

Република Србија
Општина Дољевац
Општинска управа
Одељење за привреду и финансије
Број: 463-37
Датум: 14.06.2013. године
Дољевац

ЕЛАБОРАТ ОПРАВДАНОСТИ
Отуђења неизграђеног грађевинског земљишта без накнаде у радно-
пословној зони „Малошиште“, у корист компаније - „LEONI Wiring Systems
Southeast“ доо, Пане Ђукића бр. 1, 18400 Прокупље

Јун 2013. Године

САДРЖАЈ

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

2. МАКРОЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ

- 2.1. Положај и макроекономско окружење
- 2.2. Друштвено-економски приказ општине Дољевац

- 2.2.1. Основни демографски подаци

- 2.2.2. Етничка структура становништва

- 2.2.3. Природни прираштај

- 2.2.4. Образовање

- 2.2.5. Активности становништва

- 2.2.6. Запосленост

3. Економски подаци

- 3.1. Пословно окружење и комунална инфраструктура

- 3.2. Резиме

4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- 4.1. Подаци о локацији Радно-пословне зоне „Малошиште“

- 4.2. Попис и површина катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење без накнаде

- 4.3. Подаци из Планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни услови, степен комуналне опремљености и др.) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери

- 4.4. Процена Министарства финансија – Пореске управе о тржишној вредности катастарске парцеле

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

- 4.6. Подаци о правном лицу – стицаоцу права својине на предметном грађевинском земљишту;

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

- 4.8. Обавеза стицаоца права својине, односно закупа да обезбеди банкарску гаранцију по добијању сагласности Владе, за испуњење уговорних обавеза;

5. ЕКОНОМСКО – ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА

- 5.1. Економска анализа очекиваних трошкова и економска анализа очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализу очекиваних социјалних ефеката;

- 5.2. Преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију пројекта, односно инвестиције;

- 5.3. Други подаци битни за оцену оправданости оваквог располагања грађевинским земљиштем.

6. ЗАКЉУЧАК

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

У сарадњи и посредништву представника Министарства финансија и привреде и Агенције за страна улагања и промоцију извоза Републике Србије („СИЕПА“), општину Дољевац су почетком 2013. године посетили представници фирме LEONI Bordnetz-Systeme GmbH, with its general place of business at 97318 Kitzingen, Flugplatzstrasse 74, Germany, (матична фирме која је 03.04.2009. године, регистровала фирму у Србији - „LEONI Wiring Systems Southeast“ доо – Прокупље) (у даљем тексту – „LEONI“), са интересовањем за отварање новог производног програма за производњу електроинсталација за аутомобиле, у којем се требају запослити 1.500 радника. Читава производња је унапред уговорена и усмерена извозу.

Представници фирме „LEONI“ су исказали заинтересованост за greenfield инвестицију односно изградњу потпуно нове фабрике на овом подручју.

За спровођење ове веома битне инвестиције за Општину Дољевац, али и читаво окружење – Нишавски, Јабланички и Топлички округ, општина Дољевац је понудила пар локација. Анализом потреба инвеститора и могућности локација, изабрана је локација у радно-пословној зони „Малошиште“, на којој општина поседује око 10 хектара неизграђеног грађевинског земљишта. Изражена је спремност за пружање подршке у реализацији инвестиционих планова компаније „LEONI“, која подразумева отуђење грађевинског земљишта површине 87.056 m², 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, 54/2011, 21/2012 и 121/2012).

Подршку инвеститору, компанији „LEONI“, кроз подстицајне мере за отварање нових радних места, пружиће и СИЕПА, док ће Национална служба за запошљавање обезбедити подршку кроз програм за обуку запослених.

Претпостављена вредност инвестиције је 21.000.000,00 евра, што би обухватило изградњу фабрике површине 26.321m² и њене пуне упошљености у периоду од 2013. до краја 2015. године. Планирана динамика упошљавања:

- Период фебруар – јун 2014. – до 100 радника;
- Крај 2014. године - до 400 радника;
- Јун 2015. – до 1.000 радника и
- До краја 2015. године укупно 1500 радника.

Општина Дољевац је у циљу планског, урбаног и стратешког развоја, привлачења инвестиција и отварања нових радних места, донела више планских аката и усвајила стратешка документа и у оквиру њиховог спровођења обезбедила грађевинско земљиште за потенцијалне инвеститоре.

У ту сврху се израђује Елаборат оправданости отуђења без накнаде, неизграђеног грађевинског земљишта у радно-пословној зони „Малошиште“, на КП бр. 4658/77, уписаној у лист непокретности бр. 567, у КО Малошиште, у укупној површини од - 87.056 m², компанији - „LEONI Wiring Systems Southeast d.o.o“, Пане Ђукића бр. 1, 18400 Прокупље (у даљем тексту - Елаборат).

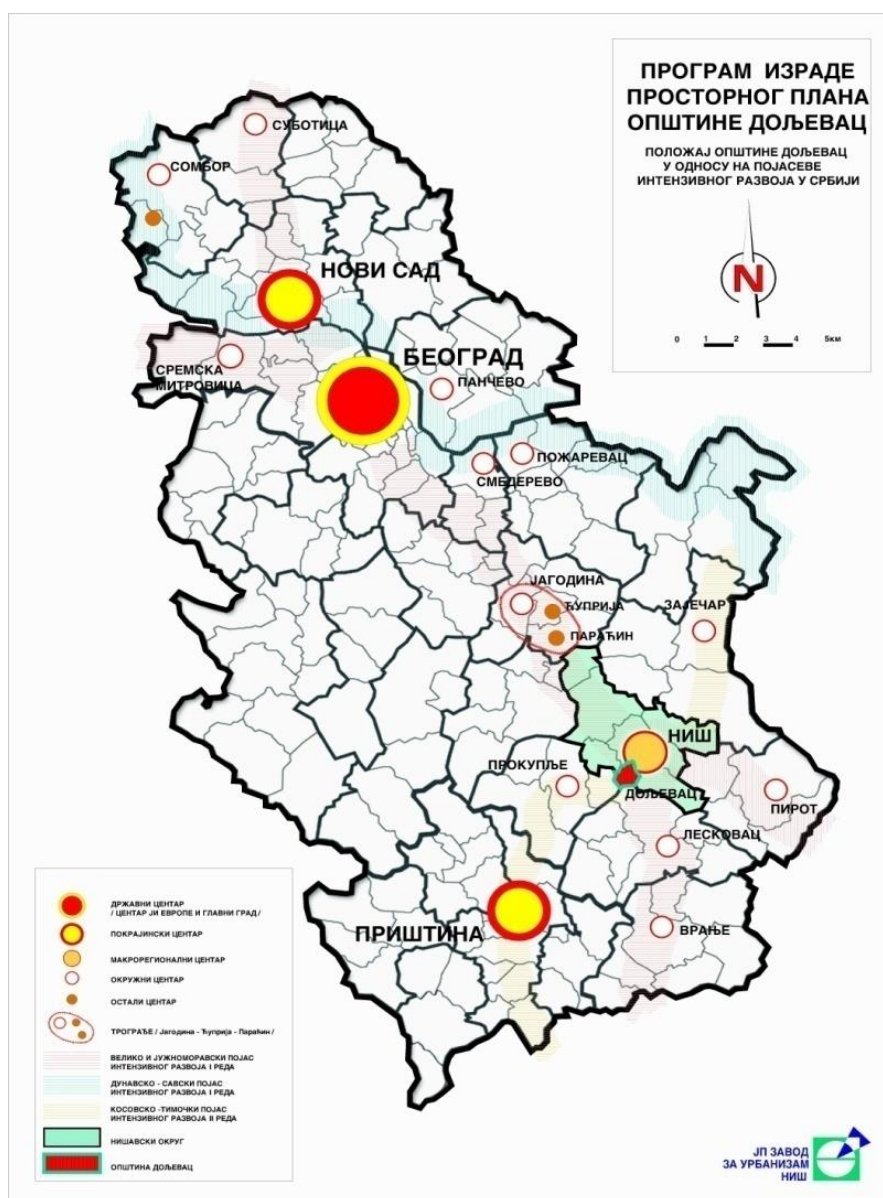
Елаборат је израђен у складу са чланом 7. Уредбе о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне, односно закупнине или без накнаде („Сл.гласник РС“ бр. 13/2010, 54/2011, 21/2012 и 121/2012).

2. МАКРОЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ

2.1. Положај и макроекономско окружење

Општина Доњевац се налази у Нишавском округу у Југоисточној Србији. Са истока се граничи општином Гачин Хан, са запада општином Житорађа, са јужне стране је град Лесковац, а са севера се граничи са општином Меровина и градском општином Града Ниша Палилулом. Центар општине је насеље Доњевац и са још 15 сеоских насеља, Белотинац, Перутина, Пуковина, Клисуре, Русна, Кнежица, Ђурлина, Кочане, Чапљинац, Малошиште, Чечина, Мекиш, Шаиновац, Орљане и Шарлинце, са укупно 18.463. становника по попису из 2011. године. Општина Доњевац, по величини територије је на последњем, а по броју пољопривредних површина и густини насељености на другом месту у округу. Површина општине је 121 км квадратних, од којих, на пољопривреду отпада 9161 ха, на шуме 1614 ха.

Слика 1. Положај општине Доњевац у Републици Србији



Табела 1. - Површина Општине Дољевац у км²

	Повр-шина, км ²	Пољ-привр. површ. %	Насеља		Становништво стање 30.06.2010.		Катаст ар-ске опш-тине	Регис-троване месне заједнице	Мес не канце-ларије
			број	прос. вели-чина км ²	укупно	на 1 км ²			
Р. Србија	88 407	65,8	6 158	14,4	7 291 436	82	5 823	4 603	1 656
СРБИЈА-ЈУГ	63 615	48,6	5 534	-	3 694 346	58	5 201	3 752	1 373
Ниш. област	2 723	63,5	282	9,7	372 670	137	280	226	66
Дољевац	121	75,9	16	7,6	17 941	148	16	16	4

Општина Дољевац има највећи проценат пољопривредног земљишта, 75.9 %, више од просека Републике Србије и далеко већи проценат од области Јужне Србије. Такође, као рурално подручје, одликује се великим бројем становника, 148 на 1 км², који је скоро двоструко већи од републичког просека, а безмало три пута већи од просека на југу Србије.

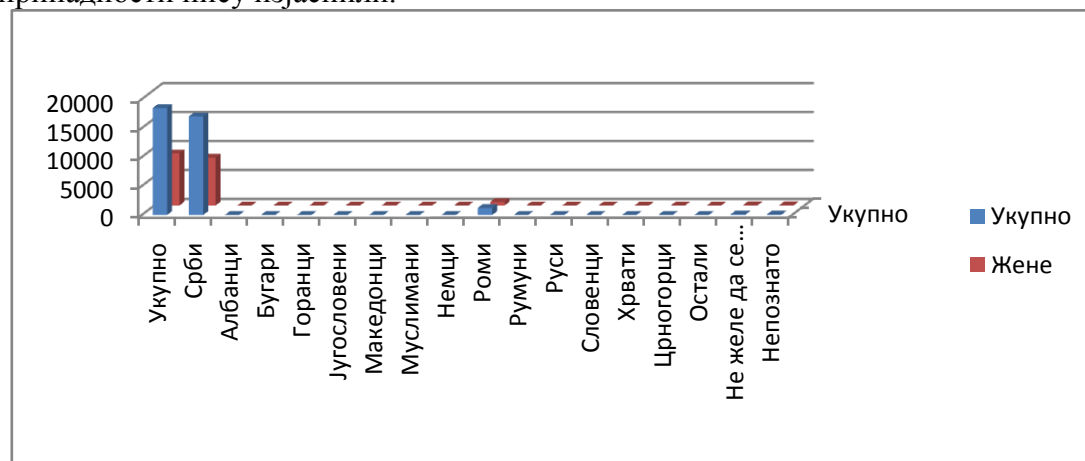
2.2. Друштвено-економски приказ општине Дољевац

2.2.1. Основни демографски подаци

На основу података из пописа 2002. којим је у општини Дољевац пописано 19.561 и пописа 2011., када је пописано 18.463 становника, може се закључити да број становника на подручју општине Дољевац има тенденцију пада, али значајно мању у односу на рурално окружење. У периоду између 2 пописа број становника је опао за 1.098. Та тенденција је била приближно иста и у периоду између претходна два пописа.

2.2.2. Етничка структура становништва

Подаци о националној и етничкој припадности становништва резултат су слободног изјашњавања становништва. У тој структури највећи број становника чине становници Српске националности 17.008 (од укупних 18.463), велики удео чине и припадници Ромске популације, 1.218. а незнатан број чине представници Македонске, Албанске, Бугарске, Немачке националности, а има и становника који су се декларисали као муслимани, горанци, па чак и као Југословени, са одређеним бројем неодређених и бројем оних који се о националној припадности нису изјаснили.



Гrafikon 1. – Национална и етничка структура становништва општине Дољевац

2.2.3. Природни прираштај

Општина Дољевац, иако има изузетан геостратегијски и саобраћајни положај, данас има озбиљних проблема са депопулацијом – одливом становништва, као и глобално заступљеном тренду негативног природног прираштаја у Републици Србији.

Табела 2. - Природни прираштај

	Живорођени		Умрли		Природни прираштај	
	број	На 1000 становника	број	На 1000 становника	број	На 1000 становника
Република Србија	70 299	9,6	104 000	14,2	-33 701	-4,6
Нишавска област	3 436	9,2	5 495	14,7	-2 059	-5,5
Дољевац	149	8,2	279	15,4	-130	-7,2

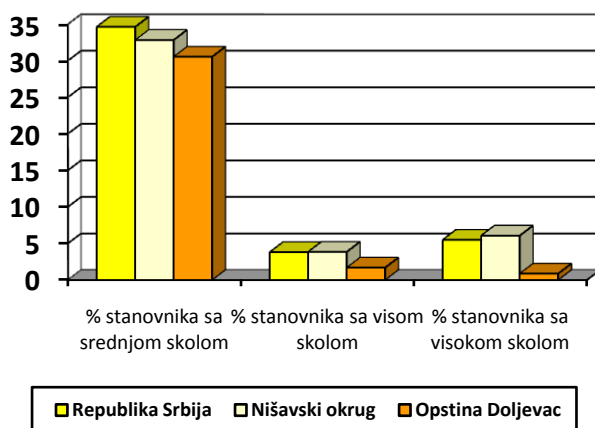
2.2.4. Образовање

У општини Дољевац постоји једна основна школа, са 4 осморазредних и 10 четвороразредних истурених одељења (укупно 14 од 16 насеља), у којима је настава организована у 78 одељења, са 1.659 ученика, као и истурено одељење средње економске школе из Ниша, са 8 одељења и 226 средњошколаца.

