

ЕЛАБОРАТ
О ОПРАВДАНОСТИ
ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
БЕЗ НАКНАДЕ У СЛОБОДНОЈ ЗОНИ У ОЦАЦИМА
КОМПАНИЈИ MAGNA SEATING D.O.O ОЦАЦИ
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. Индустијски капацитети.....	20
3.2. Тражња.....	20
3.3. Прогнозе	21
4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТА ПРЕМА ЧЛАНУ 7. УРЕДБЕ 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	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	44
6. ЗАКЉУЧАК	45

1.УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Током месеца маја, 2011. године, компанија „Magna Seating Chomutom 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 Chomutom s.r.o.“ која је подразумевала уступање грађевинског земљишта површине 2ха 67а 96м², без накнаде, за потребе изградње производних погона, а сходно 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 еура, 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 функционално 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 капацитета, а сходно 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“, број 13/2010, 54/2011 и 61/2015) донетој од стране Владе Републике Србије.

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 три 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 еура, 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 еура.

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 11. Уредбе о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне, односно закупнине и без накнаде („Сл. Гласник РС“, бр. 13/2010 и 54/2011 и 61/2015).

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°30'14" северне географске ширине и 19°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-Киkinda); М-18 граница Републике Србије са Мађарском (Бачки Брег-Сомбор-Оџаци-Бачка Паланка)
- Железничке линије: Оџаци-Нови Сад, Оџаци-Сомбор
- Аеродром: Београд 139 км, Осиек (Република Хрватска) 55 км
- Водни: Дунав, Коридор VII

Општина Озаци 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 Озаци

Према нивоу развијености локалних самоуправа, општина Озаци 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 Озаци 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 док их је у 2015. години било 204.

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

Правна лица	Број привредних друштава				Број предузетника				Број удружења			
	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 становништа обављеном 2002. године општина Озаци је имала 35.582 становника, међутим попис становништва обављен 2011. године показао је да је тај број драстично смањен и данас општина Озаци има 31.096 становника.

Према том истом попису из 2002. године полна структура показује да је однос мушког 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%.

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, 2002. година

	ОПШТИНА		ОКРУГ	
	Број	Удео у укупном становништву (%)	Број	Удео у укупном становништву (%)
Срби	29477	82,84%	134644	62,91%
Црногорци	245	0,68%	9182	4,29%
Југословени	305	0,85%	6870	3,21%
Албанци	12	0,03%	165	0,07%
Бошњаци	6	0,01%	44	0,02%
Бугари	9	0,02%	48	0,02%
Буњевци	8	0,02%	2806	1,31%
Власи	-	-	-	-
Горанци	1	0,00%	59	0,02%
Мађари	1572	4,41%	21825	10,19%
Македонци	55	0,15%	437	0,20%
Муслимани	10	0,02%	202	0,09%

Немци	63	0,17%	719	0,33%
Роми	839	2,35%	1941	0,90%
Румуни	174	0,48%	1620	0,75%
Руси	17	0,04%	79	0,03%
Русини	53	0,14%	5535	2,58%
Словаци	1002	2,81%	1264	0,59%
Словенци	18	0,05%	175	0,08%
Украјинци	25	0,07%	1508	0,70%
Хрвати	282	0,79%	12960	6,05%
Чеси	4	0,01%	47	0,02%
Остали	20	0,05%	867	0,40%
Неизјашњени и неопредељени	846	2,37%	8897	4,15%
Регионална припадност	82	0,23%	727	0,33%
Непознато	457	1,28%	1390	0,64%
Укупно	35582		214011	

Извор: РСЗ

У попису из 2002. 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 2002. 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 појединаца 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. Иако је последњих шест година број становника опао за 12%, занимљиво је да није било већих промена у броју радно активног становништва које се у истом периоду смањило за само 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.

Према истом попису из 2002. године полна структура показује да је однос мушког 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 2002. године

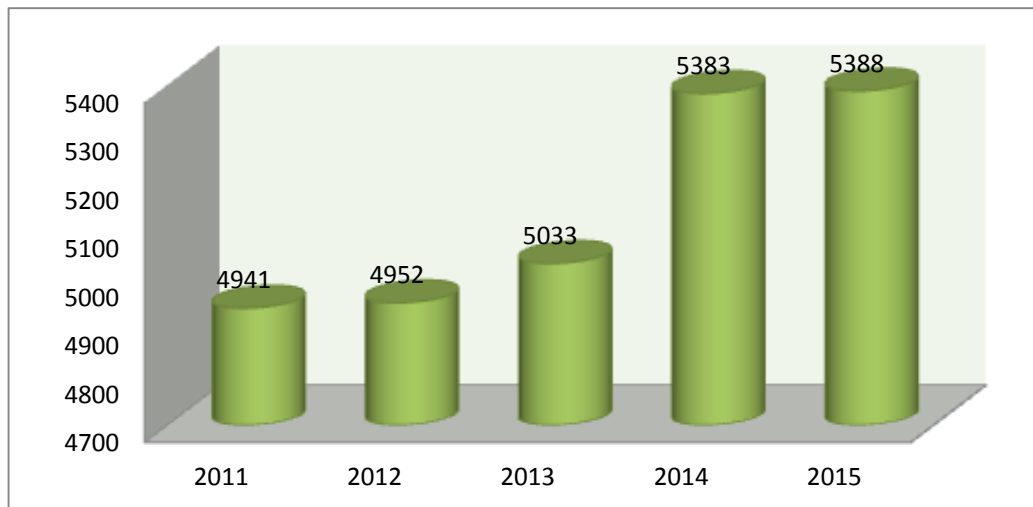
	Укупно	1 чл.	2 чл.	3 чл.	4 чл.	5 чл.	6 чл.	7 чл.	8 чл.	9 чл.	10 чл.	Просечан бр. чл. домаћинства
Западно Бачки округ	74.627	15.433	19.361	14.550	15.943	5.783	2.573	687	194	69	34	2.86
Општина Оџаци	12.443	2.647	3.311	2.226	2.599	974	513	121	33	17	2	2.86

Извор: Републики завод за статистику

2.2.3 Запосленост

У општини Озаци, 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.

