

ЕЛАБОРАТ

о оправданости отуђења грађевинског
земљишта у јавној својини
– парцела 9857/9 К.О. Сомбор I
непосредном погодбом, без накнаде

Садржај

1. Уводне напомене	4
2. Профил града Сомбора	5
2.1. Географски положај и структура	5
2.2. Саобраћајна инфраструктура	5
2.3. Становништво	9
2.4. Образовање	9
2.5. Људски ресурси	10
3. Привреда	11
3.1. Привредна структура	11
3.2. Привредна структура по делатностима	11
3.3. Индустрија	12
4. Анализа локације	12
4.1. Локација Индустријске зоне	12
4.2. Титулар локације	13
4.3. Попис и површина катастарских парцела за које се предлаже отуђење без накнаде	14
5. Подаци из планских документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена коефицијент заузетости, посебни услови, степен комуналне опремљености итд.	20
6. Одлука о приступању изради Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини - парц. бр. 9857/9 К.О. Сомбор I, непосредном погодбом, без накнаде и образовању и именовану радне групе за израду овог Елабората	28
7. Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу по добијању сагласности од Владе Републике Србије	30
8. Подаци о правном лицу – стицаоцу права својине на предметном грађевинском земљишту	31
9. Износ умањења изражен као разлика између процењене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног Уговором о отуђењу	31
10. Економска анализа очекиваних трошкова и економска анализа очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализа очекиваних социјалних ефеката	31
10.1 Тржишна вредност парцеле 9857/9 К.О. Сомбор I:	37
10.2 Елементи за утврђивање очекиваних прихода - површина објекта који инвеститор намерава да изгради и предрачунска вредност објекта	38
10.3. Очекивани приходи града Сомбора	41

10.4 Укупни финансијски ефекти за локалну самоуправу процењују се на годишњем нивоу по основу:.....	47
10.5 На основу овако процењених финансијских ефеката, поврат средстава на име бесплатно уступљење парцеле уследио би након нешто више од 15 година.....	47
10.6 Остали економски и социјални ефекти по локалну заједницу	47
11. Закључак.....	49

1. Уводне напомене

Компанија „Milagri“ Gerenzo, Via per Uboldo 48. Италија, поднела је 18.06.2019. године, Граду Сомбору писмо о намерама, где је између осталог напоменуто, да се баве међународном трговином житарица према Италији, да су међу прве три фирме које извозе житарице из Србије према Италији (око 100.000 метричких тона по години), као и да у наредном периоду имају намеру да у граду Сомбору купе парцелу у индустријској зони у укупној површини од 6 ха, на којој би изградили складишта, силосе, сушаре намењене проширењу и унапређењу пословања, а у другој фази, уколико буду задовољни условима пословања, да би градили и постројење за прераду прехранбених производа. Такође у горе наведеном писму о намера, наведено је да кроз фазе развоја дистрибутивно-логистичког центра у зависности од потреба, у плану је да у раним фазама буде запослено до 15 људи из Сомбора, а да у случају даљег развоја у правцу прехранбено-прерађивачке индустрије тај број би се знатно повећао, у зависности од обима пословања и потреба компаније. Ради реализације писма о намери, Компанија „Milagri“ Gerenzo, регистровала је у граду Сомбору, предузеће AGRICOLA MAS GROUP" из Сомбора, са уделом власништва од 51,00% док је AGRICOM COMPANY GROUP DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU SOMBOR, са уделом власништва од 49,00%. У преписци са директором AGRICOM COMPANY GROUP DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU SOMBOR, Александром Лалићем, прецизирано је да се у првој фази планира запослити максимално 10 запослених, а да ће се број запослених сразмерно повећавати како се буду проширивали капацитети, са нето платом до 1.000.000 динара месечно у првој фази.

Предузеће AGRICOLA MAS GROUP" из Сомбора, Сонћански пут Т-17, локал 3, је регистровано од стране Агенције за привредне регистре 30.04.2019. године, са претежном делатношћу 4621 – Трговина на велико житом, сиворим дуваном, семењем и храном за животиње.

Након спроведених свих потребних активности, Скупштина Града Сомбора је на својој 34. седници која је одржана дана 10.06.2019. год. донела Одлуку о приступању изради Елабората о оправданости отужења грађевинског земљишта у јавној својини - парц.бр.9857/9 К.О. Сомбор I, непосредном погодбом, без накнаде, и образовању и именовању Радне групе за израду овог Елабората.

Град Сомбор има вишеструки интерес за отварање нових фабрика у којима ће се запошљавати радници, како у економском, тако и у сваком другом погледу. Горући проблем сомборске привреде јесте незапосленост.

2. Профил града Сомбора

2.1. Географски положај и структура

Територија Града Сомбора се налази на северо-западу АП Војводине у Бачкој на 16°31' и 17°06'30" источне географске ширине и 46°34'15" и 46°03'20" северне географске ширине. Сомбор је Седиште Територије Града које је уједно и средиште Западно-бачког округа.

Простире се на површини од 1.216,47 km², а са градом је смештено и 16 салашких насеља (посебна особеност овог града) и још 15 села.

Са истока, Територија града Сомбора је омеђена Телечком висијом, на западу је река Дунав која је уједно граница са Хрватском, а на северу се граничи са Мађарском. На југу је отворен према унутрашњости Србије. Територијално се граничи са општинама Апатин, Оџаци, Кула, Бачка Топола и Територијом Града Суботица.

188 km југоисточно од Сомбора налази се Београд, 251 km северно је Будимпешта, а до Беча се путује северозападно 453 km.



2.2. Саобраћајна инфраструктура

Развој саобраћајног система на подручју Града Сомбора подразумева просторну и функционалну уклопљеност свих видова саобраћаја заједно (путни друмски, железнички, водни и ваздушни) и сваког од њих појединачно према јединственом концепту. У наредном периоду Град Сомбор треба да постане значајно саобраћајно чвориште свих транспортних путничких и робних токова.

Положај у пограничној зони је предност која омогућава бољу привредну сарадњу и пословне везе. Зато је отварање нових граничних прелаза и модернизација и повећање ефикасности постојећих важан предуслов који ће повећати проходност границе и допринети прекограничној сарадњи.

Друмски/путни саобраћај

Кроз подручје Града Сомбора пролазе следећи путеви:

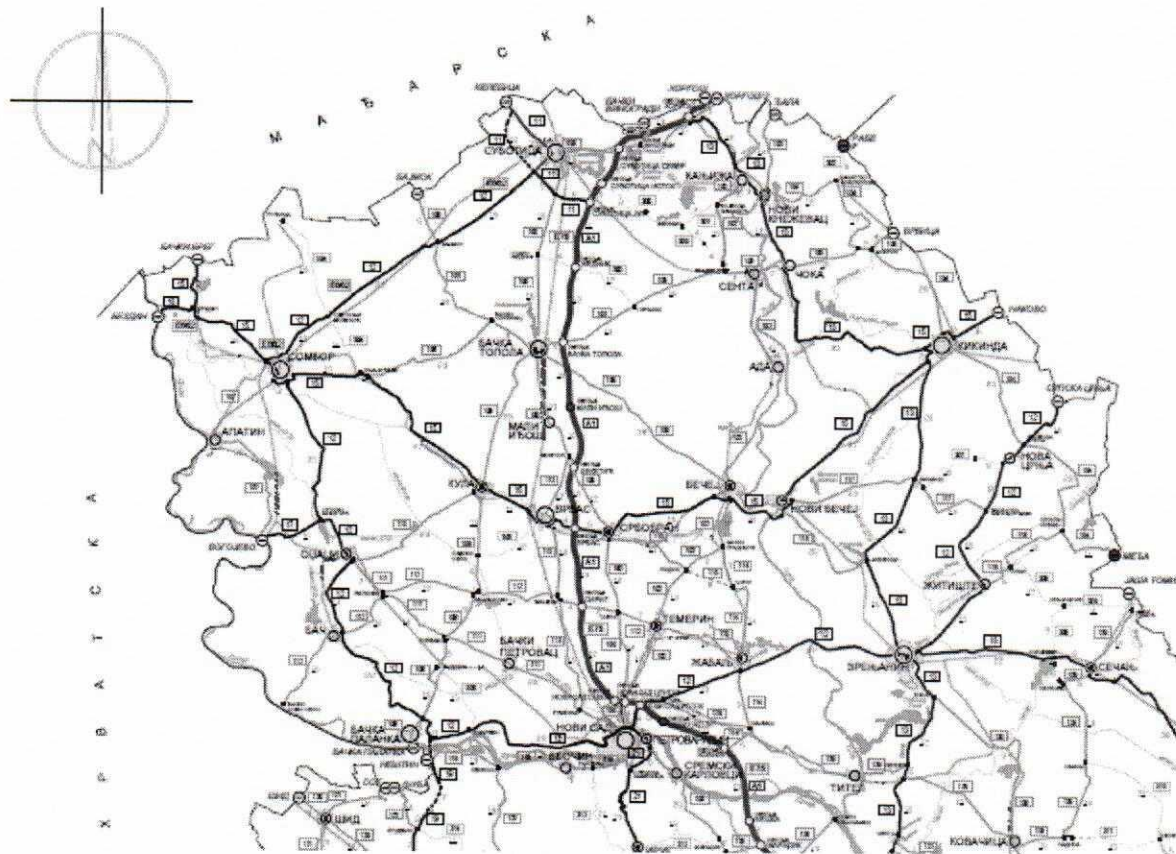
- 4 државна пута првог Б реда:
 - Делови државних путева првог реда ДП бр. 17.1 и ДП 18 (Државни пут IБ реда бр.12: Келебија - Суботица - Сомбор - Оџаци - Бачка Паланка – Нови Сад;
 - Државни пут другог реда ДП 101 (Државни пут IБ реда бр. 19: Апатин – Сомбор – Кула – Врбас – Бечеј – Башаид – Нова Црња – државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња));
 - Државни пут првог реда ДП бр. 18 (Државни пут IБ реда бр.28: државна граница са Мађарском (гранични прелаз Бачки Брег) – Бездан – Сомбор);
 - Државни пут првог реда ДП бр. 17-1 (Државни пут IБ реда бр.30: гранични прелаз Бездан – Бездан).
- Државни пут другог реда ДП бр. 105 (Државни пут другог реда бр. 122: Кљајићево – Бачки Соколовац).
- Државни пут II Б реда број 304 Кљајићево - Светозар Милетић – Риђица
- Општински путеви :
 - ОП бр. 405, Сомбор - Бачки Моноштор - Бездан - укупне дужине 21 km;
 - ОП бр. 405/1, Сомбор – Буковац - укупне дужине 5.3 km;
 - ОП бр. 406, Растина – Гаково – Сомбор – Чонопља - Пачир (до границе територије Града - укупне дужине 47 km;
 - ОП бр. 406/1, Сомбор – Билић - Ранчево - укупне дужине 9.5 km;
 - ОП бр. 407, Лугово - Жарковац - укупне дужине 3.7 km;
 - ОП бр. 408, ДП I реда 17/1 - Милчић - укупне дужине 2 km;
 - ОП бр. 409, Сомбор - Градина (индустријски пут) - укупне дужине 5.5 km;
 - ОП бр. 410, Граница територије Града (из правца Пригревице) до ДП I реда бр.18 (ДП IБ реда бр.12) - укупне дужине 2.5 km;
 - ОП бр. 410, Стапар - граница територије Града - укупне дужине 2.7 km;
 - ОП бр. 410/1, Лугово - Чичови (до границе територије Града) - укупне дужине 5.3 km;
 - ОП бр.411, Ленија - укупне дужине 2.5 km.