Табела 3. – Организација образовне наставе у општини Дољевац

	Основне школе				Средње школе			
	укупно	одељења	ученици		укупно	одељења	ученици	
			укупно	Завршили школу у 2011.			укупно	Завршили школу у 2011.
Република Србија	3 505	28 436	583 799	77 645	496	11 046	282 337	74 868
СРБИЈА-ЈУГ	2 681	15 531	306 694	41 159	259	5 536	144 096	37 934
Нишавска област	221	1346	29 409	4 027	24	576	15 297	4 182
Дољевац	1	14	1 659	233	0	1	226	52

Образовна структура становништва општине Дољевац



Графикон 2. – Образовна структура становништва општине Дољевац у односу на Нишавски округ и РС

На основу података о образовној структури видимо да општина Дољевац има велики недостатак образованог становништва и да је далеко испод просека и Нишавског округа и Републичког просека. Из тих разлога имамо дневне миграције образованог кадра из околних општина, а пре свега из града Ниша.

2.2.5. Активност становништва

Број активног становништва опада, јер због негативних миграционих кретања и негативног природног прираштаја, становништво Општине стари. Учешће активног становништва у укупном становништву је 40,25 %, док је просек Републике 41,34 %.

Табела 4. - Становништво према економској активности, по регионима, Попис 2011.

	Становништво, стање 30.06.2010.	Запослена лица	Незапослен а лица просек у 2012.	Пораст или пад становника 2002.-2011.	Запослена лица	Незапосле на лица
	у к у п н о			на 1000 становника		
Р. Србија	7 291 436	1 795 775	729 520	-1,0	246	100
Ниш. област	372 670	81 045	49 882	-1,9	217	134
Дољевац	18463	1 398	2 714	-5,6	78	143

Економски активно становништво Категорију економски активних лица („радна снага“) чине лица стара 15 и више година која обављају занимање и незапослена лица.

Табела 5. - Економски активно становништво, по регионима, Попис 2011

	Укупан број економски активних лица	Обављај у занимање	Незапослени			Стопа запосле- ности ²⁾	Стопа незапо- слености ³⁾
			укупно	некада радили	траже први посао		
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	2 971 220	2 304 628	666 592	425 559	241 033	37,4	22,4
Београдски регион	722 108	593 021	129 087	91 036	38 051	41,6	17,9
Регион Војводине	785 960	607 334	178 626	123 243	55 383	36,7	22,7
Регион Шумадије и Западне Србије	833 660	646 710	186 950	110 259	76 691	37,3	22,4
Регион Јужне и Источне Србије	629 492	457 563	171 929	101 021	70 908	34,0	27,3

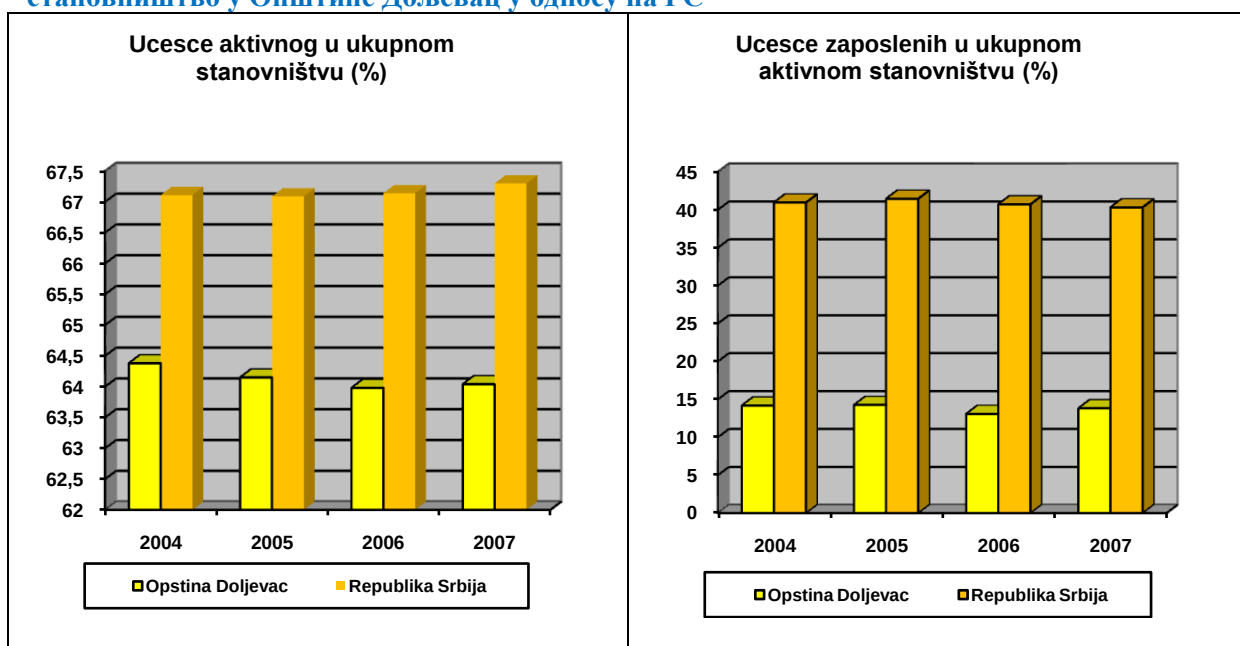
Према резултатима Пописа 2011, стопа запослености у Републици Србији износи 37,4% и виша је код мушкараца (44,9%) него код жена (30,5%). Највиша је у Београдском региону (41,6%), а најнижа у Региону Јужне и Источне Србије (34,0%). Стопа незапослености у Републици Србији износи 22,4%. Посматрано по полу, стопа незапослености мушкараца је 21,6% , а жена 23,6%. Најнижа стопа незапослености забележена је у Београдском региону (17,9%), а највиша у Региону Јужне и Источне Србије (27,3%).

2.2.6. Запосленост

Према подацима РЗС-а учешће запослених у укупном активном становништву у општини Дољевац има тенденцију сталног пада, почев од 1991. године, узроковано сукобима и поделама у бившој Југославији, укидањем друштвене својине, реструктуирањем и престанком рада великог броја система у којима су били упошљени и грађани општине Дољевац.