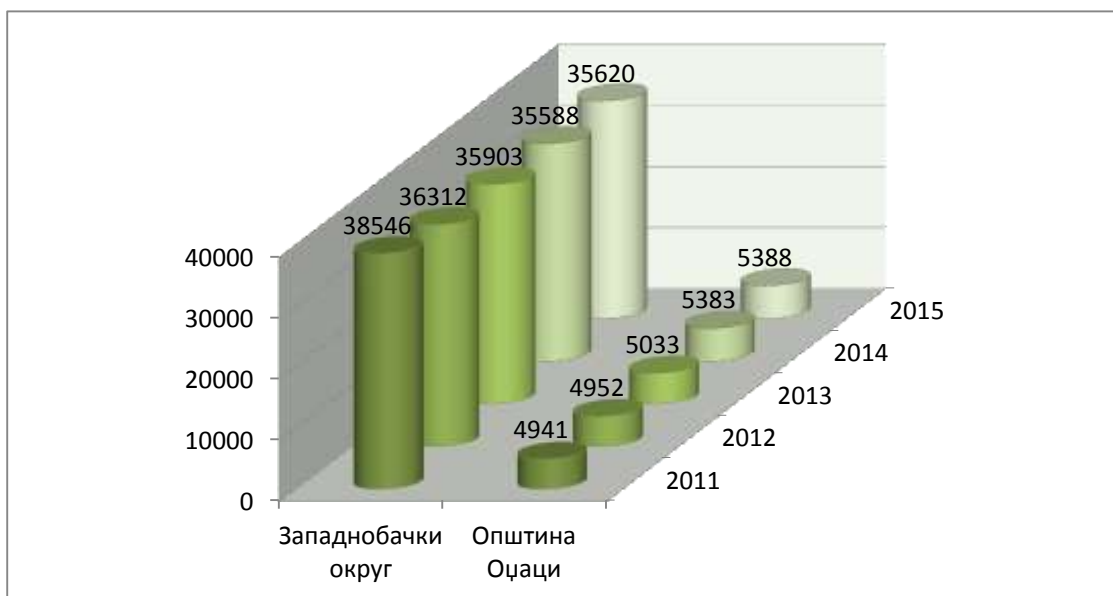
Графикон1. Кретање броја запослених у општини Озаци за педиод 2011-2015 година



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

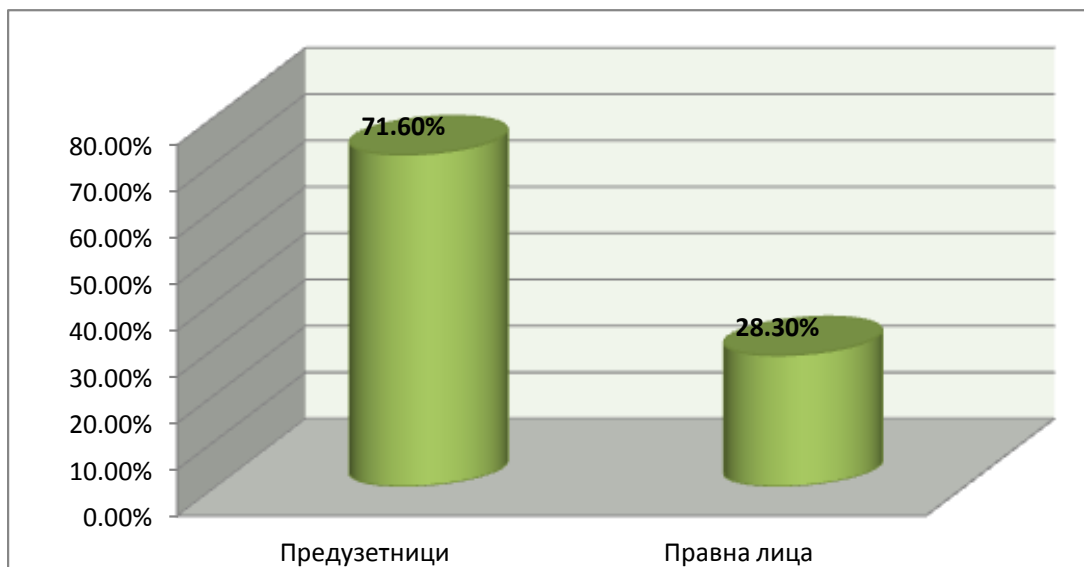


Извор: Републички завод за статистику Републике Србије (2015.год)

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 становника. 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 посла, најповољнијем правном облику предузетништва, поступку регистрације, пореским и другим финансијским обавезама.

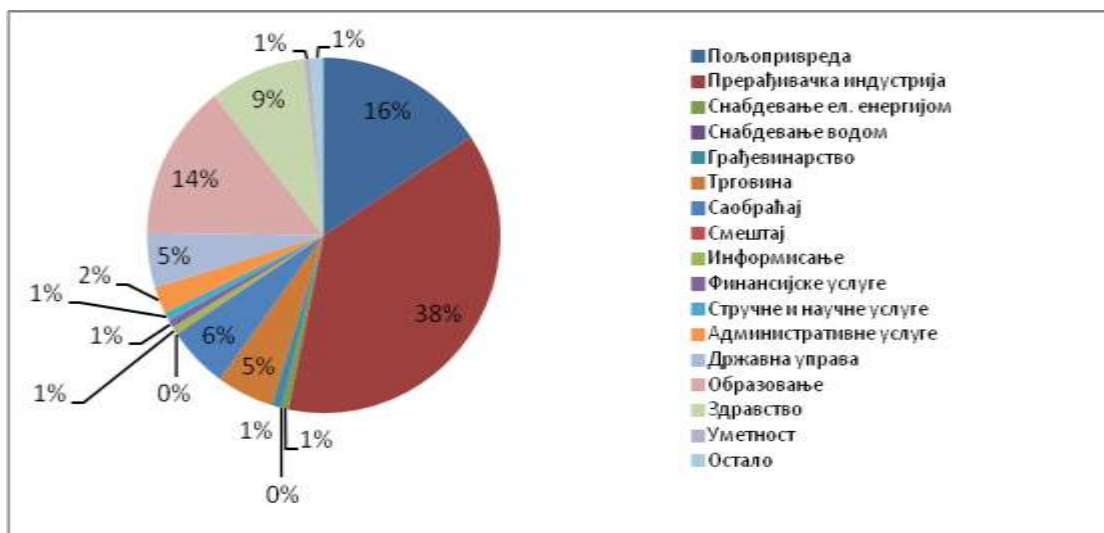
Графикон 3. Структура запослених у општини Оџаци