Прва обилазница је око Сомбора и повезује правце постојећих државних путева: делови државних путева првог реда ДП бр. 17.1 и ДП 18 (ДП IБ реда бр.12), Државни пут другог реда ДП 101 (ДП IБ реда бр.19) и Државни пут првог реда ДП бр. 18 (ДП IБ реда бр.28) тако да се сви државни путеви тј. деонице истих завршавају на обилазници, односно почињу од исте

Друга обилазница је на правцу државног пута првог реда ДП бр. 18 (IБ реда бр.12) са утврђеним коридором источно од насељених места Дорослово и Српски Милетић која се наставља на обилазницу око насељеног места Оџаци.

У складу са Регионалним просторним планом АП Војводине утврђени су коридори путних праваца регионалног значаја :

- Стапар – Мали Стапар – Сивац;
- Каравуково – Оџаци – Стапар;
- Сомбор – Растина;
- Риђица – граница са Републиком Мађарском;
- Јединствена обилазница око Бездана, Колута и Бачког Брега до граничног прелаза Бачки Брег (на правцу државног пута првог реда ДП бр. 18 (ДП IБ реда бр.28.)) и
- Бездан – гранични прелаз Бездан (на правцу државног пута првог реда ДП бр 17.1. (ДП IБ реда бр.30)).



Железнички саобраћај

На подручју Града Сомбора налази се следећа железничка инфраструктура:

- магистрална једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга бр.26: Суботица – Богојево - државна граница;
- једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга бр.33: Бечеј - Сомбор;
- једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга бр.81: Сонта - Апатин фабрика – Стрилић - (Сомбор)
- коридори железничких пруга: Сомбор - Бачки Брег, Сомбор - Риђица и Озаци - Сомбор на којим је 1978. године обустављен целокупан железнички саобраћај;
- матични индустријски колосек од станице Сомбор до индустријске зоне у Сомбору и пристаништа на каналу

Водни саобраћај

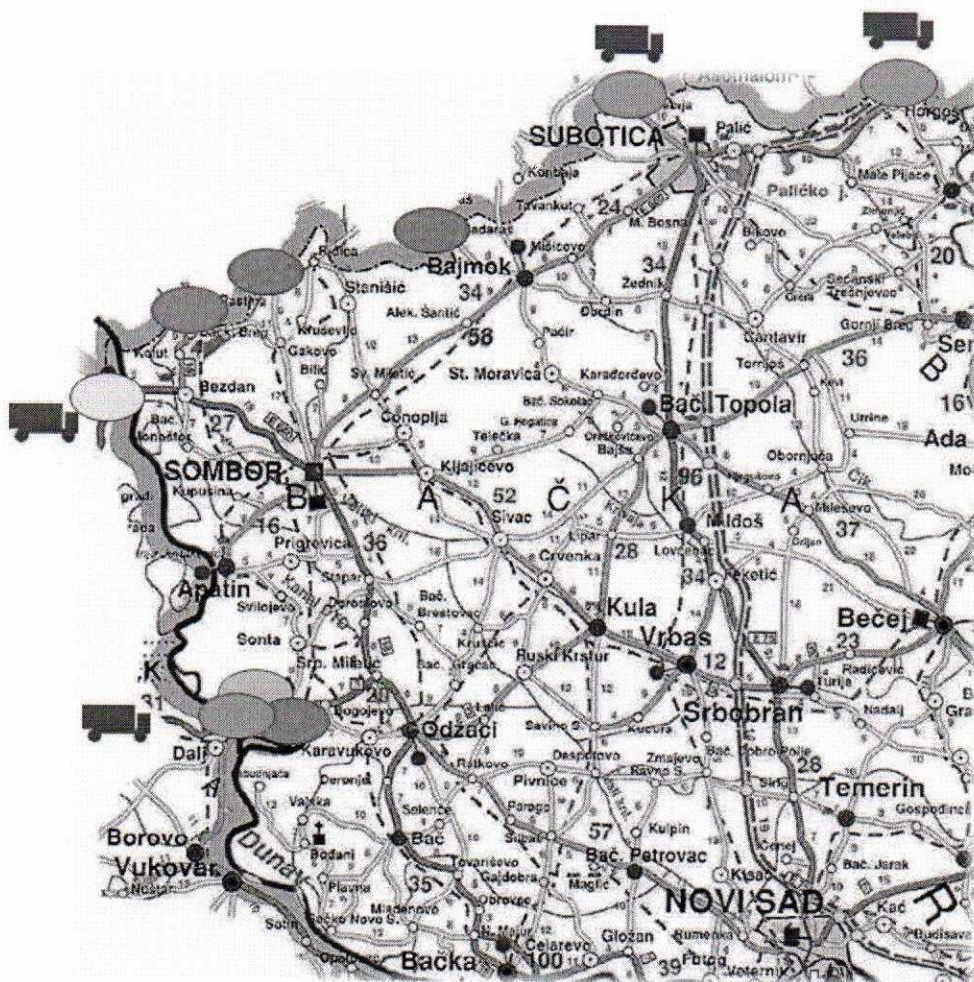
За развој водног саобраћаја посебно је значајна близина и добра саобраћајна повезаност Сомбора са међународним пловним путем – коридор VII - река Дунав и међународним лукама Богојево и Апатин. Све садржаје и програме развоја у оквиру обале пловног пута реке Дунав треба ускладити са Правилником Дунавске комисије. Потребно је у складу са обавезама и препорукама Дунавске комисије предузети одговарајуће мере у оквиру критичних сектора Дунава (Бездан km 1433-1425, Сига Казук km 1422.2-1414.9) на којима је потребно извршити регулационе радове и кориту, у циљу одржавања пловности захтеване категорије пловног пута VIc.

У коридору међународног водног пута Е 80 – Дунав предвиђено је путничко пристаниште на локацији "Бездан" – р km 1425, лево.

Ваздушни саобраћај

Планирана је пренамена/реструктурирање војног аеродрома (југозападно од насељеног места Сомбор) под управом министарства одбране у цивилни аеродром општег типа који ће бити чвориште у регионалном систему ваздушних лука, првенствено за путнички саобраћај (чартер летови), мањих авиокомпанија. Положај аеродрома је врло значајан и са гледишта садашње и будуће туристичке и пословне понуде Града Сомбора с обзиром на близину атрактивних природних, туристичких локалитета и насеља и може се укључити у регионалну понуду.

Гранични прелази



- ГП Бачки Брег – друмски, удаљен 29 km
- ГП Растина – друмски удаљен 33 km
- ГП Бездан – друмски, удаљен 25 km
- ГП Бездан – речни (подручје граничног прелаза Бездан – речни обухвата водну површину уз леву обалу реке Дунав од 1424+850 пл km до 1425+350 пл km).

2.3. Становништво

Кључне карактеристике демографске слике Града Сомбора:

- По попису из 2011.године на територији Града Сомбора, живи 85.903 становника, тако да је просечна густина насељености 72,92 становника/km²
- У градском подручју живи 55,44 % укупног становништва
- Од укупног броја становника, 67,57 % чини српско становништво. Поред српског становништва на подручју Града Сомбора живе и: Мађари 11,49 %, Хрвати 8,23%, Буњевци 2,4 %, затим Црногорци, Југословени, Албанци, Бошњаци, Бугари, Горанци, Македонци, регистровани су и Немци, Роми, Румуни, Русини, Словаци, Словенци, Украјинци и Чеси.
- Према попису из 2011. године просечна старост становника је била 43,5 године (просечна старост мушкараца је 41,7, а жена је 45,2 године)
- Стопа раста броја становника је негативна и износи -8,5
- Стопа опште смртности има средње вредности 16,5
- Од укупног броја пунолетно становништво броји 71.999 што чини 83,81 %, док малолетно становништво броји 13.904 што је 16,19 %
- Према активности 33.497 лица се убрајају у активно становништво.

2.4. Образовање

Град Сомбор има врло добро развијен систем образовања. Чине га 1 предшколска установа с 32 објекта, 26 основних и 7 средњих школа, те 2 факултета.

Предшколско васпитање и образовање одвија се у Установи „Вера Гуцоња“. Програм припреме за школу у Предшколска установа „Вера Гуцоња“ представља мрежу дечјих вртића коју чине укупно 32 објекта, од тога 17 је у граду, а 15 објеката је у насељеним местима. Облици рада су следећи: целодневни боравак јаслице и обданишта, а полудневни боравак забавиште. Имамо укупно 85 васпитних група, од тога 13 јаслених група, 37 обданишних група, које укључују и 9 припремних предшколских група целодневног боравака, као и 35 група полудневног боравака – забавиште.

Основно образовање и васпитање траје осам година и остварује се у два образовна циклуса. Први циклус обухвата први до четвртог разреда, а други циклус обухвата пети до осмог разреда. На територији града Сомбора постоји 20 основних школа од којих је у самом граду Сомбору 6, а у приградским насељима још 14 основних школа.

Средње образовање одвија се у 9 средњих школа: Медицинска школа, Економска школа, Сомборска гимназија, Пољопривредно-прехрамбена школа, Текстилно-кожарска школа и Техничка школа.

Поред наведених школа постоје још и Школа за основно и средње образовање са домом „Вук Караџић“, школа за основно образовање одраслих и Музичка школа „Петар Коњовић“

Што се тиче **високо-образовних** установа у Сомбору се налази Педагошки факултет и Мегатренд универзитет-факултет за пословне студије.

2.4.1. Образовна структура становништва

Према подацима о структури становништва старијег од 15 година према школској спреми у граду Сомбору највећи број становника је са средњим образовањем, а може се приметити и да је број становника са високом стручном спремом значајно порастао.

	ПОПИС 2002.			ПОПИС 2011.		
	УКУПНО	МУШКО	ЖЕНСКО	УКУПНО	МУШКО	ЖЕНСКО
Укупно становништво	82845	39412	43433	74780	35852	38928
Без школске спреме	3881	887	2994	1688	331	1357
Непотпуно основно образовање	13275	4378	8897	7855	2339	5516
Основно образовање	21531	10030	11501	17728	8123	9605
Средње образовање	36713	20024	16689	38052	20414	17638
Више образовање	3419	1831	1588	3266	1666	1600
Високо образовање	3913	2198	1715	6088	2929	3159
Непознато	113	64	49	103	50	53

Стручна спрема у Сомбору особа старијих од 15 година¹

2.5. Људски ресурси

2.5.1. Структура запослених по секторима

Према последњем податку Републичког завода за статистику Србије, у месецу марту 2014.године на подручју града Сомбора је било запослено укупно 18.850 лица ,од чега у привреди укупно 15.016,од тога жена 7.818 док је број предузетника и лица запослених код њих 3.834 од тога жена 1.617.

2.5.2. Структура незапослености

Према подацима из 2013. године, у Сомбору је (град са околним насељима) на евиденцији незапослених лица било укупно 7.313 особа са територије града Сомбора и околних насеља, узраста од 15 до 65 година.

Од овог броја, 2.303 особе су млади - млади чине готово 30% свих евидентираних незапослених лица у граду Сомбору. Ако се узме у обзир да у Сомбору има 14.996 младих особа, овај број указује на изузетно велику незапосленост младих. Процена је да је број незапослених младих далеко већи.