Графикон 3. – % учешћа активног у укупном броју становника у Општини Дољевац у односу на РС

Графикон 4. – % учешћа запосленог становништва у односу на активно становништво у Општини Дољевац у односу на РС

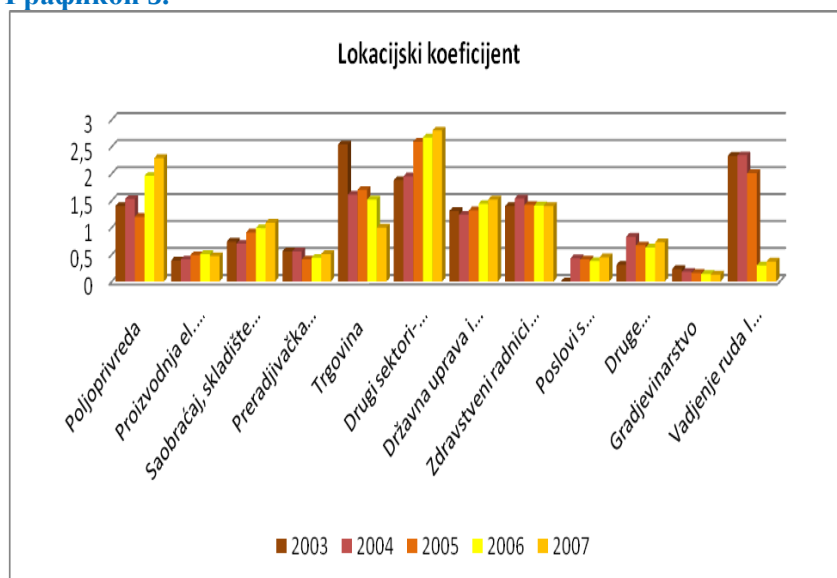


Структура запослених

Локацијски коефицијент показује промену у запослености по појединим делатностима. Посебно су велике осцилације у области пољопривреде где имамо нагли пораст запослености – пре свега због затварања већег броја предузећа, па се пољопривреда појавила као алтернатива, док трговина која је била изузетно заступљена у 2003. доживљава велики пад. Посебно је занимљив пад у области вађења руда и камена. Међутим, то је сегмент који је приватизован, па је урађена рационализација запослених. Прерађивачка индустрија је релативно слабо заступљена и треба је промовисати. По подацима општина је посебно специјализована за:

- пољопривреду и
- саобраћај, складиштење и везе

Графикон 5.



Табела 6. - Запосленост према областима пословања

Подручје	Запослени		Запослени у правним лицима (привредна друштва, задруге, установе и организације)	Приватни предузетници (лица која самостално обављају делатност) и запослени код њих	Број запослених на 1000 становника	
	Укупно	од тога жене, %			укупно	запослени у правним лицима
Р. Србија,	1 746 138	45,6	1 342 892	403 246	241	185
СРБИЈА-ЈУГ	708 646	43,7	527 273	181 373	193	144
Ниш. област	75 026	43,5	61 833	13 193	202	167
Дољевац	1 404	38,4	851	553	79	48

Графикон 6. - Запосленост према областима пословања



Графикон 7. - Запослени у правним лицима (привредна друштва, задруге, установе и организације) - Укупан број 851



Анализом података види се да је код правних лица у области привреде општине Дољевац, упошљено свега 335 радника, а у јавном сектору укупно 516 радника (у образовању 232, здравству 150, државној управи и локалној самоуправи 57, култури 15 и осталим јавним службама око 62).

ЗАРАДЕ ЗАПОСЛЕНИХ

Табела 7. Просечне зараде без пореза и доприноса по запосленом у секторима у 2011.
у 000 РСД

	Укупно	Пољопривредашумарство и рибарство	Рударство	Прерађивачка индустрија	Снабдевање ел.енергијом, гасом, паром и климатизацијом	Снабдевање водом и управљање отпадним водама
Република Србија	37 976	31 545	57 436	32 785	64 837	34 950
СРБИЈА-ЈУГ	32 518	25 693	45 458	29 046	63 369	29 529
Нишавска област	32 310	...	...	...	...	...
Дољевац	24 707	-	25 064	10 122	72 636	-

Табела 7. - наставак

у 000 РСД

	Грађе ви- нарство	Трговина на велико и трговина на мало, поправка моторних возила	Саобраћа ј и складиште -ње	Услуге смештаја и исхране	Информиса ње и комуни- кације	Финансијске делатности и делатност осигурања	Пословањ е некре- тнимима
Република Србија	32 950	28 475	40 915	20 902	52 841	71 938	43 850
СРБИЈА-ЈУГ	28 555	20 802	30 084	18 839	44 393	50 861	28 294
Нишавска област	...	...	...	...	...	...	...
Дољевац	17 563	14 922	23 807	10 469	-	14 001	-

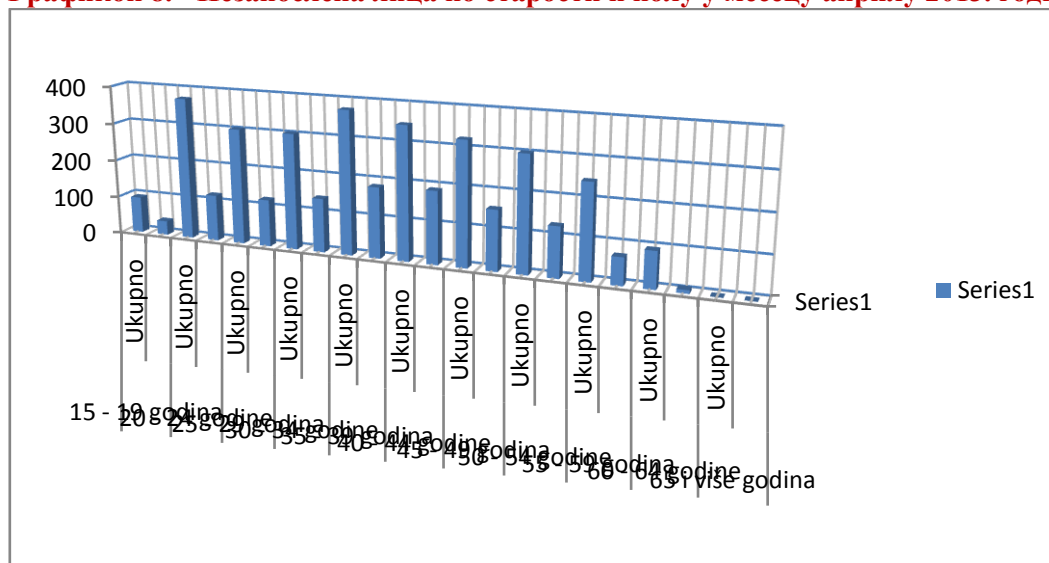
НЕЗАПОСЛЕНОСТ

На основу података Националне службе за запошљавање, испоставе у Дољевцу, просечан број пријављених на евиденцији НСЗ у 2012. години, износио је 2.714, а од тога 1.242 жена. Радни потенцијал незапошљених је такође један од битних фактора за привлачење домаћих и страних инвеститора, којима је то основ за добијање подстицајних локалних и републичких средстава.

Структура евидентираних незапослених лица у општини Дољевац**Табела 8. - Незапослена лица по старости и полу у месецу априлу 2013. године**

Број незапослених лица			
Године старости	15 - 19 година	Укупно	96
		Жене	37
	20 - 24 године	Укупно	375
		Жене	122
	25 - 29 година	Укупно	305
		Жене	124
	30 - 34 године	Укупно	305
		Жене	142
	35 - 39 година	Укупно	377
		Жене	186
	40 - 44 године	Укупно	350
		Жене	191
	45 - 49 година	Укупно	325
		Жене	158
	50 - 54 године	Укупно	303
		Жене	132
	55 - 59 година	Укупно	248
		Жене	72
	60 - 64 године	Укупно	96
		Жене	9
	65 и више година	Укупно	0
		Жене	0
	Укупно		2.780
	Жене		1.173