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 евиденцији 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 988 лица а неквалификованих је 824 лица. Незапослени на евиденцији 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.

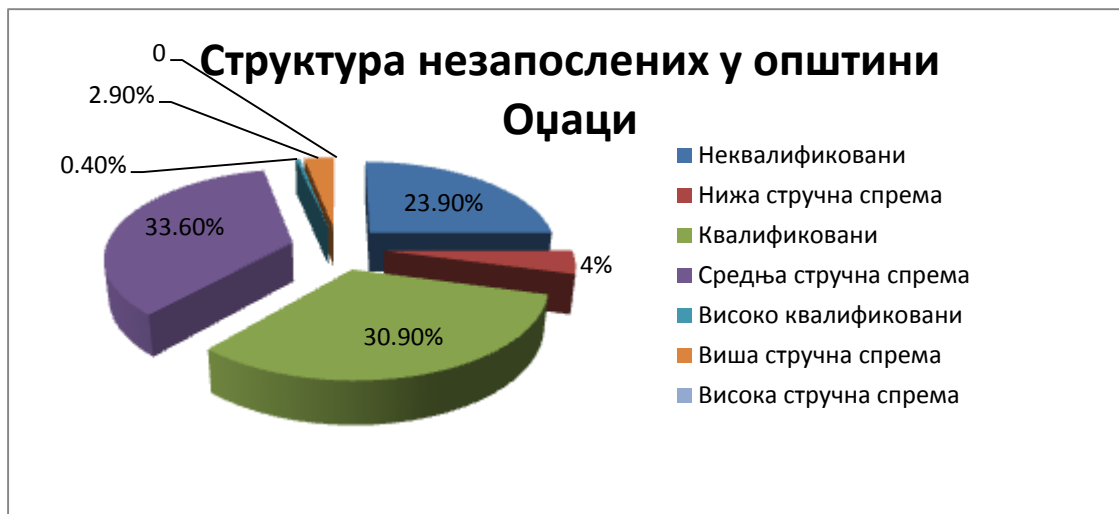
Најугроженије групе незапослених лица су особе са инвалидитетом, Роми, избегла и расељена лица и корисници социјалних давања.

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 различитх профила, 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 полудневним 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:
 - Машинство и обрада метала (машински техничар за компјутерско конструисање, машински техничар моторних возила, аутомеханичар, бравар, заваривач, инсталатер).
 - Текстилно 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 преквалификацију, 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: књиговодство 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 узроци 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 али 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 мотоцикала 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



Извор: PricewaterhouseCooper

2.4. ПРИВРЕДНА СТРУКТУРА

У оквиру индустрије у општини Озаци заступљене су: хемијска индустрија, производња пољопривредних машина, прерада пластичних маса, дрвна и дрвно прерађивачка 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 Озаци 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 рапсологању потенцијалним инвеститорима како би покренули процес реиндустријализације.

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

У 2015. години у општини Озаци 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
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 Озаци	262	247	266	281	286

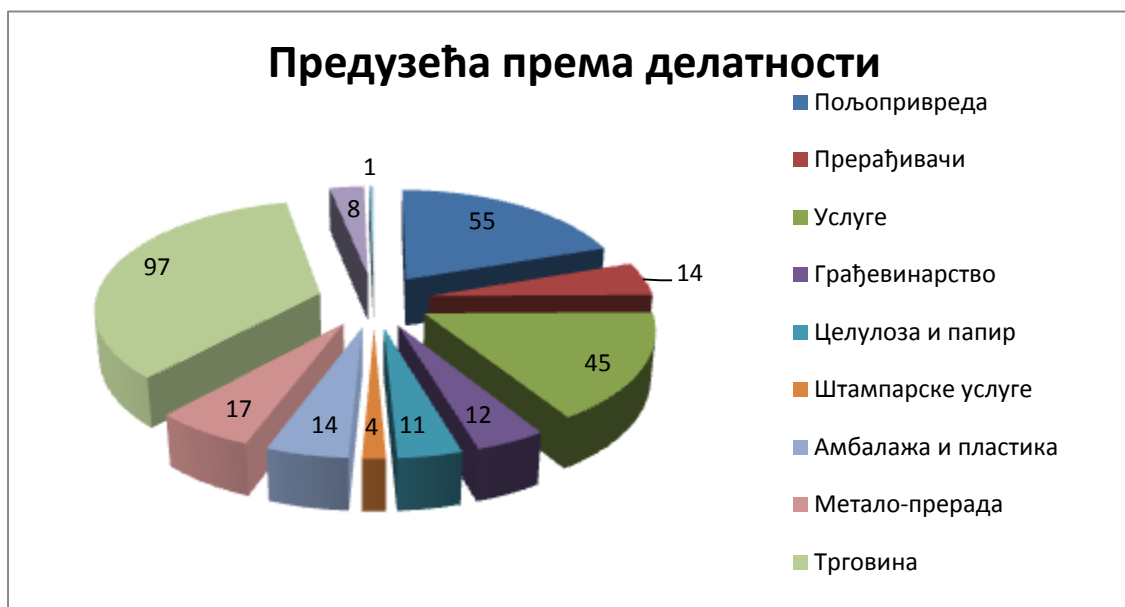
Извор: Регионална привредна комора Сомбор

Број привредних друштава се евидентно смањило у односу на 2005. годину, кад је на територији општине функционисало њих 589. У 2015. број регистрованих привредних друштава у општини Озаци 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 Озаци. Пољопривредом се бави 19% од укупног броја регистрованих предузећа, док је најмање предузећа регистровано за делатност хотела, ресторана и угоститељских објеката, само 2%.