НЕЗАПОСЛЕНА ЛИЦА				
ГОДИНЕ СТАРОСТИ		УКУПНО	ЖЕНЕ	МУШКАРЦИ
		15-19 година	274	102
	20-24 година	913	273	540
	25-29 година	934	364	570
	30-40 година	1658	751	907
	40-50 година	1865	894	972
	остали	1665	545	1120
УКУПНО:		7313	3028	4285

Структура незапослених лица према полу и старости у 2014. години

	ДЕЦЕМБАР 2014.	
	УКУПНО	%
Без школске спреме	2128	29,1 %
Основно образовање	319	4,4 %
Средње образовање	4029	55,1%
Више образовање	273	3,7%
Високо образовање	564	7,7%

Структура незапослених лица према стручној спреми у 2014. години

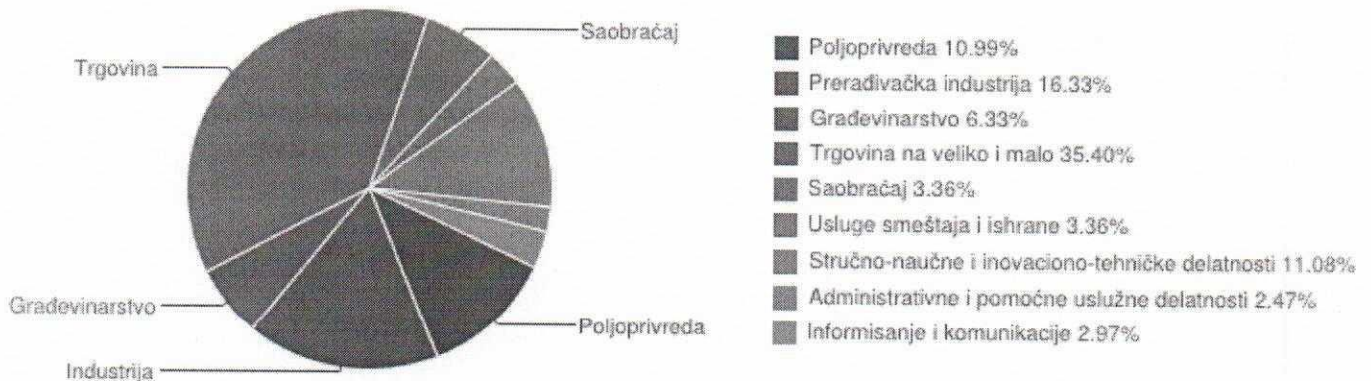
3. Привреда

3.1. Привредна структура

Према подацима покрајинског секретаријата за привреду за 2012. годину забележен је пад робног извоза на подручју АП Војводине, али без обзира на ту чињеницу, АП Војводина је најстабилнији део Србије када се говори о привреди.

3.2. Привредна структура по делатностима

На територији Града Сомбора 2012. године регистровано је укупно 1.010 предузећа, од којих 35.04% чине трговина на велико и мало, док 16,33% чине предузећа која према класификацији делатности спадају у групу прерађивачке индустрије.



Структура предузећа по секторима делатности 2012. Извор: Агенција за привредне регистре

На основу регистрованих предузећа на простору Града Сомбора постоји 852 привредна друштва и 158 предузетника од којих највише има малих предузећа (81,08%), а најмање великих предузећа (5,74%).

Привредна друштва са седиштем у Сомбору са највећим пословним приходима у 2018. години су: „FIORANO“ ДОО СОМБОР, „PROGETTI“ СОМБОР, СОМБОЛЕД ДОО СОМБОР, КОНЦЕРН ФАРМАКОМ МБ – ФАБРИКА АКУМУЛАТОРА СОМБОР АД СОМБОР, СОМБОРЕЛЕКТРО ДОО СОМБОР, „МЕТЕОР-COMMERCE“, СИНАГОГА ДОО СОМБОР и СУНЦЕ АД СОМБОР.

3.3. Индустирија

У оквиру прерађивачке индустрије у Сомбору постоји 108 предузећа, с тим да су предузећа Борели (фабрика обуће) и Застава специјални аутомобили ДОО Сомбор у реструктурирању, а предузеће Сомборгранит Сомбор у ликвидацији.

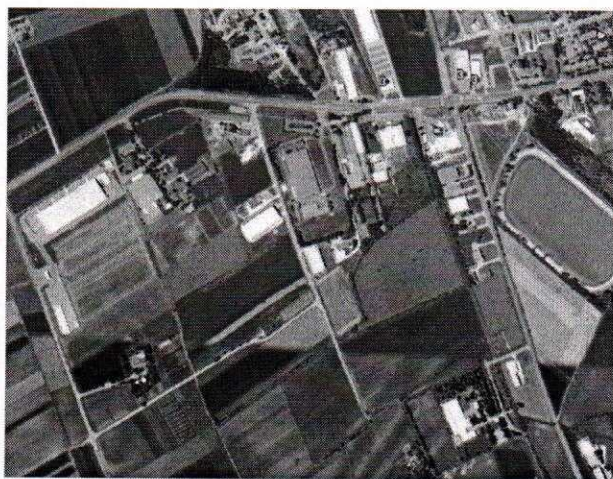
Према подацима из АПР-а на простору околних насељених места Града Сомбора постоји следећи број предузећа: Бездан - 11 предузећа, Чонопља - 8 предузећа, Бачки Моноштор - 5 предузећа, Кљајићево - 3 предузећа, Алекса Шантић, Дорослово, Гаково, Станишић, Стапар, Светозар Милетић имају по 2 предузећа, а у Телечкој и Бачком Брегу по 1 предузеће, регистрован у Агенцији за привредне регистре према подацима из 2012. године.

4. Анализа локације

4.1. Локација Индустиријске зоне

Генералним планом града Сомбора предвиђена је изградња производних погона на простору Индустиријске зоне у Сомбору. Простор се налази на југоистоку Града Сомбора у грађевинском подручју. Геостратешки положај је повољан јер се налази између два државна пута I Б-12 и IБ-15, а у близини се налази Велики Бачки канал и коридор железнице, са индустријским колосеком.

Ово пружа будућим корисницима индустријског парка лак приступ његовим садржајима и одличну и брзу везу са ближим и даљим центрима, аеродромом и Луком у Апатину.



Сателитски снимак



Грађевинско земљиште које је предмет отуђења без накнаде за потребе инвеститора Предузеће AGRICOLA MAS GROUPi" из Сомбора налази се унутар индустријске зоне, Блок XVIII на катастарској парцели 9857/9, укупне површине 5ha 35a 28m², уписане у лист непокретности број 10524 К.О. Сомбор-1, са правом својине Град Сомбор. На грађевинском земљишту које је предмет отуђења терен је раван. Парцела је погодна за индустријску градњу због: положаја парцела, могућношћу снабдевености свим потребним инфраструктурним садржајима и лоцираности у индустријској зони града.

4.2. Титулар локације

Грађевинско земљиште, које град Сомбор, сходно одредбама "Закон о планирању и изградњи" („Сл. гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/2012, 42/13-одлука УС и 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 др.закон.) и сходно Уредби о условима и начину 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 („Сл.г.л.РС" број 61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018 год.) представља грађевинско земљиште у својини Града Сомбора.

"Закон о планирању и изградњи" у члану 99. став 10. прописује могућност јединице локалне самоуправе да отуђити неизграђено грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, уз претходно прибављену сагласност Владе, ако се ради о реализацији инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Ближе услове и начин за отуђење грађевинског земљишта из става 10. овог члана прописује Влада, у складу са прописима о контроли државне помоћи.

4.3. Попис и површина катастарских парцела за које се предлаже отуђење без накнаде

Редни број	Катастарска парцела	Катастарска општина	Површина (м²)
1.	9857/6	К.О.Сомбор-1	5ha 35a 28m ²

ПРИЛОГ: ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ СОМБОР
Број : 952-1-095/2019-4941
Датум : 09.08.2019
Време : 10:22:41

ПРЕПИС

Листа непокретности број: 10524

К.О.: СОМБОР-1

Садржај листа непокретности

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



НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

ЈЕЛЕНА ДЕЛИЋ, мастер инж. геод.

а - ЛИСТ ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ

СТРАНИЦА: 1

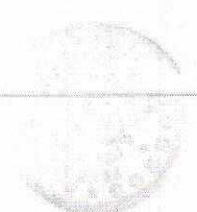
БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 18524

Катастарска општина: КОМБОР 1

Број парцеле	Број згп.	Поврх или узрок и криво бр.	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ка а т ²	Катастарска вредност	Врста земљишта
9857/9	1	ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА КОМБОР	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	6 15		Градско грађевинско земљиште
	2	ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА КОМБОР	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	67		Градско грађевинско земљиште
	3	ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА КОМБОР	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	8 28		Градско грађевинско земљиште
	4	ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА КОМБОР	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	25		Градско грађевинско земљиште
		ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА КОМБОР	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКТ	2 33 58		Градско грађевинско земљиште
		ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА КОМБОР	ИМРА 2. класа	2 04 55	858,73	Градско грађевинско земљиште
				5 35 28	858,73	
9857/10		ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА КОМБОР	ИМРА 2. класа	95 47	197,06	Градско грађевинско земљиште
9857/11		ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА КОМБОР	ИМРА 2. класа	48 73	112,81	Градско грађевинско земљиште
			УКУПНО:	6 09 48	969,41	

к Називна

Посвоју правна која није КОМПОД
18:22:37 03.08.2019



БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 12524

Катастарска општина: СРБИЦА

Број листе	Бр. зр.	Пописна катигорија и назив објекта	Листр. Корисна површина	Број зграда			Градња објекта	Адреса објекта	Носилац грађа на објекту	Броја грађа	
				ТД	ПД	ПД				Објект објекта	Објект
9857/9	1	Објект комуналних зграда		1			Објект зграда из земљиште катиг	ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА СРБИЦА	ГРМ СРБИЦА, СРБИЦА, ТРТ ШИВА УЛОЖА 1 (МБ:88337152)	Својина Јабна	1/1
9857/9	2	Објект комуналних зграда		1			Објект зграда из земљиште катиг	ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА СРБИЦА	ГРМ СРБИЦА, СРБИЦА, ТРТ ШИВА УЛОЖА 1 (МБ:88337152)	Својина Јабна	1/1
9857/9	3	Објект комуналних зграда		1			Објект зграда из земљиште катиг	ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА СРБИЦА	ГРМ СРБИЦА, СРБИЦА, ТРТ ШИВА УЛОЖА 1 (МБ:88337152)	Својина Јабна	1/1
9857/9	4	Објект комуналних зграда		1			Објект зграда из земљиште катиг	ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА СРБИЦА	ГРМ СРБИЦА, СРБИЦА, ТРТ ШИВА УЛОЖА 1 (МБ:88337152)	Својина Јабна	1/1

* датум:

Земљиште пописна катигорија КОММУНАЛНИ
18:22:48 09.03.2019

5 ЛИСТ - ПОЗИЦИЈА И ПОСМОТРЕЈНИ ПРАВИ НА ЗЕМЉИШТУ

СТРАНИЦА: 1

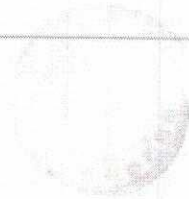
БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 12524

Катастарска општина: СМЕДЕР 1

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седлоште и адреса	Бројна града	Облик својине	Обим Удела
ПРАД СМЕДЕР, СМЕДЕР, ЈА ШТАР УЛИЦА 1 (НБ:12533/152)	Својина	Јавна	1/1