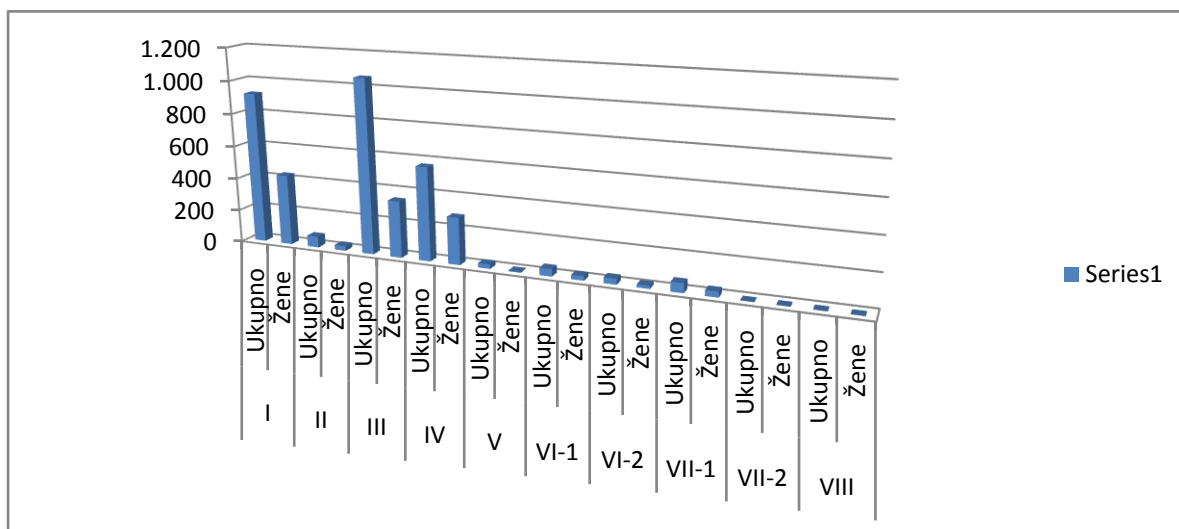
Графикон 8. - Незапослена лица по старости и полу у месецу априлу 2013. године



Табела 9. - Незапослена лица по степену стручне спреме и полу у месецу априлу 2013. године

Степен стручне спреме	Број незапослених лица	
	Укупно	Жене
I	Укупно	920
	Жене	431
II	Укупно	67
	Жене	29
III	Укупно	1.060
	Жене	345
IV	Укупно	568
	Жене	285
V	Укупно	27
	Жене	5
VI-1	Укупно	45
	Жене	26
VI-2	Укупно	35
	Жене	18
VII-1	Укупно	58
	Жене	34
VII-2	Укупно	0
	Жене	0
VIII	Укупно	0
	Жене	0
УКУПНО	Укупно	2.780
	Жене	1.173

Графикон 10. - Незапослена лица по степену стручне спреме и полу у месецу априлу 2013. године



3. Економски подаци

Општина Дољевац спада у IV групу, „изузетно недовољно развијених општина“ у Србији, чији је степен развијеност испод 60% републичког просека.

Иако су на територији општине активна 72 привредна друштва и 441 предузетничка радња, у њима је свега 1.404 запосљених. Пољопривреда је била и остала најзначајнија привредна делатност, као једини извор прихода великом делу радно способног становништва општине, нарочито у последњих пар деценија престанком рада великих нишких система (МИН-а и ЕИ – Ниш) и пар друштвених предузећа на територији општине. Од оствареног националног дохотка, по попису 2002 год. од 650 милиона динара, од пољопривреде је остварено 439 милиона динара тј. 67,5% а од свих осталих делатности 32,5%..

Са друге стране, Општина Дољевац се налази у непосредном залеђу Ниша, који има категорију великог индустријског центра са потенцијалима развоја високих и средње сложених индустријских технологија са значајним индустријским и слободним зонама. И поред оваквог положаја, као и покушајима многих актера да привреда, а нарочито индустрија изађе из стања рецесије и стагнације и крене у ведрију будућност, још увек су присутни бројни ограничавајући фактори развоја, као што су: наслеђене последице дубоке економске кризе изазване распадом бивше СФРЈ (1992.), економским санкцијама међународне заједнице (1992-1996.), хипер инфлацијом (1993.) и последицама бомбардовања СР Југославије 1999. у коме су поједини индустријски капацитети потпуно или делимично уништени, поремећаји и ограничења индустријских субјеката у спољнотрговинском пословању, технолошки раскорак са развијеним светом и пад конкурентности производа на домаћем и иностраном тржишту, недостатак законске регулативе, која на адекватан начин регулише услове привређивања, недовољна инвестирања у индустрију, смањена тражња производа и услуга услед драстично опале куповне моћи становништва, сиве економије као и негативних ефектата процеса приватизације друштвених предузећа.

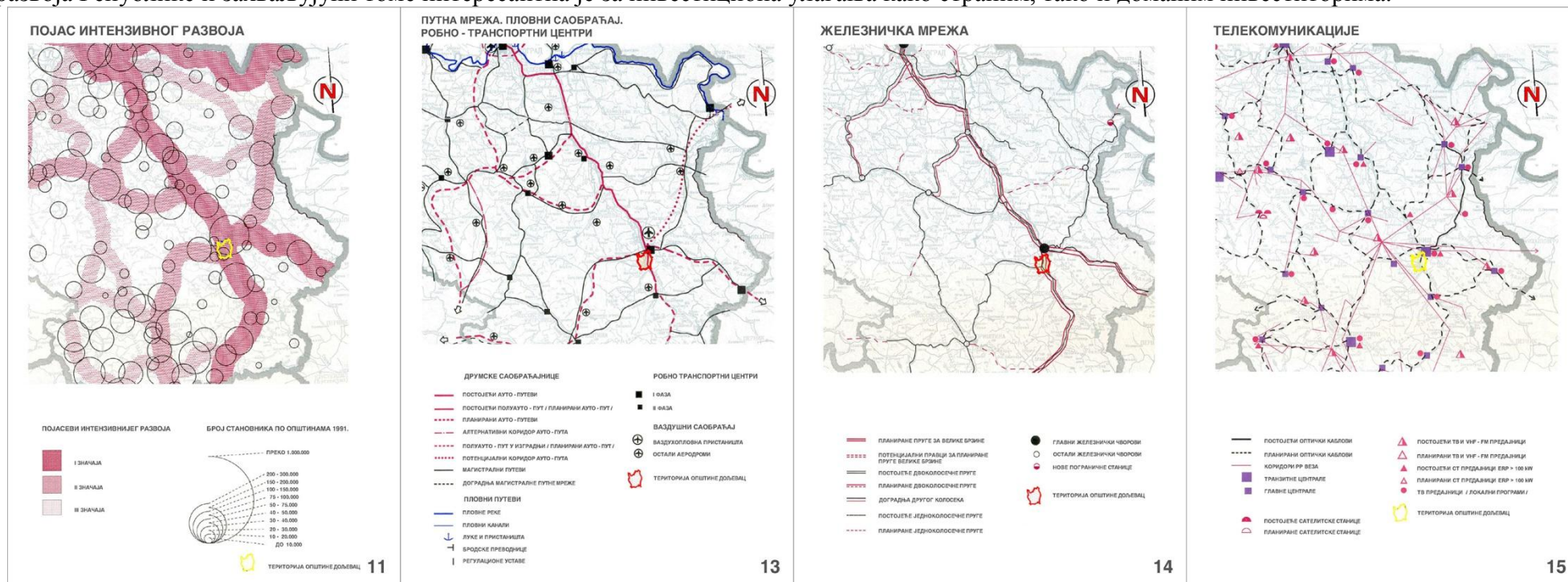
Најуспешнија предузећа у општини Дољевац баве се експлоатацијом и сепарацијом песка и шљунка, производњом бетона и асфалта, транспортом и

извођењем радова углавном у области нискоградње. У овом делу тока Јужне Мораве постоје налазишта шљунка са најбољим гранулометријским и петрохемијским саставом, од кога се добија бетон највишег стандарда.