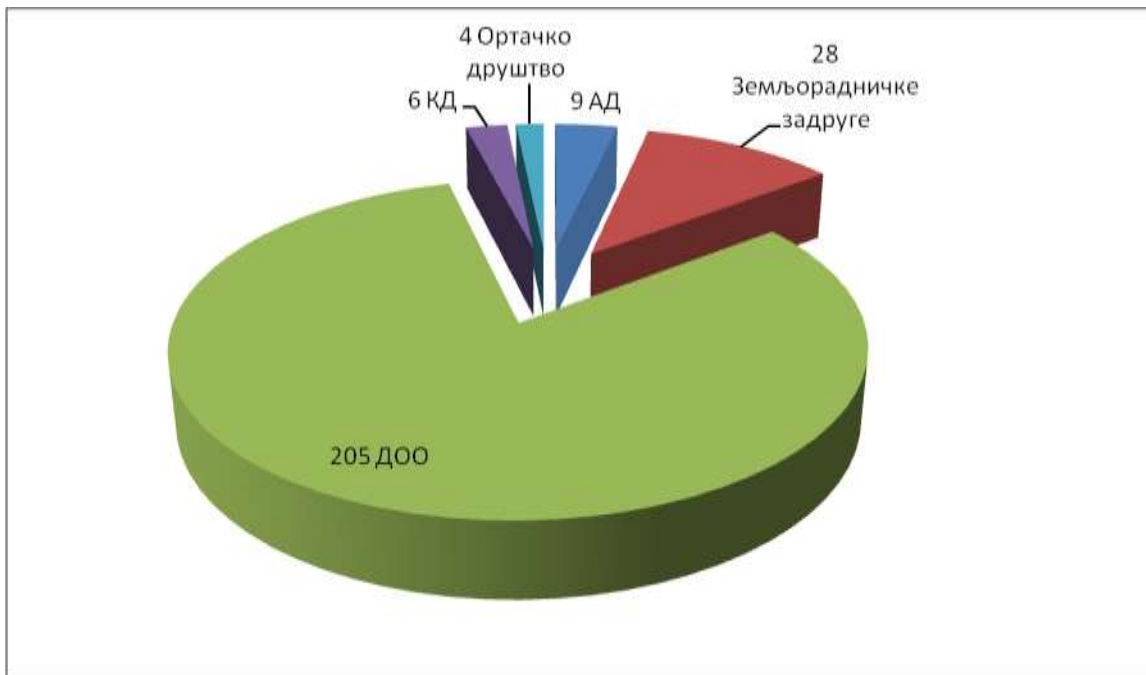
Графикон 7. Предузећа према делатности у општини Озаци (2014.год)



Извор: Регионална привредна комора Сомбор

Посматрано са аспекта организовања, на териортији општине Озаци, доминирају деоничарска друштва са ограниченом одговорношћу 205, затим задруге 28, акционарска друштва 9, командитна друштва 6 и ортачка друштва 4.

Графикон 8. Организациона структура предузећа у општини Озаци



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

Развој предузетништва

У 2015. години у општини Озаци 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 Озаци	789	772	719	741	722

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

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

На територији општине Озаци 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 Озаци.

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

	2012	2013	2014	2015
Предузетници	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 произвођачким активностима, без адекватно развијених прерађивачких капацитета. Значајан број домаћинстава се бави пољопривредом у сеоским насељима општине, у форми пољопривредних газдинстава.

Број занатлија у општини Озаци је у сталном паду. То се посебно односи на број занатлија у осталим насељима, јер се у насељу Озаци углавном могу задовољити потребе, како из домена производног занатства (грађевинарство), тако и из домена личних услуга (здравствене услуге, услуге образовања, послови са некретнинама, 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 Озаци, 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 Озаци, 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.

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

Потенцијали и ограничавајући фактори указују на перспективе и приоритете 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 ИСО и HACCP 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 Озаци, 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 Дерово, 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 индустријски и логистички развој.

Национални инвестициони план Републике Србије је идентификовао 49 индустријских 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. Квалификована 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 CEFTA – 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 ЕФТА.

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 Озаци, 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. Индустијски 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 индустријализације 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 индустријске 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 индустријске политике би требало да биде привлачење производно оријентисаног 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 баштињење постојећег производног капитала и положајне ренте на бази заједничких улагања и докапитализације постојећих предузећа, улагања у ревитализацију, модернизацију и новоградњу инфраструктуре, директих 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 инвестирање у Републику Србију као и у општину Озаци, оснивањем малих и средњих предузећа, да би се надокнадиле слабости у постојећој тржишној инфраструктури.

3.2. Тражња

Тражња за одговарајућим индустријским 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 Озаци је изградњом слободне индустријске 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 придруживања Републике Србије Европској унији утиче на привреду, посебно у погледу будуће политичке стабилности. Потписан Уговор о стабилизацији и придруживању остварује либерализацију извоза и уклањање 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 тебала бити атрактивна локација за стране „greenfield” инвестиције у области производње, дистрибутивних и тржних центара.