к. Напомена

10:22:35 09.09.2019

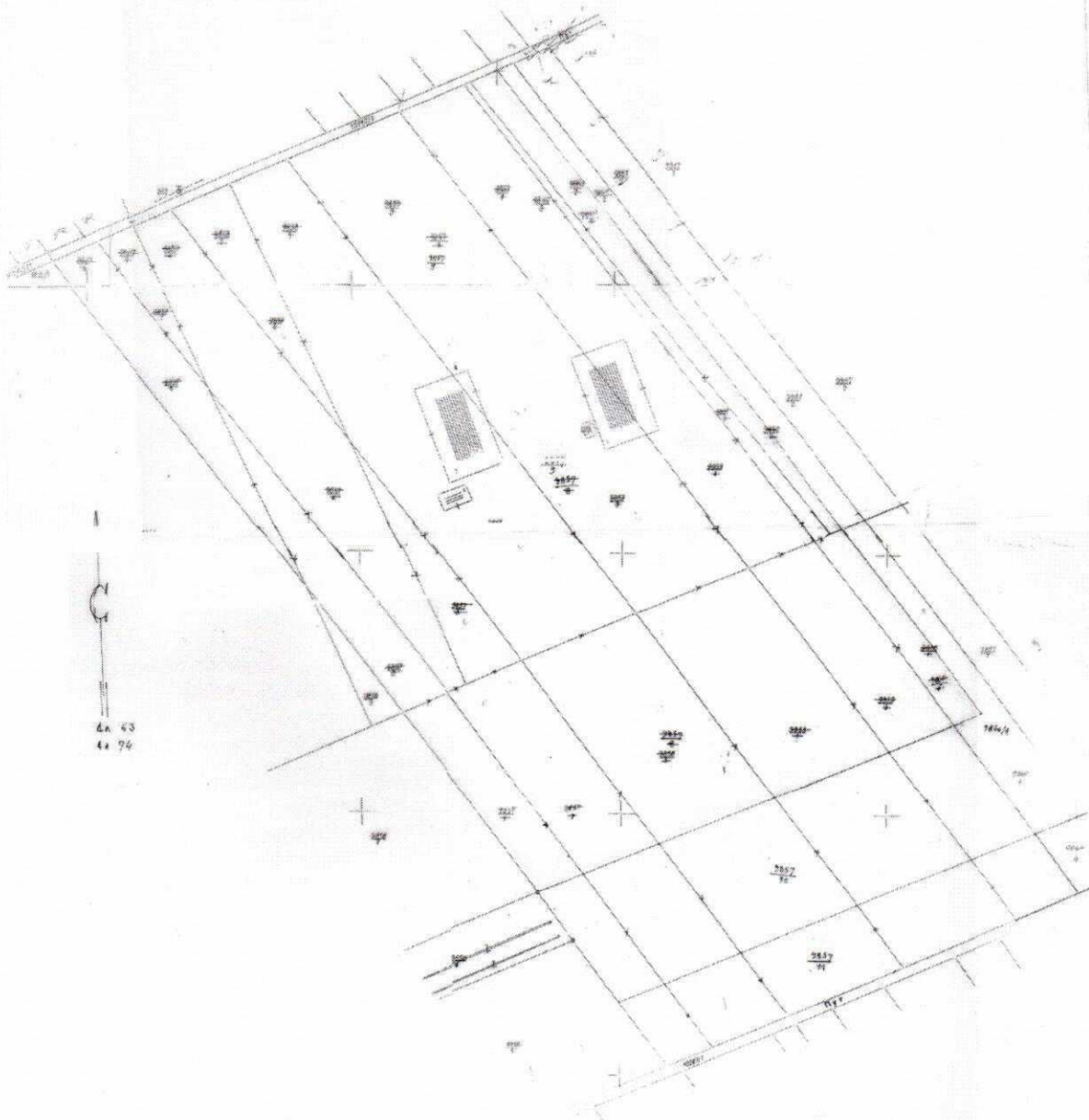


**ПРИЛОГ: КОПИЈА
ПЛАНА**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности
Број: 353-01-035/2019-1794
Датум: 09.08.2019
у Сомбору

КОПИЈА ПЛАНА
Размера 1 : 1000
Катастарски парцели број: 2857/2

Катастарски општина: Сомбор II
Број листа непокретности: 10524



4a 63
4a 76

Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана.

Копирао: Зоран Мило
у Сомбору 09.08.2019 године



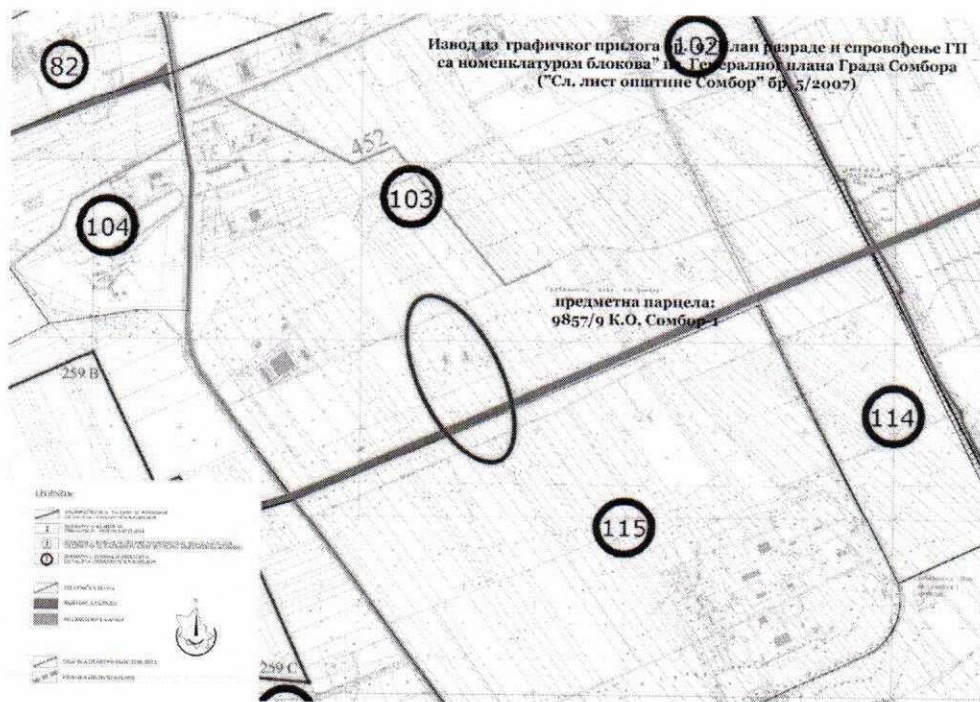
5. Подаци из планских документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена коефицијент заузетости, посебни услови, степен комуналне опремљености итд.

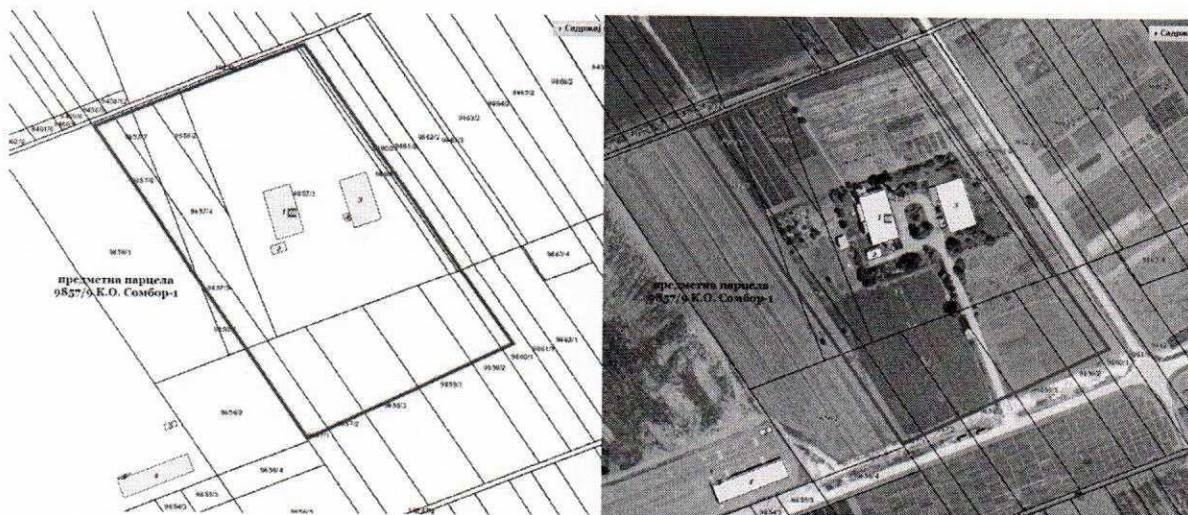
I. Плански документ:

Плански основ за издавање информације о локацији за **парцеле број 9857/9 Сомбор-1** јесу Измене и допуне плана генералне регулације на простору Индустијске зоне у Сомбору – ПГР05 ("Сл.лист Града Сомбора", бр.02/2018).

II. Локација:

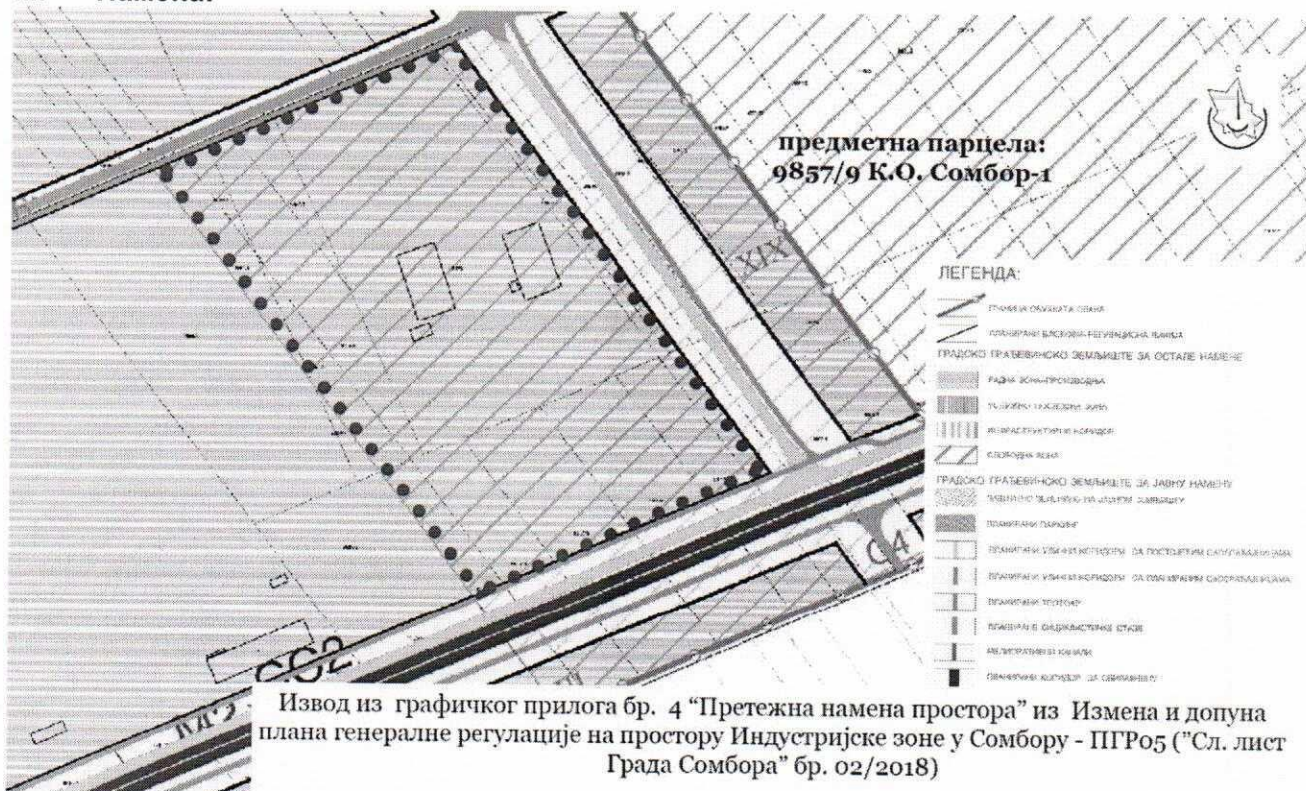
Предметна парцела се налази у Индустијској зони, а према Генералном плану Града Сомбора у блоку број 103. Према Изменама и допунама плана генералне регулације на простору Индустијске зоне у Сомбору – ПГР05 и предметна парцела се налази у блоку XVIII.