У протеклих неколико година у општини је изградило и активирало своје капацитете неколико домаћих инвеститора и једна страна гринфилд инвестиција - „FOREST ENTERPRISES“ доо - Београд - фабрика за производњу дрвених пелета за централно грејање.

3.1. ПОСЛОВНО ОКРУЖЕЊЕ И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Општина Дољевац са околином има веома повољан геостратегијски и саобраћајни положај и налази се на правцима интензивног развоја Републике и захваљујући томе интересантна је за инвестициона улагања како страним, тако и домаћим инвеститорима.



Слика 2. – положај општине Дољевац у односу на правце интензивног развоја и магистралну саобраћајну и телекомуникациону инфраструктуру

Подручје општине Дољевац налази се на раскрсници осовина индустријског развоја I и II реда, који се пружају дуж саобраћајног коридора Е-75 (друмског и железничког) на правцу од Суботице, преко Београда и Ниша до Македонске границе (осовина индустријског развоја I реда) и од Качаника преко Приштине, Подујева, Куршумлије и Прокупља до Ниша и даље према Зајечару и Неготину (Е - 771 осовина индустријског развоја II реда), као и на раскрсници велико – јужноморавског и косовског појаса индустријског развоја, такође I и II значаја.

У Дољевцу се, од главне железничке пруге, одваја пруга која долином Топлице води према Косову и Метохији, а ту се од главне друмске магистрале, такође одваја пут у истом правцу, а даље према Црној Гори и Јадранском мору. Кроз насеља општине од Ниша према Лесковцу, пролазе још два, за локални и међуградски саобраћај, врло важна пута. Један пут је део некада главне друмске саобраћајнице

Београд-Ниш-Скопље (бивши М1), а други је део траке старог ауто пута од Дољевца до Ниша. Од ових путева гранају се асфалтни путеви до свих насељених места општине и шире околине, тако да су сва насеља саобраћајно добро повезана са седиштем општине, околним градовима и суседним општинама.

Постојећи капацитети електроенергетске инфраструктуре намећу перманентно усклађивање са захтевима стално растуће потрошње. Изграђеност преносне и дистрибутивне мреже је делимично задовољавајућа у погледу покривености простора, али не и у погледу капацитета и техничких карактеристика водова и дистрибутивних трафостаница, чија изградња и реконструкција представља задатак наредног планског периода. Приоритет има изградња трафо станице 110/35/10 KW у близини Кочанске петље, која ће представљати основу за развој планираних индустријских и радно-пословних зона и побољшања у снабдевању електричном енергијом домаћинстава у највећим насељима не само на територији општине Дољевац.

Што се тиче реализације пројекта гасовода, до сада је изграђен магистрални гасовод на подручју целе општине, а пројекти за секундарне водове су тренутно у фази израде. Гасификација је неопходна како због индустријских потреба, тако и због смањења сезонског загађења ваздуха. Један од првих корисника гасних инсталација ће највероватније бити фирма „LEONI“, а то ће сигурно представљати додатни сигнал и потенцијал за нове инвеститоре, да на овом подручју, спроводе озбиљније инвестиције, упошљавају радну снагу и искористе повољне услове и наведене ресурсе за своје планове. Општина Дољевац ће, свим адекватним и законски дозвољеним средствима, чинити све да привлачи такве инвеститоре, и у сарадњи са Републичким органима и министарствима, омогућити реализацију таквих пројеката.

3.2. РЕЗИМЕ

Општина Дољевац , будућим инвеститорима нуди:

- Изузетан саобраћајни положај општине – као раскрсница важних и фреквентних магистралних и регионалних путева -удаљеност од Нишког аеродрома 25 km, од Лесковца и Прокупља 25 km,
- Општина Дољевац по степену развијености спада у четврту групу изузетно недовољно развијених општина за које Влада РС издваја значајна бесповратна средства за развој,
- Институционалну подршку за инвеститоре – брзе услуге општинске администрације, одељења за привреду и финансије , Канцеларије за локални економски развој,
- Потенцијалне инвеститоре општина може ослободити плаћања локалних прихода (накнаде за коришћење грађевинског земљишта, накнаде за заштиту и унапређење животне средине, комуналне таксе на истицање фирме) у првих 1 до 5 година пословања (уз сагласност Министарства финансија – Комисије за контролу државне помоћи),
- Олакшану комуникацију и заступање интереса инвеститора на регионалном и републичком нивоу,
- Конкурентну и квалификовану радну снагу,
- Усвојену планско -техничка документација
- Конкурентне цене – ниске накнаде за уређење и коришћење грађевинског земљишта, комуналне, локалне таксе
- Убрзану процедуру издавања урбанистичко – техничких аката (информација о локацији, локацијских, грађевинских и употребних дозвола),
- Богатство природних ресурса,
- Велики потенцијал за улагање у области пољопривреде и туризма,

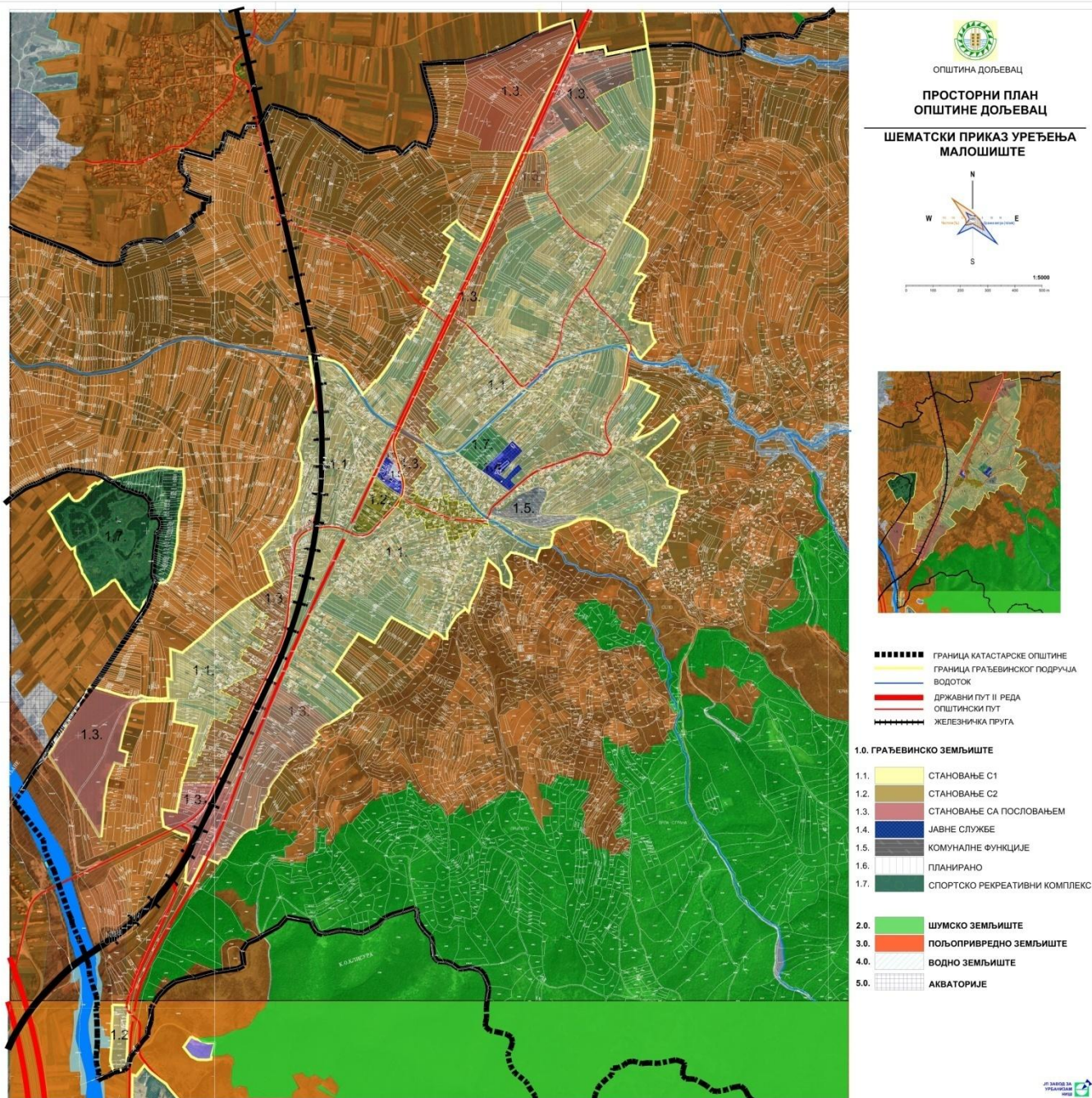
- Олакшан приступ међународном тржишту
- Расположено земљиште за инвеститоре