4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТА ПРЕМА ЧЛАНУ 7. УРЕДБЕ О УСЛОВИМА И НАЧИНУ ПОД КОЈИМА ЛОКАЛНА САМОУПРАВА МОЖЕ ДА ОТУБИ ИЛИ ДА У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ПО ЦЕНИ МАЊОЈ ОД ТРЖИШНЕ ЦЕНЕ, ОДНОСНО ЗАКУПНИНЕ ИЛИ БЕЗ НАКНАДЕ

4.1. Подаци о локацији Слободне зоне у Оџацима

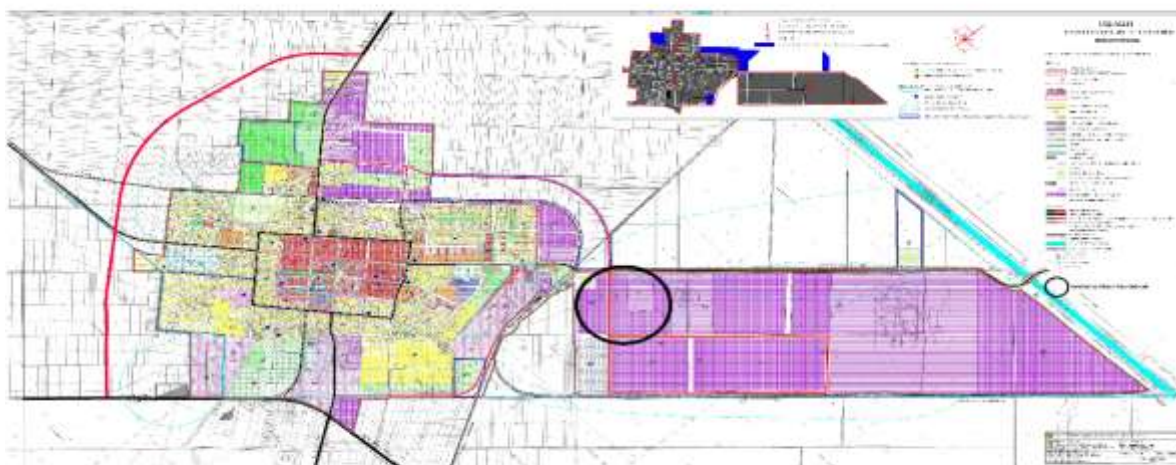
Грађевинско земљиште Слободне зоне величине 22ха које је у власништву општине Оџаци и у оквиру којег је садржана парцела 6036/17, величине 1ха 33а 35м². Слободна радна зона се налази на 35 км до Коридора Х (аутопут Е-75) и магистралног пута М-3.

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 Х (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 Оваци
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне,
имовинско-правне послове и заштиту животне средине
Број: 03-8-15/5016
Датум: 21.06.2016. године
О Ц А Ц И

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

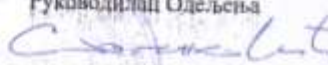
За потребе Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта, без
накнаде, у радној зони у Овацима компанији Magna Seating d.o.o. дају се следећи подаци о
кат. парцели која је предложена за отуђење:

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

На предметној кат. парцели укњижено је право својине општине Оваци

Прилог:

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

Руководилац Одељења

Дипл.инж.грађ. Татјана Стаменковић



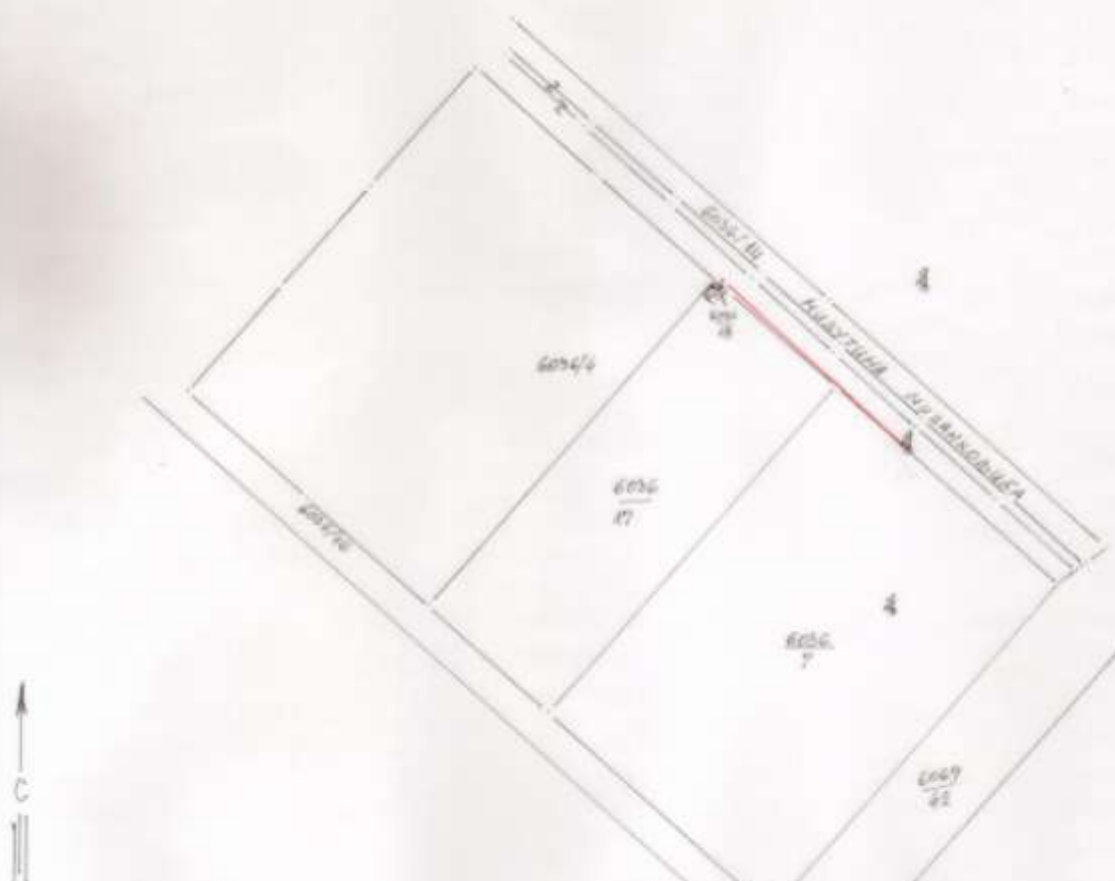
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности
Број: 955-1/2016-52
Датум: 21.06.2016

Катастарска општина: Београд
Број листа непокретности: 8418

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1 : 1:500

Катастарска парцела број 6036/17



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана.