Графички приказ предметне катастарске парцеле – преузето са сајта Републичког геодетског завода (<http://katastar.rgz.gov.rs/KnWeb/MapView.aspx>)

III. Намена:



Извод из графичког прилога бр. 4 “Претежна намена простора” из Измена и допуна плана генералне регулације на простору Индустијске зоне у Сомбору - ППРо5 (“Сл. лист Града Сомбора” бр. 02/2018)

Парцела се налази у блоку XVIII који је намењен намењен радној зони - производњи. У овој зони су простори предвиђени првенствено за изградњу производних погона. Комплементарне функције су сервисне, услужне, пословне. У делу блока је предвиђена слободна зона, а правила грађења се примењују за радну зону.

IV. Регулациона линија:

Планиране регулационе линије:

РЛ1 је постављена на југоисточној граници предметне парцеле, а према планираној улици СС2.

РЛ2 је постављена на североисточној граници предметне парцеле, а према планираној улици С1.

РЛЗ је постављена на северозападној граници предметне парцеле, а према планираној улици П6.

V. Извод из важеће планске документације

Извод из Измена и допуна плана генералне регулације на простору Индустијске зоне у Сомбору – ПГР05 ("Сл.лист Града Сомбора", бр.02/2018)

"ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У РАДНОЈ ЗОНИ

Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: управне зграде, производних, складишних објеката и паркинга.

Уз то, у оквиру грађевинске парцеле дозвољена је изградња пратећег објекта-портирнице са свим пратећим просторијама за портира (домара).

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошких процеса производње уз задовољавање прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: гаража за путничка односно теретна возила, хелидрома, остава, котларница, бицикларника, типских трансформаторских станица, ограда, евентуално као прелазно решење бунара, водонепропусних бетонских септичких јама, цистерни за воду, ретензија, уређаја за пречишћавање отпадних вода и свих објеката који служе технолошком процесу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Независно од намене, први услов за формирање грађевинске парцеле је да има приступ са јавног пута, да јој облик буде правилан и оптимално прилагођен потребама процеса рада.

Затечена парцелација блокова у обухвату плана је у већини случајева неправилног облика, због тога се предлаже урбана комасација, чиме ће се добити парцеле оптималне величине, облика и површина за изградњу објеката.

Евентуална деоба или спајање парцела ће се вршити Пројектом парцелације и препарцелације, а у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаних овим Планом.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 2000,0m² са ширином уличног фронта минимално 20,0m.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса грађевинска линија је одмакнута за минимално 5,0m или више од регулационе линије .

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Максималан дозвољени индекс заузетости на грађевинској парцели у радној зони је **0,7**. Минимални проценат зелених површина на парцели је **0,3** .

Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је **1,6**.

Највећа дозвољена спратност објеката

Објекти су спратности:

Пословни, производни, услужни, сервисни, складишни и управне зграде максимално П+2. Производни објекти могу да буду висине коју технолошки процес диктира (нпр. силоси). Изградња помоћног објекта-котларница, гараже, оставе, бицикларник, септичке јаме, бунари и сл. - максималне спратности П+О.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу.

Изградња објеката у низу може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих главних објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 5,0m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у радној зони поред главних и помоћних објеката дозвољена је изградња пратећег објекта (портирнице).

Висина оgrade којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2,0m. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне оgrade.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део оgrade не може бити виши од 0,9m.

Ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Функционалне целине је дозвољено преграђивати у оквиру грађевинске парцеле под условом да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 5,0m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 м. У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

-минимална ширина саобраћајнице је 3,5m са унутрашњим радијусом кривине 5,0m, односно са радијусом кривине од 7,0m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова,

-за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за путничка, односно теретна возила. Број паркинг места треба да износи минимално половину броја запослених радника у првој смени.

-уколико постоји продајни простор у оквиру производног комплекса, потребно је обезбедити 1 паркинг место на 70m² продајног простора.

-Превозна средства и радне машине које су неопходне у процесу рада, паркирати у границама комплекса уз поштовање норми организације и уређења парцеле.

-Паркинг за бицикле организовати унутар парцеле. Потребно је обезбедити довољну површину за смештај бицикала једнак броју запослених у првој смени.

-Поред изградње колских прилаза и пешачких стаза, морају се побезбедити и приступи за несметано кретање старих, хендикепираних и инвалидних лица. Прилазе објектима решити изградњом рампи минималне ширине 90cm и нагиба од 1:20 до 1:10, односно 8-10%, за кретање помоћних средстава инвалидних и лица са посебним потребама.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

Изградњом објекта уз бочне стране парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, концентрацији и карактеру штетних материја, односно њиховим еколошким функционалним и декоративним својствима.

Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који задовољава важеће прописе и стандарде, на традиционалан или савременији начин.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова и у складу са важећим стандардима.

Фасаде објекта могу бити од материјала који задовољава важеће прописе и стандарде.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за реконструкцију објеката

Реконструкција постојећих објеката и замена постојећих објеката новим објектом може да се дозволи под следећим условима:- ако се извођењем радова на објекту испоштују услови дати овим Планом; ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта.

Одвођење атмосферских вода

Атмосферске и условно чисте технолошке воде (расхладне и сл.) чији квалитет по Уредби о категоризацији припадају II.б класи вода, могу се без пречишћавања упуштати у отворене канале и водотокове, путни јарак, зелену површину, ригол и слично. Испусти за упуштање атмосферских вода у водотокове уредити и осигурати од ерозије.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (бензинска пумпа и сл.) пре улива у атмосферску канализацију или отворене канале потребно је предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник). Забрањено је упуштати у канале било какве воде осим атмосферских или условно чистих расхладних вода које по Уредби о категоризацији вода одговарају II.б класи.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОБЈЕКТЕ

Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре

Основни услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре у делу обухвата Плана био би израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете, уз поштовање важећих закона, стандарда и услова датих овим Планом.

Да би се задовољили захтеви са аспекта организације и безбедности саобраћаја у Индустијској зони, у планском периоду, саобраћајну мрежу треба пројектовати придржавајући се следећих препорука:

Мирујући саобраћај

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора да се обезбеди паркинг простор за путничка, односно теретна возила. Омогућује се правним и физичким лицима да на сопственој грађевинској парцели могу градити паркинг јавне намене за путничке аутомобиле или за теретна возила.

Прилаз парцели

Минимална ширина колског прилаза парцели је 5m. Ради изградње прилаза парцелама са коловоза, потребно је израдити одговарајуће пројекте како би се утврдила потребна ширина прилаза, уз доказ проходности возила.

Прилаз парцели са коловоза потребно је градити са коловоза приступних саобраћајница и то на најудаљенијој тачки парцеле.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

Заштита животне средине

Очување и заштита животне средине спада у основне задатке приликом изградње овог простора. У погледу утицаја планских решења на природне ресурсе, мора се истаћи да планирана решења обезбеђују услове за адекватну заштиту животне средине и омогућују развој предметног простора на принци-пима одрживог развоја.

Предложеним планским решењима стављен је акценат на разрешавање евентуално могућих фактора нарушавања животне средине у свим функцијама делатности: саобраћајне, гасне инфраструктуре, објеката, остале комуналне инфраструктуре, водопривреде, стамбених зона и озелењавања површина.

У циљу ефикасне заштите животне средине предузеће се следеће активности:

- Континуирани мониторинг, у складу са законском регулативом.
- Снабдевање водом свих комплекса у предметној зони.
- Одвођење отпадних вода упуштањем у канализациону мрежу.
- Одвођење атмосферских вода ка реципијентима, уз обавезан предтретман за све комплексе где је то потребно.
- Озелењавање квалитетним зеленилом свих слободних површина и одржавање истих.
- Одлагање комуналног отпада у складу са градским прописима.

-Одлагање отпада који може имати третман опасне материје у складу са Законском регулативом.

-Обезбеђење мера заштите од буке у складу са Законском регулативом.

-Обезбеђење мера заштите од пожара у складу са Законском регулативом.

-Одлука да се не врши израда стратешке процене утицаја на животну средину, за Генерални план општине Сомбор и планове генералне регулације, под бројем 501-13/2006-IV од 27.02.2006. године

СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Локација за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на свим парцелама у обухвату Плана где се планира изградња нових објеката за производњу, складиштење и услуге и проширење постојећих производних капацитета.

У постојећим комплексима услови за помоћне и пратеће објекте се издају директно из Плана.

Изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре дефинисана је директно условима из Плана.

Слободна зона

На делу блока број XVIII, XIX, XXII и XXIII на парцелама број: 9857/1, 9857/2, 9857/3, 9857/4, 9857/5, 9857/6, 9857/7, 9858/2, 9858/3, 9859/1, 9859/2, 9860/1, 9860/2, 9860/3, 9861/1, 9861/2, 9862/1, 9862/2, 9863/1, 9863/2, 9863/3, 9863/4, планирана је слободна зона. Код изградње у слободној зони примењују се правила за радну зону.

Забрањене врсте индустрије

Врсте индустрије чија изградња је забрањена су сва постројења са Листе I, које се налазе у „Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину“ (Сл.гласник РС бр.114/2008). Изузетак су изградња магистралних железничких пруга, путева, хелидрома, унутрашњи пловни путеви на којима важи међународни и међудржавни режим пловидбе, луке и пристаништа, цевоводи за транспорт гаса, течног гаса, нафте и нафтних деривата.

Забрањено је складиштење биомасе (дрвни, пољопривредни и животињски отпад) на простору индустријске зоне.

Забрањена је изградња биогасног постројења за производњу електричне енергије из биогаса/биомасе.“

VI. Услови прикључења на инфраструктуру: Прикључење објекта на објекте инфраструктуре пројектовати и изводити у складу са законским прописима који регулишу ову материју.

У оквиру планираних уличних коридора планиране су нове трасе комуналне инфраструктуре. Прикључење објекта на објекте инфраструктуре пројектовати и изводити у складу са законским прописима који регулишу ову материју.

Објекат се прикључују на инфраструктурне објекте према условима и сагласностима надлежних јавних предузећа.

VII. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:

У оквиру Индустијске обавезна је израда Урбанистичког пројекта за разраду локације за изградњу и за проширење производних капацитета.

VIII. Предметне парцеле немају излаз на јавну површину до спровођења важећег Плана којим ће се оформити нове јавне површине у оквиру предметног блока и на парцелама намењеним радној зони ће бити омогућена изградња по условима датим Планом.

На основу ове информације о локацији не може се приступити грађењу објекта на предметној парцели.

У зависности од намене објекта који се жели градити потребно је прибавити од надлежних органа и предузећа посебне и техничке услове.

Подручје Града Сомбора спада у зону са могућим померањем тла до 8° Меркалијеве скале.

Напомена: У овом конкретном случају указујемо да је чланом 7. став 2. предметне Уредбе прописано: "Грађевинско земљиште из става 1 овог члана се може отуђити ако стицалац, односно закупац прихвати обавезу да на предметном грађевинском земљишту изгради објекат чија површина одговара максималној бруто развијеној грађевинској површини будућег објекта планираном за изградњу на том грађевинском земљишту, прописаној планским документом." (Максимална бруто развијена површина свих етажа објекта према важећем планском документу за предметну парцелу је 85.644,80 м². Максимална бруто површина приземља са манипулативним површинама за предметну парцелу је 37.469,60м².). Како инвеститор планира да изгради објекте процењене бруто развијене површине 13.942,55 м² није најјасније зашто се тражи парцела ове површине.

С друге стране напомињемо да је чланом 7. став 3. прописано да: "Изузетно од одредбе става 2 овог члана, када се ради изградња производних објеката бруто развијена грађевинска површина будућег објекта може бити мања од максималне бруто развијене грађевинске површине будућег објекта, прописане планским документом за изградњу на том грађевинском земљишту."