4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

4.1. Подаци о локацији Радно-пословне зоне „Малошиште“

Радно пословна зона „Малошиште“ планирана је на југозападном делу КО Малошиште, између државног пута II реда и реке Јужне Мораве, на грађевинском земљишту у јавној својини – општине Дољевац, укупне површине од око 10 хектара.

Слика 3. -Приказ шеме насеља Малошишта,из графичког дела Просторног плана општине Дољевац 2007-2021 („Сл.лист градаа Ниша“ 16/2011)



4.2. Попис и површина катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење без накнаде

- Катастарска парцела бр. 4658/77 уписана у лист непокретности бр. 567, у КО Малошиште
- Површина КП бр 4685/77 је 87.056 m²
- Начин коришћења и катастарска класа: остало вештачки створено неплодно земљиште
- Врста земљишта: - Земљиште у грађевинском реону
- Својина – јавна - општина Дољевац - МБ 07171846

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ДОЛЕВАЦ
Број : 952-1/2013-405
Датум : 23.05.2013

ИЗВОД
из лисџа непокретности број: 567
К.О.: МАЛОШИШТЕ

Садржај лисџа непокретности

А лисџ	сџрана	1
Б лисџ	сџрана	1
В лисџ - 1 део	сџрана	нета
В лисџ - 2 део	сџрана	нета
Г лисџ	сџрана	1



Руководилац Службе

Ђорђевић Драган
Ђорђевић Драган, геод. инж.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 567

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА: МАЛОШИШТЕ

Број парцеле	Број згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м²	Катастарски приход	Врста земљишта
4658/77		ПРУД	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛ.	8 70 56		Земљиште у грађевинском подручју
У К У П Н О :				8 70 56	0.00	

* Напомена

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 567

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА: МАЛОШИШТЕ

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ, ДОЉЕВАЦ, (ЈМБГ:07171846)	Својина	Јавна	1/1

* Напомена

Обим изводот не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ : 567

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА : МАЛОШИШТЕ

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

* Напомена:

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

4.3. Подаци из Планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни услови, степен комуналне опремљености и др.) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери

Просторни план општине Дољевац 2007-2021. („Сл.лист града Ниша“ бр.16/2011), представља плански документ на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола за наведену локацију.

Просторни план општине Дољевац, до 2021. године рађен је на основу Одлуке о изради Просторног плана општине Дољевац (у даљем тексту: Просторни план), („Службени лист града Ниша“, број 64/2007), чији је саставни део био "Програм за израду просторног плана општине Дољевац". На основу ове Одлуке и израђеног по старом закону Програма за израду просторног плана општине Дољевац, закључен је уговор о изради Просторног плана између ЈП Дирекција за изградњу општине Дољевац и ЈП Завода за урбанизам Ниш, којим је посао израде Просторног плана поверен ЈП Заводу за урбанизам Ниш.

Израда Просторног плана започета је у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 47/2003 и 34/2006) и у складу са Правилником о садржини и изради планских докумената ("Службени гласник РС", број 60/2003), а настављена по новом Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009 и 81/2009 у даљем тексту: нови Закон) и Правилнику о садржини начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, број 31/2010 и 69/2010).

ОБУХВАТ

Просторни план обухвата подручје општине Дољевац са 16 насеља и 16 катастарских општина. Укупна површина подручја Просторног плана износи 121 км². Границу подручја Просторног плана дефинишу границе целих катастарских општина које улазе у састав адиминистративног подручја општине Дољевац.

На основу Просторним планом одређеним битним урбанистичко-техничким параметрима, на захтев будућег инвеститора - „LEONI Wiring Systems Southeast „д.о.о., Пане Ђукића бр. 1, 18400 Прокупље, за наведену локацију је издата Информација о локацији бр.350-69, са подацима о могућностима и ограничењима градње на предметној катастарској парцели:

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНЕ ДОЉЕВАЦ
Одељење за привреду и финансије
Број: 350-69
Дољевац 04.06.2013.год.

Општинска Управа општине Дољевац–Одељење за привреду и финансије поступајући по захтеву „LEONI Wiring Systems Southeast d.o.o“, Пане Ђукића бр. 1, 18400 Прокупље, за издавање информације о локацији, о могућностима и ограничењима градње на кп.бр.4658/77 у КО Малошиште, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 24/11 и 121/12.) члана 5. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Службени гласник РС", број,бр. 3/10) издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

„LEONI Wiring Systems Southeast d.o.o“, Пане Ђукића бр. 1, 18400 Прокупље, о могућностима изградње производног комплекса, на КП бр. 4658/77 уписане у лист непокретности бр. 567 у КО Малошиште.

Информација о локацији се издаје на основу Просторног плана општине Дољевац 2007-2021 („Службени лист Града Ниша“ 16/2011).

Увидом у Просторни план општине Дољевац 2007-2021 („Службени лист Града Ниша“ 16/2011), КП бр. 4658/77 у КО Малошиште, представља грађевинско земљиште, у власништву општине Дољевац, са наменом 1.3. „Становање са пословањем“.

Правилма уређења и грађења у Просторном плану општине Дољевац, утврђено је да:

«3.Становање са пословањем – Становање са пословањем односи се на комплексе пословања у виду неких производних, привредних делатности које заједно са становањем чине јединствену целину.....

Односе се искључиво на производне и комерцијалне делатности које својом производњом не угрожавају животну средину...».