Копирао М. М. М. М.
у Орашцима 21.06.2016 године

Штампа: „ГЕОКАРТА“, д.о.о.



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

ИЗВОД
из листа непокретности број: 5411
к.о.: ОУАЦИ

Садржај листа непокретности

А лист	сбрана	1
Б лист	сбрана	1
В лист - 1 део	сбрана	нема
В лист - 2 део	сбрана	нема
Г лист	сбрана	1



ОВЛАШТЕНО ЛИЦЕ

Милан Кочић
Милан Кочић мајстор инж.геод.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 5411

Калисјарска пукљина: 03908

Број Сарајне	Број Зр.	Повло или улога у кућни број	Повло коришћено у калисјарској кући	Потписи ка - а - н	Калисјарско Бројне	Бројне земљишта
0036/17		ГРМЕ	0008 3. кућа	1 33 35	273.42	Грмско грађевинско земљиште
			УКУПНО:	1 33 35	273.42	

• Напомена

Овај извод не морају бити објављени сви подаци листа непокретности.

00:50:58 29.04.2016

Kalligrafische Lösung: CUPON

Број изјаве	Број Зр.	Број Указа	Број Заст. зак.	Назив изјаве Заставног или изјављива	Дат. пријема изјаве, датум ограничења и датум о луду на које се пријем ограничења односи	Датум указа	Трајање
					ТЕРЕТА НЕМА		

Das Konzept ist typisch für die Analyse des Zusammenhangs zwischen

09:00:22 29.04.2016

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

11

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ОУАЦИ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне, имовинско-правне послове и заштиту животне средине
Број: 350-19/2016-01
Дана: 28.04.2016.
ОУАЦИ

Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне, имовинско-правне послове и заштиту животне средине општинске управе Оуаци, на основу члана 53 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09-исл., 64/10-УС, 74/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), члана 71, став 1. тачка 3. Статута општине Оуаци („Сл. лист општине Оуаци”, број 17/08 и 27/10), члана 11, став 2. Одлуке о организацији Општинске управе општине Оуаци („Службени лист општине Оуаци”, бр. 20/2008), решења број 03-25/2013-02 број 50, на основу Плана генералне регулације насеља Оуаци („Сл. лист општине Оуаци”, број 4/2011), решавајући по захтеву ЈП “Дирекције за изградњу” Оуаци, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела број 6036/17 н.о. Оуаци, грађевинско-земљиште у грађевинском подручју, се налазе у блоку број 46а, који је Планом генералне регулације насеља Оуаци („Сл. лист општине Оуаци”, број 4/2011) намењен радној зони.

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА: БЛОК БРОЈ 46а

Намена грађевинског земљишта: РАДНА ЗОНА
У радној зони је дозвољена изградња привредних, складишних, услужних и сличних објеката.
Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, а у складу са наменом просторне целине и правилицима који регулишу одређену делатност.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- **Услови за образовање грађевинске парцеле:** Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, приступачна са јавног пута (обезбеђен колски приступ), чија је најмања ширина уличног фронта 15,0m, или се задржава постојећа, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0m (слободан или преко ајнфора), свом дужином грађевинске парцеле. Најмања површина грађевинске парцеле у радној зони је 500m², или се задржава постојећа.
- **Положај објекта у односу на регулацију и границу грађевинске парцеле:** Објекат може бити постављен на грађевинској парцели у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле), слободно стојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле). Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије северне (неповољније) оријентације је 1,0m под условом да стрека не прелази међну линију и да је обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу, или на уличну атмосферску канализацију. Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије јужне (повољније) оријентације је 3,0m. Ове удаљености могу бити и мање, уз

1

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

- Дозвољена одступања: /
- Индекс заузетости: МАКСИМАЛНИ 70%
- Индекс изграђености: МАКСИМАЛНИ 1,2
- Спратност: Највећа дозвољена спратност објекта на грађевинској парцели је П+1+Пат.
- Максимална висина објекта: Висина и спратност објекта зависи и од технологије производње. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје саветне геотехничке и хидротехничке природи.
- Минимална удаљеност између објекта: /
- Услов за изградњу других објекта 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 породичног становања за смештај домаћа (чувања).

Архитектонско-естетско обликовање елемената објекта:

- материјали-фасада: /
- кров: /

Изграђени објекти: /

Услов за реконструкцију: Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објекта, а у складу са наменом просторне целине и правилницима који регулишу одређену делатност.

Услови за прикључак на комуналну и осталу инфраструктуру:

- Прикључак на саобраћај:
 - колски и пешачки приступ: Приступ на грађевинску парцелу је директан са јавне површине, планираног или постојећег уличног коридора. Колско пешачки прилази могу се прикључити на јавну саобраћајницу тако да не нарушавају одвађање исте и нивелеу коловоза и тротоара уз услове и сагласност надлежне организације за саобраћајници. Најмања дозвољена ширина колског 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: Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводи подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.
 - ТС: Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводи подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.
 - секундарна мрежа: Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводи подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.
- тф мрежа: /
- хидроинсталације:

- **водовод:** Прикључке на postojeћу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.
- **атмосферски канализације:** Прикључке на postojeћу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.
- **фекална канализације:** Прикључке на postojeћу 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 ће се евакуисати путем пражњења водонепропусних септичких јама.
- **технолошке отпадне воде:** Технолошке отпадне воде које се упуштају у систем колектора фекалне канализације, морају бити примарним предузетничким пречишћене до нивоа квалитета фекалне канализације.
- **гас:** Прикључке на postojeћу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

