	184.270	184.270	700.729

Извор:Локална пореска администрација

Напомена: Израчунавање пореза на зараде вршено је на основу претпостављене динамике запошљавања и претпостављене бруто висине зарада (у 2016. години 230, у 2017. години 93, у 2018. години 180, што укупно износи 503 радника. Пуним капацитетом, 503 радна места, компанија ће наставити да послује у 2019. И 2020. години).

5.2. Приходи Јавног комуналног предузећа

Табела 14. Процена прихода ЈКП „Услуга” (износи изражени у ЕУРИМА)

БРОЈ	ОПИС	2016. (4 месеца)	2017.	2018.	2019.	2020.	УКУПНО
1.	Прикључак на градски водовод	127	-	-	-	-	127
2.	Прикључак на канализацију	725	-	-	-	-	725
3.	Утрошак воде	938	1.188	2.204	2.204	2.204	8.738
4.	Употреба канализације	469	594	1.102	1.102	1.102	4.369
5.	Извоз смећа	39	116	233	233	233	854
СВЕГА:		2.298	1.898	3.539	3.539	3.539	14.813

Извор: ЈКП „Услуга” Оџаци

Напомена:

1. Прикључак на водоводну и канализациону мрежу исказан је по сада важећој цени и односи се само на прикључак на постојећу водоводну и канализациону мрежу.
2. Извоз смећа може се уговорити и по извеженом контејнеру, с тим да корисник сам обезбеђује контејнер, а месечна обавеза је у висини цене изношења једног контејнера (садашња цена 1.195,43 динара), а за преостале извезене контејнере плаћа се по ценовнику.
3. Потражња воде процењена је на бази броја запослених и то 1м³ по запосленом месечно.
4. Употреба градске канализације плаћа се у висини 50% од цене уторшене воде.

5.3. Остали економски и социјални ефекти по локалну заједницу

У општини Оџаци и региону ради велики број грађевинских фирм и за очекивати је да ће изградњом објекта прве фазе инвестиције Magna Seating d.o.o. у Оџацима бити ангажована локална грађевинска оператива која ће реализовати радове на изградњи објекта вредности **108.458,99 ЕУРА**.

Упошљавањем 503, тренутно незапослена радника у општини Оџаци до 2020. године, смањује се оптерећење државног и локалног буџета по основу престанка давања незапосленим лицима од стране Националне службе за запошљавање и Центра за социјални рад општине Оџаци.

Упошљавањем 503 незапослена радника у општини Оџаци, остварио би се приход који би, у највећој мери, био потрошен у општини Оџаци.

Претпостављени износ нето зарада запослених за првих пет година рада фабрике износио би **6.558.175 ЕУРА**.

5.4. Очекивани трошкови општине

Очекивани трошкови општине за реализацију пројекта компаније Magna Seating d.o.o. у условима отуђења грађевинског земљишта су следећи:

- Изостајање прихода од продаје грађевинског земљишта тржишне вредности **17.346 ЕУРА** (процењена вредност у динарима **2.133.600,00 РСД**)

За предрачун динарске вредности у ЕУРИМА коришћен је курс 1 **ЕУРО=123,00 РСД**.

Укупно очекивани трошкови општине Оџаци, по основу изостајања прихода од продаје грађевинског земљишта, износе **2.133.600,00 РСД (17.346 ЕУРА)**.

6. ЗАКЉУЧАК

На основу података изнетих у Елаборату може се закључити следеће:

1. Економско – финансијска анализа из тачке 5. Елабората указује:

а. Укупно прецењени јавни приходи буџета општине Оџаци за период од 2016. до 2020. године приказани у табелама 13. и 14. износе:

- Јавни приходи буџета општине Оџаци по основу пореза на зараде, пореза на имовину правних лица, комуналне такса за истицање фирме и накнаде за заштиту и унапређење животне средине: **700.729 ЕУРА**

б. Укупно процењени трошкови општине Оџаци по основу изостајања прихода од продаје грађевинског земљишта износе **17.346 ЕУРА**

Према наведеном, може се закључити да су очекивани јавни приходи у првих пет године реализације инвестиције већи од процењене тржишне вредности земљишта на којем компанија Magna Seating d.o.o. реализује своју инвестицију.

На основу изнетог закључује се да је износ процењене тржишне вредности земљишта за отуђење, мањи од очекиваног износа увећања јавних прихода буџета општине Оџаци у периоду од 5 година по основу реализације инвестиције, а што је у сагласности са чл. 10. Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отућити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 61/2015 и 88/2015).

2. Упошљавање још 503 радника у компанији Magna Seating d.o.o. представља 27% у односу на број запослених у привреди на територији општине Оџаци, који је у мају, 2016 године износио 1863, према подацима Регионалне привредне коморе Сомбор (без приватних предузетника и лица запослених код њих).

На основу изнетог закључује се да ће ова инвестиција повећати број запослених за више од 1% запослених у привреди општине Оџаци, а чиме су испуњени услови из члана 9. Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отућити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности.

На основу плана компаније Magna Seating d.o.o. да сукцесивно до 2020. године упосли 503 радника, претпоставља се да ће они у периоду од 5 година остварити укупно 6.558.175 ЕУРА нето зараде. Наведени износ нето зараде ће засигурно великим делом бити утрошен у општини Оџаци, по разним основама, из чега ће у значајном обиму произаћи додатни ефекти по буџет општине Оџаци и повећање потрошње са позитивним ефектима развоја малих и средњих предузета и предузетника.

3. За реализацију пројекта, компанија Magna Seating d.o.o. уложиће **6.152.000**

еура, што ће довести до ангажовања домаће грађевинске оперативе. Из свега поменутог може се закључити да овај пројекат подстиче грађевинску индустрију која је у великој кризи и чији развој представља и стратешки циљ Владе Републике Србије.

4. Производни процес компаније Magna Seating d.o.o. засигурно ће захтевати и одређене услуге из области транспорта, одржавања објекта, исхране запослених и друго, што ће омогућити развој малих и средњих предузећа и услужног сектора.

5. Бренд компаније Magna Seating d.o.o. , која спада у светске лидере у аутомобилској индустрији, са једне стране створиће услове за развој и овладавање новим технологијама, а са друге стране представљаће значајну референцу за привлачење нових инвестиција и јачу конкурентност општине.

На основу података и закључака изнетих у Елаборату, може се закључити да је предлог отуђења грађевинског земљишта компанији Magna Seating d.o.o. без накнаде, у сагласности са Уредбом о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, ОПРАВДАН.

Број: 03-2-125/2016-IV
Датум: 30.06.2016. године
О П А Џ И

Општинска управа општине Оџаци
Канцеларија за локални економски развој
Начелник Општинске управе

Шпиро Шоргић