6. Одлука о приступању изради Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини - парц. бр. 9857/9 К.О. Сомбор I, непосредном погодбом, без накнаде и образовању и именовану радне групе за израду овог Елабората

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Сомбор
СКУПШТИНА ГРАДА
Број: 464-112/2019-I
Дана: 10.06.2019. год
С о м б о р

примљено: 12.06.2019. Функције
12.06.2019. Ј. Јурић
11.06.2019. Р. Кривошеја
12.06.2019. Н. Јанковић

На основу чланова 99. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 81/09 – испр., 64/10 Одлука УС, 24/11, 12/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 Одлука УС, 98/13 Одлука УС 132/14, 145/2014, 83/2018 и 31/2019), члану 6. и ставу 1. тачка 1. члана 7. Уредбе о условима и начину 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 (“Сл.гл. РС”, бр.61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018), члана 32. став 1. тачка 6. Закона о локалној самоуправи (“Службени гласник Републике Србије” број 129/2007, 83/2014-др.закон, 101/2016-др.закон и 47/2018) и члана 39. Статута Града Сомбора (“Сл. лист града Сомбора”, бр. 2/2019), Скупштина Града Сомбора на 34. седници одржаној дана 10.06.2019. године, доноси:

О Д Л У К У

о приступању изради Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини - парц.бр.9857/9 К.О. Сомбор I, непосредном погодбом, без накнаде, и образовању и именовану радне групе за израду овог Елабората

Члан 1.

Покреће се иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини - парц.бр.9857/9 К.О. Сомбор I, у површини од 05 ха 35 ари 28м², непосредном погодбом, без накнаде, на територији Града Сомбора, у оквиру Индустријске зоне, у Блоку XVIII у Сомбору, у складу са ставом 1. тачка 1. члана 7. Уредбе о условима и начину 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 (“Сл.гл. РС”, бр.61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018), Друштву са ограниченом одговорношћу “AGRICOLA MAS GROUP” Сомбор, Совћански пут Т-17, локал 3.

Члан 2.

Образује се и именује Радна група за израду Елабората о оправданости, из члана 1. ове Одлуке, у следећем саставу:

1. **Драгана Репар**, председник;
2. **Виктор Деспотовић**, заменик председника;
3. **Иван Камерер**, члан;
4. **Росана Кретић**, члан;
5. **Игор Јатас**, члан.

Задатак Радне групе је да изради Елаборат из члана 1. ове Одлуке до 25.06.2019. године, да по завршетку израде Елабората, утврди текст Огласа за јавни увид у Нацрт Елабората и достави Нацрт Елабората и Нацрт текста Огласа Градском већу, које ће огласити јавни увид.

Председник, заменик председника и чланови Радне групе за израду Елабората о оправданости из члана 1. ове Одлуке, имају право на накнаду за учествовање у раду седница Радне групе у висини од накнаде коју примају скупштинска радна тела по једном састанку.”

Члан 3.

По спроведеном јавном увиду у трајању од најмање 8 (осам) дана, Градско веће доставља Елаборат о оправданости из члана 1. ове Одлуке Скупштини Града на усвајање.

Члан 4.

Уз Захтев за давање претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини, непосредном погодбом, без накнаде, Влади Републике Србије се доставља усвојен Елаборат о оправданости из члана 1. ове Одлуке, пријава државне помоћи Комисији за контролу државне помоћи, и нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини, непосредном погодбом, без накнаде.

Члан 5.

Нацрт Уговора о отуђењу непосредном погодбом, без накнаде сачиниће Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора.

Члан 6.

У складу са Уредбом, Елаборат садржи податке о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе.

Овлашћује се градоначелник Града Сомбора да, по добијању претходне сагласности Владе Републике Србије потпише уговор о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини, непосредном погодбом, без накнаде.

Члан 7.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана доношења и има се објавити у "Службеном листу Града Сомбора".



ЗАМЕНИК ПРЕДСЕДНИКА
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Милоша Скулић, дипл. правник

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

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Град Сомбор
СКУПШТИНА ГРАДА
Број: 02-101/2016-I
Дана: 08.06.2016. године
С о м б о р

На основу члана 32. тачке 12., члана 43., 65. и 66. став 4. Закона о локалној самоуправи ("Сл.гласник РС" бр. 129/2007), члана 59. Статута града Сомбора ("Сл.лист града Сомбора" бр. 2/2008 и 6/2013) и члана 23., 24. и 28. Пословника Скупштине града Сомбора ("Сл.лист града Сомбора" бр. 3/2008), Скупштина града Сомбора је на својој конститутивној седници одржаној дана 08.06.2016. године донела

РЕШЕЊЕ О ИЗБОРУ ГРАДОНАЧЕЛНИКА ГРАДА СОМБОРА

I

ДУШАНКА ГОЛУБОВИЋ, дипл.правник из Сомбора, бира се за градоначелника града Сомбора.

II

Ово Решење ступа на снагу даном доношења, а објавиће се у "Службеном листу града Сомбора".



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

Назив: AGRICOLA MAS GROUP

Адреса компаније : Сомбор, Сонћански пут Т-17

Регистарски број: 21478199

Држава: Србија

9. Износ умањења изражен као разлика између процењене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног Уговором о отуђењу

Када би се предметна непокретност уступила без накнаде, износ умањења као разлика између утврђене тржишне вредности катастарске парцеле 9857/9 К.О. Сомбор I. и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу износила би 0,00 дин.

10. Економска анализа очекиваних трошкова и економска анализа очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализа очекиваних социјалних ефеката

На захтев Одељења за комуналну делатност, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора, судски вештак Никола Кох је сачинио процену тржишне вредности парцеле бр. 9857/9 КО Сомбор 1.

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI

GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

ZAVEDENOG U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 10524

PARCELA BROJ 9857/9

K.O. SOMBOR 1

Sudski veštak

Koh Nikola, dipl.grad.ing.

Р Е Ш Е Њ Е

ЕНУЈЕ СЕ Кох (Јосип) Никола, дипломирани инжењер грађевине, адреса: Липов лад Бор, за судског вештака за област грађевинарство - ужа специјалност: процена вредности, грађевинске конструкције

Образложење

Истар правде на основу члана 30. став 2. у вези са чл.11. став 2. Закона о судским вештакима Републике Србије», број 44/2010), објавио је Јавни позив за именовање судских вештака Републике Србије», бр. 72/2010 од 8.10.2010. године, затим у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 79/2010 од 29.10.2010. године и у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 81/2010. године.

Јављеним јавним позивима наведено је у смислу члана 6 и 7. Закона о судским вештакима на јавни позив кандидат за судског вештака доставља следеће доказе о испуњавању:

фотокопију дипломе о стеченом образовању оверену пред надлежним органом,
фотокопију одлуке комисије о стицању научних звања оверену пред надлежним органом;
изјаву о радном искуству у струци,
каз о објављеним стручним или научним радовима,

- извод из матичне књиге рођених,
- доказ да му раније није престајао радни однос у државном органу због теже повреде дужности из радног односа,
- доказ да није осуђиван на казну затвора од најмање шест месеци.

оред општих услова ,описаним доказима доказује се испуњеност посебних услова прописаних иконом о судским вештацима и то да кандидат има одговарајуће стечено високо образовање на удјама другог степена, односно на основним студијама за одређену област вештачења(изузетно да а најмање завршену средњу школу), да има најмање пет година радног искуства у струци, да едује стручно знање и практично искуство у одређеној области вештачења, да је достојан за ављање послова вештачења.

односилац захтева је благовремено поднео захтев и све потребне доказе у смислу одредаба члана 12. икона о судским вештацима(«Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010),којима је прописано да ндидат за вештака подноси министарству надлежном за послове правосуђа захтев за именовање са илозима којима доказује испуњеност услова за обављање вештачења.

видом у поднети захтев и прилоге са доказима утврђено је да подносилац захтева испуњава услове именоване за вештака, па је донето решење као у изреци на основу члана 13. став 1 Закона о дским вештацима.

оука: Против овог решења може се покренути управни спор пред Управним судом у року од 30 дана од дана достављања решења

МИНИСТАР
Снежана Маловић



Na zahtev naručioca, dana 28.10.2019. godine. godine izvršio sam pregled nekretnine – gradskog građevinskog zemljišta, a u cilju izvršenja veštačenja na okolnost procene tržišne vrednosti nepokretnosti.

IZVEŠTAJ O VEŠTAČENJU

I. ZADATAK VEŠTAČENJA

Zadatak veštaka je da utvrdi sadašnju tržišnu vrednost nepokretnosti, gradskog građevinskog zemljišta, koje je zavedeno u List nepokretnosti broj 10524, K.O. Sombor 1, parcela broj 9857/9, površine 5 ha 35 ari i 28 m².

Vlasnik nepokretnosti je Grad Sombor.

II. NALAZ

Za određivanje tržišne vrednosti biće korišćena komparativna metoda, pri čemu će kao komparativi biti korišćeni podaci za prometovane vrednosti nepokretnosti sa sajta <http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>, a istovremeno i podaci o prometovanim vrednostima građevinskog zemljišta dobijeni od strane Grada Sombora.

Podatak o ceni 1m² građevinskog zemljišta od 460 dinara, a koji je ostvaren u kupoprodaji građevinskog zemljišta, parcele broj 9450/3, 9451/1, 9458/17, 9456/11 i 9453/6 K.O. Sombor 1, a koje se nalaze na lokaciji koja je približna lokaciji procenjivanog zemljišta (parcele 9431/1 i 9431/2), je dokazan kupoprodajnim ugovorima, overenim kod javnog beležnika.

Prema podacima na osnovu komparativa sa sajta <http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>, dobijena je sledeća vrednost:

Prometovana cena	Površina	Cena po m ²	Cena po m ² (din)	Datum prometa
57.519 EUR	5229 m ²	11,00 EUR	1.298	12.04.2019.
8.000 EUR	1163 m ²	6,87 EUR	824	17.11.2014.
49.698 EUR	5522 m ²	9,00 EUR	<u>1.061</u>	25.03.2019.
Prosečna prometovana cena			1.061	

Prema ovom parametru tržišna vrednost jednog m² građevinskog zemljišta iznosi 1061 dinara. S obzirom da se ovde radi o prometovanim vrednostima, one prikazuju stvarne tržišne vrednosti.

S obzirom da komparativne nepokretnosti imaju nešto povoljniju lokaciju od procenjivane nepokretnosti, smatram da iste imaju nešto veću tržišnu vrednost nego procenjivana parcela i to vrednost veću za 10%. Na osnovu goreizloženog, tržišna vrednost jednog m² parcela 9857/9 iznosi

$$1061 \times 90\% = 955 \text{ dinara.}$$

Uzimajući u obzir i prometovane nepokretnosti za koje sam dobio nesporni podatak od strane Grada Sombora, a koja iznosi 460 dinara/m², konstatujem da jedinačna tržišna vrednost procenjivane nepokretnosti iznosi

$$(955 + 460) \times 0,50 = 707,50 \text{ dinara, zaokruženo } \underline{710 \text{ dinara}}$$

S obzirom na gorenavedeno smatram da tržišna vrednost procenjivane parcele 9857/9 K.O. Sombor I iznosi

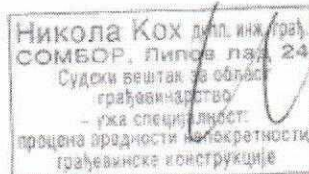
$$V = 53528 \text{ m}^2 \times 710 \text{ din/m}^2 = 38.004.880 \text{ dinara}$$

zaokruženo

38.000.000 dinara

Sudski veštak

Koh Nikola, dipl.grad.inž.



10.1 Тржишна вредност парцеле 9857/9 К.О. Сомбор I:

Као што је већ речено, према процени судског проценитеља Кох Николе, тржишна вредност процењене парцеле износи **38.004.880,00 динара**.