Услови заштите животне средине:

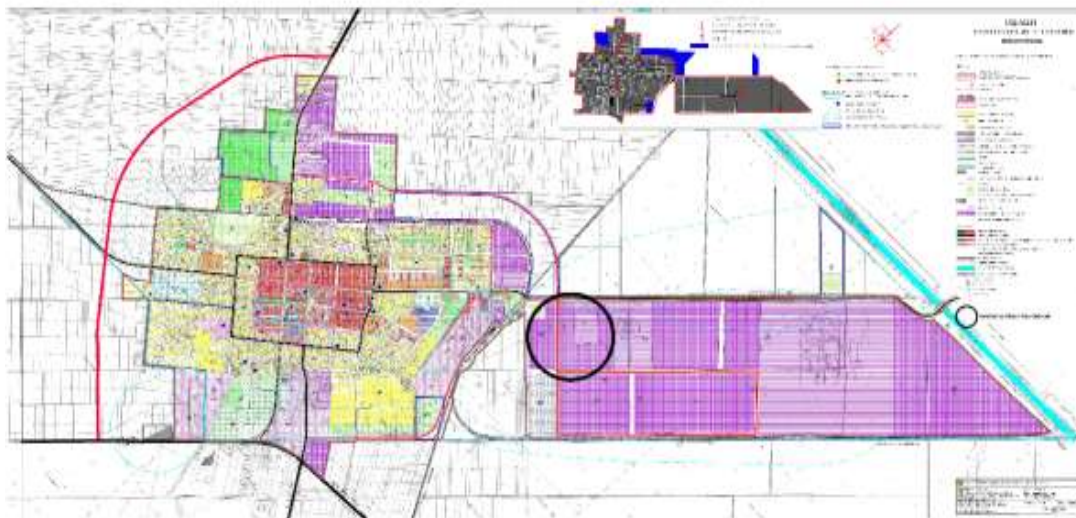
- **општи услови заштите:** На простору насеља обављања сваке врсте делатности се планира у радним зонама, док се у зонама породичног, вишепородичног, мешовитог становања као и у зони центра насеља неће дозволити обављање делатности које се налазе на Уредбом дефинисаној Листи пројеката за које је обављена процена утицаја и Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 114/08), односно према важећој законској регулативи. Приликом обављања ове делатности мора се водити рачуна о буци и другим штетним дејствима по животну средину, односно емисија загађујућих материја мора бити у нивоу законском регулативом дозвољених емисија.
- **посебни услови:**
 - **заштита од пожара:** У погледу мере заштите од пожара поред општинских услова предвиђених Законом о планирању и изградњи, доследно применити чл. 10. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", број 111/2009). У вези става 1. тачка 1. поменутог члана, потребно је водити рачуна о карактеристикама објеката који се штите, те у поступку планирања, у техничком смислу се морају обезбедити таква изворишта воде која гарантују у тону целе године потребан капацитет и издржност воде за гашење пожара, за минимум 2 часа гашења. Без обзира какав се извор планирају, непосредном напајању са површинских вода постављачем затворених цевних или затворених возила или пак о посредном напајању преко сталних постројења за захватање, изворишта морају бити видљиво обележена, перманентно одржавана са одговарајућим прилазним путевима. Ширина, носивост, проhodност по висини, односно полупречник кривине приступних путева дефинисани су одређеним Правилима о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за затворена возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СР", број 8/95). Ова одредба примењивала би се у смислу става 1. тачка 4. поменутог члана. У вези става 1. тачка 2. поменутог члана напомињемо да одредбе представљају елементи за пројекатску концепцију планских зона из области заштите од пожара, тј. "технолошко – привредних планова заштите од пожара" нарочито у организацији мрежа за инфраструктуру због могућности настанка токсичних и димних продуката и других опасних испарења приликом

евентуално настали пожара или експлозије, као и могућност угрожавања топлотним излучивањем. Такође је потребно voditi računa о сигурносним растојањима од опасних објеката (производних или складишних простора) као и о количини опасних материја. Уколико су ово објекта изведени платни, посебно ако се ради о високим објектима, нужно је обезбедити поред носивости и довољну величину платна и озило обезбедити од евентуалног рушења објеката.

- **безбедносни услови:** Степен безбедности VIII степена по МЦС, максимални ниво подземних вода је 84,84m; инвеститор је у обави да изгради заштитни објекат отпорности 30 – 50aPa
- **ограничења за извођење:** За све објекте наведене у списку, као и за њихову непосредну околину (припадајуће парцеле) важе одредбе Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94). За радове на тим објектима (адаптације, рехабилитације, доградње, реконструкције,...), сходно члановима 99-110 Закона о културним добрима, власници-носioци права коришћења морају прибавити посебне услове – мере техничке заштите од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, као и да прибаве сагласност на пројектну документацију. За археолошке локалитете на списку који чине део Услови, важе исте одредбе Закона о културним добрима, које обавезују власника да пре предузимања било каквих земљаних радова обезбеди посебне услове од Покрајинског завода за заштиту споменика културе.
- **ограђивање парцеле:** Грaђевинске парцеле могу се ограђивати изданом или трансакционом оградом до висице од 2,20m (рачунајући од ноте тротоара). Издане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограда и колове буду на грађевинској парцели коју се ограђује. Врата и колове на уличној оградни не могу се издирати ван регулационе линије.

Потреба израде урбанистичког плана: За наведену просторну целину и катастарску парцелу, НИЈЕ ПОТРЕБНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА, НИТИ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.





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. став 1. 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 имених понуда ("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 Оцаци** број 03-2-20/2016-IV од **25.02.2016.** године **комисија** за процену непокретности, Општинске управе Општине Оцаци, 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 Оцаци, у саставу:

Милековић Стојко, председник
Спасић Игор, члан и

Нинков Данила, члан,

дана 21.06.2016 године утврдила је следеће:

Предмет процене: **Грађевинско земљиште**

I. Лист непокретности број : 5411 к. о. **Оцаци**

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 Оцаци 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 Оцаци (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 Оцаци (број 02-101/2015-III, Сл. лист Општине Оцаци бр. 18/2015 од 27.11.2015. године).