Према Курсној листи број 232. од 03.12.2019.године Народне банке Републике Србије средњи курс за 1€ износио је 117,55 дин.Прерачунато по наведеном курсу, град Сомбор би без накнаде уступио парцелу укупне вредности 323.308,21 евра.

Напомена:

а) Трошкова рушења објекта старе топлане ЈКП "Енергана" Сомбор.

Трошкова рушења објекта старе топлане ЈКП "Енергана" Сомбор износе 20.605.840,00 динара.Ови трошкови везују се за "IMPERIAL BULDINGS" d.o.o. Нови Сад као извођача радова. Од наведеног износа до сада је плаћено 18.500.620,00 динара и остаје да се плати преостали износ у висуни од 2.105.220,00 динара.

б) Трошкова израде Пројекта рушења старе топлане ЈКП "Енергана" Сомбор.

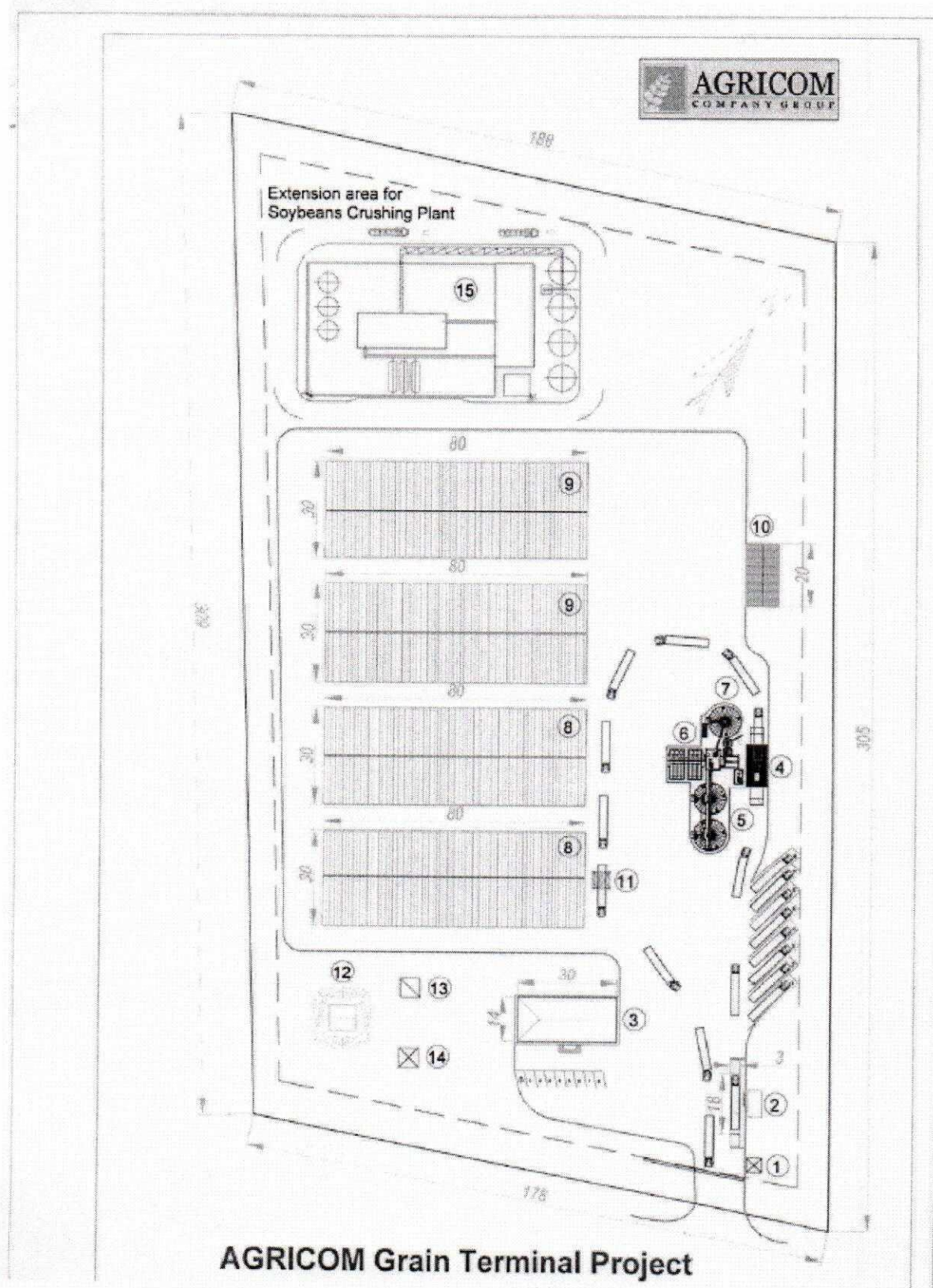
Трошкови израде предметног Пројекта износе 154.800,00 дин.

в) Трошкова каблирања новог високонапонског вода.

Због размештања претходног енергетског вода који је у претходној ситуацији пролазио, између осталог, трасом која се налазила у оквиру парцела које сада улазе у састав грађевинског земљишта у јавној својини – парцела 9857/9 К.О. Сомбор I. извршено је ново полагање енергетског вода.

Укупна дужина трасе каблирања била је 859 метара а укупни трошкови износили су 2.126.884 динара, односно 2.476 динара по дужном метру.Овај трошак отпада једним делом и на терет парцеле 9857/9 К.О. у дужини од 425,5 метара и у износу од 1.053.538 динара.

10.2 Елементи за утврђивање очекиваних прихода - површина објекта који инвеститор намерава да изгради и предрачунска вредност објекта



AGRICOM Grain Terminal Project

Technologic Facilities:

1. Check Point
Portirnica
2. Electronic Truck Scale G=80 tons with Truck Probe
Elektronska vaga G=80 tona sa Uzorkivačem zrna
3. Administrative Building
Administrativna zgrada
4. Truck Receiving Pit with Grain Precleaning Facility
Prijemni Koš sa opremom za čišćenje žitarica
5. Wet Grain Silo BinsS
Silosi vlažne robe
6. Grain Dryer 2x15 MTPH - natural gas
Sušara za žitarice 2x15 MTPH - na prirodni gas
7. Dry Grain Silo Bin
Silos suve robe
8. Grain Storages I Phase AxB=30x80m, Q≈ 12.500 tons each.
Skladišta za žitarice I Faza AxB=30x80m, Q≈ 12.500 tona svako.
9. Grain Storages II Phase AxB=30x80m, Q≈ 12.500 tons each.
Skladišta za žitarice II Faza AxB=30x80m, Q≈ 12.500 tona svako.
10. Garage and workshop
Garaža i radionica
11. Grain Truck Loading Point
Utovar žitarica u kamione
12. Fire Protection water tanks
Protupožarni rezervoari sa vodom
13. Gas Substation
Gasna podstanica
14. Transformer Substation
Transformatorska podstanica
15. Soybeans Crushing Plant - Project extension area
Pogon za preradu soje - prostor za proširenje Projekta



AGRICOM Grain Terminal Project

AGRICOLA MAS GROUP - ПРОЦЕЊЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

Р.Б.	ОБЈЕКАТ	ПРОЦЕЊЕНА ПОВРШИНА у м ²
1	Портирница	18,50
2	Електронска вага	36,55
3	Административна зграда	420,00
4	Пријемни кош	86,00
5	Силоси влажне робе	157,00
6	Сушара житарица	130,00
7	Силос суве робе	100,00
8	Складиште житарица - 1 фаза	4.800,00
9	Складиште житарица - 2 фаза	4.800,00
10	Гаража и радионица	194,00
11	Утовар житарица	32,50
12	Противпожарни резервоари са водом	73,00
13	Гасна подстананица	32,50
14	Трансформаторска подстананица	32,50
15	Погон за прераду соје	3.030,00
	УКУПНО	13.942,55

Потенцијални инвеститор није доставио пројекат објекта који намерава да гради на предметној парцели. До површина појединих објеката у горњој табели дошло се на основу претходно дате скице и приложене легенде а на бази одговарајућих сразмера у односу на постојеће димензије на скици.

Предрачунска вредност објеката, нити појединачно нити у целини, није наведена у до сада достављеној документацији.

Оно што се из приложене скице и легенде може закључити јесте да инвеститор намерава да радове изведе етапно, причему би прва фаза обухватила изградњу једног складишта житарица (од 4800 м²) а у другој фази и другог складишта исте површине.

10.3. Очекивани приходи града Сомбора

Очекивани приходи Града Сомбора од реализације овог пројекта огледали би се у следећим елементима:

а) Приходи од продаје земљишта

Уколико би се предметна непокретност, односно катастарска парцеле 9857/9 К.О. Сомбор I. уступила без накнаде, новчани износ одређеног уговором о отуђењу износио би 0,00 динара.

б) Порез на зараде

Чланом 35. став 2. Закона о финансирању локалне самоуправе предвиђено је да 77% пореза на зараде који се плаћа према пребивалишту запосленог припада граду Сомбору.

Према допису потенцијаног инвеститора од 11.09.2019. године предвиђено је запошљавање максимално до 10 радника а број запослених би се повећавао сразмерно динамици проширења капацитета. Планирана маса нето зарда у првој фази износи до 1.000.000,00 динара месечно.

Из наведеног произилази да се планира исплата нето зарада у висини од 100.000,00 динара по раднику месечно. То, искрено говорећи, обзиром на ниво просечне месечне нето зараде у граду Сомбору за период јануар - септембар 2019. године у висини од 47.862,00 динара по раднику изгледа веома обећавајуће и помало нереално.

Дакле, чак и да се прихвате сви наведени елементи броја запослених, односно да се одмах у старту ангажује свих 10 радника, са просечном нето зарадом од 100.000,00 динара месечно, обрачунате обавезе по основу пореза на зараде месечно по раднику у овом моменту износе 12.517,00 динара, а 77% тог износа је 9.638,09 динара.

Укупан очекивани приход у корист буџета локалне самоуправе града Сомбора по овом основу био би (10 радника x 12 месеци x 9.638,09 дин./рад.месечно) **1.156.570,08 динара годишње.**

в) Порез на имовину

Према подацима Одељења локалне пореске администрације Градске управе града Сомбора, имајући у виду процењене површине објеката, њихову намену, зону у којој се објекти налазе, висину просечну цену квадратног метра пословног простора, висину основице и др. износ обрачунатог пореза био би:

Објекат	Повр. у м2	Зона	Просечна цена по м2 (дин)	Висина основице (дин)	Износ пореза	Начин обрачуна
1	2	3	4	5	6	7
Портирница	18,5	4	51.159,00	946.441,50	3.785,77	
Електронска вага	36,55	4	51.159,00	1.869.861,45	7.479,45	
Административ на зграда	420	4	51.159,00	21.486.780,00	85.947,12	
Пријемни кош	86	4	51.159,00	4.399.674,00	17.598,70	
Силоси влажне робе	157	4	51.159,00	8.031.963,00	32.127,85	ослобођени плаћања ако је обвезнику пољопривредна производња претежно регистрована делатност, у супротном према књиговодственој вредности 31.12. претходне године
Сушара житарица	130	4	51.159,00	6.650.670,00	26.602,68	
Силос суве робе	100	4	51.159,00	5.115.900,00	20.463,60	ослобођени плаћања ако је обвезнику пољопривредна производња претежно регистрована делатност, у супротном према књиговодственој вредности 31.12. претходне године

1	2	3	4	5	6	7
Складиште житарица 1 фаза	4800	4	51.159,00	245.563.200,00	982.252,80	ослобођени плаћања ако је обвезнику пољопривредна производња претежно регистрована делатност, у супротном према књиговодственој вредности 31.12. претходне године
Складиште житарица 2 фаза	4800	4	51.159,00	245.563.200,00	982.252,80	ослобођени плаћања ако је обвезнику пољопривредна производња претежно регистрована делатност, у супротном према књиговодственој вредности 31.12. претходне године
Гаража и радионица	194	4	51.159,00	9.924.846,00	39.699,38	
Утовар житарица	32,5	4	51.159,00	1.662.667,50	6.650,67	
Противпожарн и резервоари са водом	73	4	51.159,00	3.734.607,00	14.938,43	
Гасна подстанција	35,5	4	51.159,00	1.816.144,50	7.264,58	
Трансформаторска подставница	32,5	4	51.159,00	1.662.667,50	6.650,67	
Погон за прераду соје	3030	4	51.159,00	155.011.770,00	620.047,08	према књиговодственој вредности 31.12. претходне године
УКУПНО:				713.440.392,45	2.853.761,57	

Порез на имовину обвезника који воде пословне књиге утврђује се самоопорезивањем, обвезници сами обрачунавају и уплаћују порез а у обавези су да доставе пореску пријаву до 31.03. у години.

Порез на имовину зависи од пореске основице које се утврђује на следећи начин:

- ако обвезник води пословне књиге по методу фер вредности основица је фер вредност исказана на последњи дан пословне године обвезника у текућој години.

- обвезници који не воде пословне књиге по методу фер вредности основицу утврђују на начин да површину објекта множе са просечном ценом квадратног метра за дату зону.

- вредност непокретности је вредност исказана у пословним књигама на последњи дан пословне године обвезника (књиговодствена вредност) у текућој години, и то за:

- 1) експлоатациона поља и експлоатационе објекте;
- 2) објекте у којима су смештени производни погони прерађивачке индустрије који се користе за обављање делатности;
- 3) објекте за производњу, пренос и дистрибуцију електричне енергије, осим трговине и управљања;
- 4) објекте за производњу гаса;
- 5) објекте за производњу паре, топле воде, хладног ваздуха и леда;
- 6) објекте за третман и одлагање отпада;
- 7) објекте у којима се одвијају процеси неопходни за поновну употребу материјала;
- 8) складишне и стоваришне објекте.

Непокретности се опредељују према њиховој намени у складу са прописима којима се уређује класификација делатности.

- основица пореза на имовину за жичаре, путеве, пруге и друге инфраструктурне објекте, као и за кабловску канализацију и друге подземне грађевинске објекте у које су смештене мреже намењене протоку воде (за пиће, атмосферске, отпадне и др.), водене паре, топле или вреле воде за потребе грејања и друге потребе корисника, гаса, нафте и нафтних деривата, телекомуникација и слично, је књиговодствена вредност објекта на последњи дан пословне године обвезника у текућој години.

- за непокретност обвезника који води пословне књиге по методу фер вредности као и за непокретности побројане у претходном ставу, које обвезник који води пословне књиге, изгради, стекне, или му по другом основу настане пореска обавеза у току године за коју се утврђује порез на имовину (у даљем тексту: пореска година), или у текућој години након почетка пословне године

обвезника која је различита од календарске, основица пореза на имовину за ту годину је њена набавна вредност исказана у пословним књигама обвезника.

На овако утврђену основицу примењује се пореска стопа која за правна лица износи 0,40%, у складу са Одлуком о висини стопе пореза на имовину у Граду Сомбору.

Производни објект у индустријској зони спада у четврту зону у складу са Одлуком о одређивању зона и коефицијената за утврђивање пореза на имовину на територији Града Сомбора, у којој просечна цена квадратног метра пословног простора износи 51.159,00 динара у складу са Решењем о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2019. годину.

Дакле ако обвезник не води пословне књиге по методу фер вредностиа, а објект не спада у неку од горе наведених посебних категорија и није изграђен, стечен или је на други начин настала обавеза у току године за који се утврђује порез порез за објект се утврђује на начин да се површина објекта множи са прсечном ценом квадратног метра непокретности за дату зону те се на тако добијену основицу примењује пореска стопа.

Уважавајући све наведено, а посебно податке из претходно приложене табеле, укупан очекивани приход у корист буџета локалне самоуправе града Сомбора по овом основу био **836.664,53 динара годишње**.

г) Комунална такса за истицање фирме

Комунална такса за истицање фирме (у даљем тексту: фирмарина) за фирму која се налази у Индустријској зони, дакле у 4. зони, износи **годишње 33.048,00 динара**, ако је реч о правним лицима која су према закону којим се уређује рачуноводство разврстана у средња правна лица, као и предузетницима и малим правним лицима који имају годишњи приход преко 50.000.000,00 динара (осим предузетника и правних лица која обављају делатности: банкарства; осигурања имовине и лица; производње и трговине нафтом и дериватима нафте; производње и трговине на велико дуванским производима; производње цемента; поштанских, мобилних и телефонских услуга: електропривреде; казина, коцкарница, кладионица, бинго сала и пружања коцкарских услуга и ноћних барова и дискотека - у даљем тексту: изузете делатности).

Предузетници и правна лица која су према закону којим се уређује рачуноводство разврстана у мала правна лица (осим изузетих делатности), а имају годишњи приход до 50.000.000,00 динара, не плаћају локалну комуналну таксу за истицање фирме на пословном простору.

Правна лица која су према закону којим се уређује рачуноводство разврстана у велика правна лица (осим изузетих делатности), плаћају фирмарину увећану коефицијентом 1,5 што би у конкретном случају, за фирму у 4. зони, износило 49.572,00 динара.

Предузетници и правна лица која су према закону којим се уређује рачуноводство разврстана у мала, средња и велика правна лица, а обављају изузете делатности, плаћају фирмарину увећану коефицијентом 5, што би у конкретном случају, за фирму у 4. зони, износило 165.240,00 динара.

Коначан износ висине комуналне таксе за истицање фирме за наведено правно лице биће познат након што буде рзврстано у једну од наведених група: мало, средње или велико правно лице.

д) Посебна накнада за заштиту и унапређење животне средине

Ова накнада до сада је била утврђивана на месечном нивоу, по м² и износила је 2,50 дин/м², за коришћење пословних зграда и пословних просторија за обављање пословне делатности привредних субјеката, те 0,40 дин/м² за коришћење земљишта за обављање редовне делатности привредних субјеката. За објекте чија је укупна процењена површина 13.942,55 м² ова накнада на месечном ниво износила би 34.856,37 динара а годишња обавеза износила би 418.276,5 динара. Према до сада важећој регулативи ова накнада није могла да буде утврђена у висини која је већа од **500.000,00 динара годишње**. Подаци о површини пословног простора и земљишта за обављање редовне делатности привредних субјеката утврђивали су се на основу пријаве обвезника накнаде, службених евиденција, а могли су се утврдити и теренском контролом.

Доношењем Закона накнадама за коришћење јавних добара ("Сл. гласник РС", бр. 95/2018 и 49/2019) који је ступио на снагу 16.12.2018. године, са почетком примене одредби које се односе на животну средину од 01.03.2019. године, регулисан је нов начин обрачуна ове накнаде те се не може утврдити колики ће бити износ накнаде у наредном периоду с обзиром да износ зависи од количина загађења, односно степен негативног утицаја на животну средину које настаје обављањем активности од утицаја на животну средину а максималан износ накнаде се може утврдити до 0,4 % годишњег прихода оствареног у претходној години од обављања активности од утицаја на животну средину.

Степен негативног утицаја на животну средину које настаје обављањем активности од утицаја на животну средину према донетим подзаконским актима зависи од количине издувних гасова и прашкастих материја, односно од количине неопсаног отпада који се генерише у току техничко-технолошког процеса као и врсте и снаге енергената који ће бити коришћени.

10.4 Укупни финансијски ефекти за локалну самоуправу процењују се на годишњем нивоу по основу:

<i>а) Приходи од продаје земљишта</i>	<i>0,00 динара</i>
<i>б) Порез на зараде</i>	<i>1.156.570,08 динара</i>
<i>в) Порез на имовину</i>	<i>836.664,53 динара</i>
<i>г) Комунална такса за истицање фирме</i>	<i>33.048,00 динара</i>
<i>д) Посебна накнада за заштиту и унапређење животне средине</i>	<i>500.000,00 динара</i>
УКУПНО :	2.526.382,61 ДИНАР

10.5 На основу овако процењених финансијских ефеката, поврат средстава на име бесплатно уступљење парцеле уследио би након нешто више од 15 година (38.004.880,00 динара годишње : 2.526.382,61 динара годишње = 15,04 година).

10.6 Остали економски и социјални ефекти по локалну заједницу

Свако повећање броја запослених и смањење броја незапослених лица, па и за десет радника, што је предвиђено овим пројектом, је од значаја за локалну самоуправу града Сомбора и то не само са становишта чисто економских ефеката него и са становишта социјалних аспеката. Посебно када се има у виду да је на евиденцији Националан службе за запошљавање у Сомбору још увек евидентирано 4.472 лица која траже посао.

Напомена: чланом 9. став 1. предметне Уредбе о условма, 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, дефинисано је :

"Пројекти локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе су пројекти који су од посебног значаја за реализацију привредног развоја Републике Србије и локалног економског развоја, чијом реализацијом се повећава број запослених у привреди за најмање 1% и сразмерно увећавају јавни приходи".

Завод за статистику Републике Србије је 2011. године променио методологију праћења статистичких података и од тада не саопштава просечну зараду и број запослених у привреди и ванпривреди па се испуњеност услова да ће AGRICOLA MAS GROUP запошљавањем до 10 радника повећати број

запослених у привреди града Сомбора за најмање 1% егзактно не може утврдити.

Према Саопштењу републичког завода за статистику број 17 од 31.01.2019. године - "Запослени у Републици Србији, 2018." укупан број регистроване запослености за град Сомбор био је 20.955 лица од чега је број запослених у правним лицима био 15.940 лица, код предузетника и лица која самостално обављају делатност било је запослено 3.633 а код регистрованих индивидуалних пољопривреника 1.382 лица.

Из наведеног Саопштења може да се закључи да је само у секторима пољопривреда, шумарство и рибарство, рударство, прерађивачка индустрија, снабдевање електричном енергијом, снабдевање водом и управљање отпадним водама и грађевинарство у граду Сомбору запослено преко 6600 лица, из чега произилази да би инвеститор требало да запосли најмање 66 лица да би удовољио наведеном критеријуму из предметне Уредбе.

10.7 На крају, AGRICOLA MAS GROUP би отварањем наведеног погона у знатној мери допринео побољшању биланса робне размене и платно-билансног стања града Сомбора и Западно-бачког округа.

11. Закључак

С обзиром да потенцијални инвеститор није доставио комплетну инвестициону и пројектну документацију, није било могуће утврдити реалнију процену економских перформанси инвестиције, а тиме ни сачинити пуну финансијску анализу.

Показатељ о поврату улагања града Сомбора за 15,04 године значајно одступа од предложених стандарда унутар Европске уније о пожељном поврату инвестиције у средњорочном периоду од 3 до 10 година, док се поврат улагања преко 20 година сматра превише ризичним.

На основу свега изнетог, а имајући у виду и дате напомене, водећи се начелом опрезности, закључује се да би се отуђењем грађевинског земљишта у јавној својини – парцела 9857/9 К.О. Сомбор I непосредном погодбом, без накнаде, у корист AGRICOLA MAS GROUP Сомбор, Сонћански пут Т-17, Регистарски број: 21478199 значајан обим друштвених ресурса ангажовао за остваривање недовољне друштвене користи за град Сомбор.

РАДНА ГРУПА:

Драгана Репар, председник

Виктор Деспотовић, заменик председника

Иван Камерер, члан

Росана Крстић, члан

Игор Латас, члан

У Сомбору, децембар 2019.