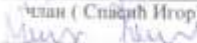
Процењена тржишна вредност грађевинског земљишта за правна лица износи:

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

КОМИСИЈА


Председник (Милековић Стојко)


члан (Спасић Игор)


члан (Нинков 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 Осаца
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 Осаца: Душан Маријан
- Лични број: 1110950300004
- Број личне карте: 007997882

Начелник Општинске управе

Штуро Шкорић

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

Република Србија
АП Војводина
Општина Оваца
ОПШТИНСКА УПРАВА
Број: 03-2-116/2016-IV
Датум: 20.06.2016. године
О Ц А Ц Н

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

ИЗНОС УМАЊЕЊА

Тржишна вредност катастарске парцеле број 3036/17, К.О. Оваца, површине $1\text{ха } 33\text{а } 35\text{м}^2$ према утврђеној тржишној вредности од стране Комисије за процену вредности непокретности, број 08-47-2/2016-48 од 21.06.2016. године, износи:

1. За парцелу број 3036/17 износи: $13.335,00 \text{ м}^2 \times 160,00 \text{ дина/м}^2 = 2.133.600,00 \text{ РСД}$

УКУПНО: 2.133.600,00 РСД

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

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

Начелник Општинске управе

Штиро Шорђић

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

Годишњи одбици за порез на добит

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

Изузеци од пореза на додату вредност у слободним зонама

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

Бесцарински увоз сировина и полупроизвода

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

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 Опаци

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 индексом 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 објеката чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200м² 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.**
- **Седиште компаније: Озаци, Република Србија**
- **Адреса компаније: Милутина Миланковића бб**
- **Поштански фах: Озаци, 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 Torontu (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 Опацама и бави се производњом пресвлака 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 три године 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 еура
- Површина објекта 6.644 м² предвиђена је производња Cut&Sew (сечење и шивење) пресвлака за аутомобилска седишта.
- Почетак изградње објекта, завршетак објекта и почетак производње предвиђени су за 2016. годину.
- Вредност инвестиције је **6.152.000 еура**
- Вредност инвестиције у објекат је **108.458,99 ЕВРА**
- **Бруто зарада 395 еура**

5.1. Очекивани јавни приходи буџета општине Оџаци (за прву фазу реализације инвестиције Magna Seating d.o.o.)

а) Процена јавних прихода буџета општине Оџаци за период од 2016. до 2018. године од инвестиције Magna Seating d.o.o. по основу пореза на имовину, накнаду за коришћење грађевинског земљишта, комунална такса за истицање фирми и порез на земљиште, исказана је у табели 11.

Табела 13. Очекивани јавни приходи буџета општине Оџаци у ЕУР

ЈАВНИ ПРИХОД	2016. (4 месеца)	2017.	2018.	УКУПНО
Порез на зараде	27.661	116.535	181.477	325.673
Порез на имовину правних лица	162	485	485	1.132
Комунална такса за истицање фирме	120	363	363	846
Накнада за заштиту и унапређење животне средине	648	1.945	1.945	4.538
Укупно	28.591	119.328	184.270	332.189

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).

5.2. Приходи Јавног комуналног предузећа

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

БРОЈ	ОПИС	2016. (4 месеца)	2017.	2018.	УКУПНО
1.	Прикључак на градски водовод	127	-	-	127
2.	Прикључак на канализацију	725	-	-	725
3.	Утрошак воде	938	1.188	2.204	4.330
4.	Употреба канализације	469	594	1.102	2.165
5.	Извоз смећа	39	116	233	388
	СВЕГА:	2.298	1.898	3.539	7.735

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.

5.3. Остали економски и социјални ефекти по локалну заједницу

У општини Оџаци и региону ради велики број грађевинских фирми и за очекивати је да ће изградњом објеката 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 ЕВРА**.

Упошљавањем 503, тренутно незапослена радника у општини Оџаци до 2018. 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 прве три година рада фабрике износио би **1.215.181 ЕУРО**.

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 ЕВРА** (процењена вредност у динарима **2.133.600,00 РСД**)

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

Укупно очекивани трошкови општине Озаци, по основу изостављања 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 процењени јавни приходи буџета општине Озаци** за период од 2016. до 2018. године приказани у табелама 13. и 14. износе:

- Јавни приходи буџета општине Озаци по основу пореза на зараде, пореза на имовину правних лица, комуналне такса за истицање фирме и накнаде за заштиту и унапређење животне средине: **332.189 ЕВРА**

б. **Укупно процењени трошкови општине Озаци** по основу изостајања прихода од продаје грађевинског земљишта и по основу претпостављених трошкова инфраструктурног опремања локације износе **17.346 ЕВРА**

Према наведеном, може се закључити да су очекивани јавни приходи у прве три 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 Озаци у периоду од 3 године по основу реализације инвестиције, а што је у сагласности са чл. 4. Уредбе 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 и 61/2015).

2. Упошљавање још 503 радника у компанији Magna Seating d.o.o. представља 27% у односу на број запослених у привреди на територији општине Озаци, 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 Озаци, а чиме су испуњени услови из члана 3. Уредбе 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.

3. На основу плана компаније Magna Seating d.o.o. да сукцесивно до 2018. године упусти 503 радника, претпоставља се да ће они у периоду од 3 година остварити укупно 1.215.181 ЕУРО нето зараде. Наведени износ нето зараде ће засигурно великим делом бити утрошен у општини Озаци по разним основама из чега ће у значајном обиму произаћи додатни ефекти по буџет општине Озаци и повећање потрошње са позитивним ефектима развоја малих и средњих предузећа и предузетника.

4. 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.

5. 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.

6. 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.