За:

4.2.3.3. Производне и комерцијалне делатности

Важе следећа правила градње:

„Основна намена: индустријска, занатска и махнуфактурна производња

Допунска намена: складишта и стоваришта

Индекс заузетости: преко 3ха 0,4

Индекс изграђености: преко 3ха 0,5

Највећа спратност: П+1, могућа је изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

Највећа висина: 15,0m, осим за технолошке објекте где се може утврдити већа висина према технолошким потребама. Уколико су објекти виши од 30,0m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30,0m.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Најмања површина грађевинске парцеле 1500,0m²

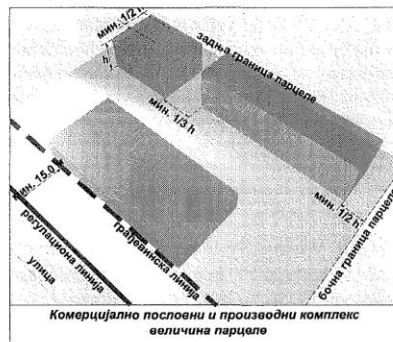
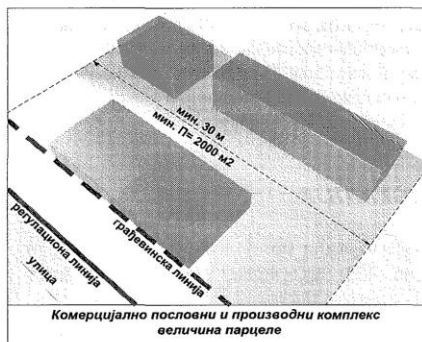
Најмања ширина грађевинске парцеле минимална ширина парцеле 20,0m

Минимално опремање грађевинске парцеле подразумева обезбеђење приступног пута, водоснабдевања, прикупљања и пречишћавања отпадних вода, прикључка за електроенергетску и

телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или оградене просторе са посудама за прикупљање отпада.

Положај у односу на регулацију:

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 15,0m. У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница, улазни и контролни пункт. Комерцијалне објекте, административне и управне зграде или садржаје којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.) позиционирати према јавној површини (улици), а производне објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле.



Растојање од граница парцеле:

Минимално растојање објекта од регулационе линије парцеле 15,0m.

Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле 6,0m.

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле 6,0m.

Међусобна удаљеност објекта:

Најмања дозвољена удаљеност објекта од бочних суседних објеката у оквиру комплекса је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 8,0m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У оквиру грађевинске парцеле се може дозволити изградња пратећих објеката везаних за процес производње (складишта, просторије за особље, управу, и сл.) спратности до П+1 и висине до 15,0m.

Организација треба да омогући етапну изградњу и развијање комплекса а објекте груписати по функцијама и садржајима и предвидети простор за касније измене, допуне и прилагођавање.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање

Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и функционални приступ простору за паркирање. Сви улази треба да су контролисани и садрже портирницу.

Услови заштите суседних објеката:

У току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила (компактни засади).

Сва неопходна заштитна одстојања морају се остварити унутар саме парцеле.

Није дозвољено планирање површина за отворене депоније већ је неопходно предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле не сме бити организовано у делу према јавној површини (улици), већ мора бити визуелно заклоњено објектима или зеленилом.

Складишта горива (нафта, бензин) се раде по посебним прописима.

Отпадне воде се пре испуштања морају пречишћавати.

Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

У складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа.

Услови заштите животне средине, хигијенски, противпожарни и безбедносни услови

Обавезна је примена мера заштите животне средине за локалитете и појединачне производне капацитете на основу процене утицаја на животну средину.

Зеленило и слободне површине

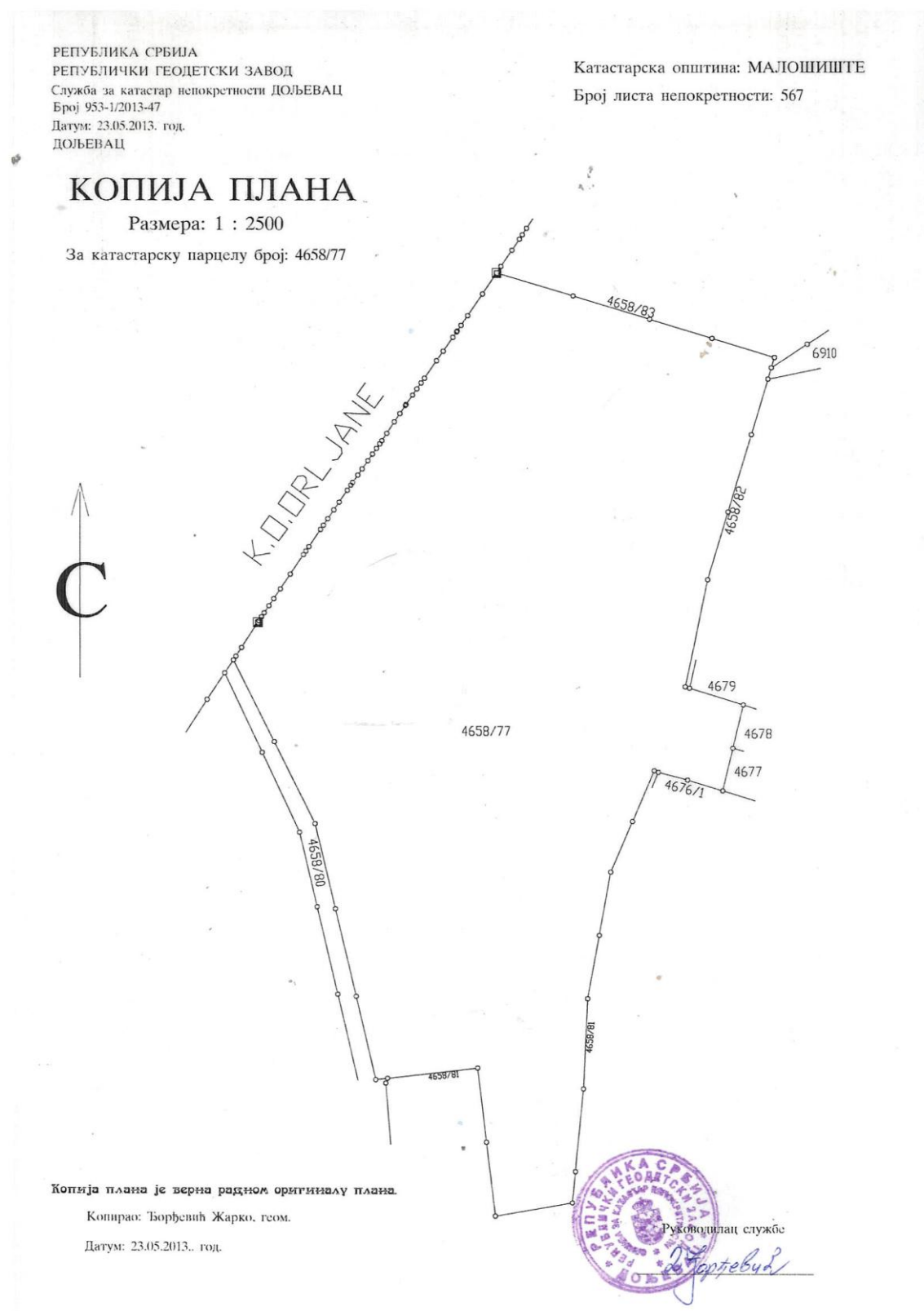
Као апсорбциони појас за заштиту објеката изван комплекса, али и као заштита објеката унутар комплекса, од утицаја споља, као и између појединих групација или објеката појединачно предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле.“

Уз захтев за издавање Информације о локацији достављен:

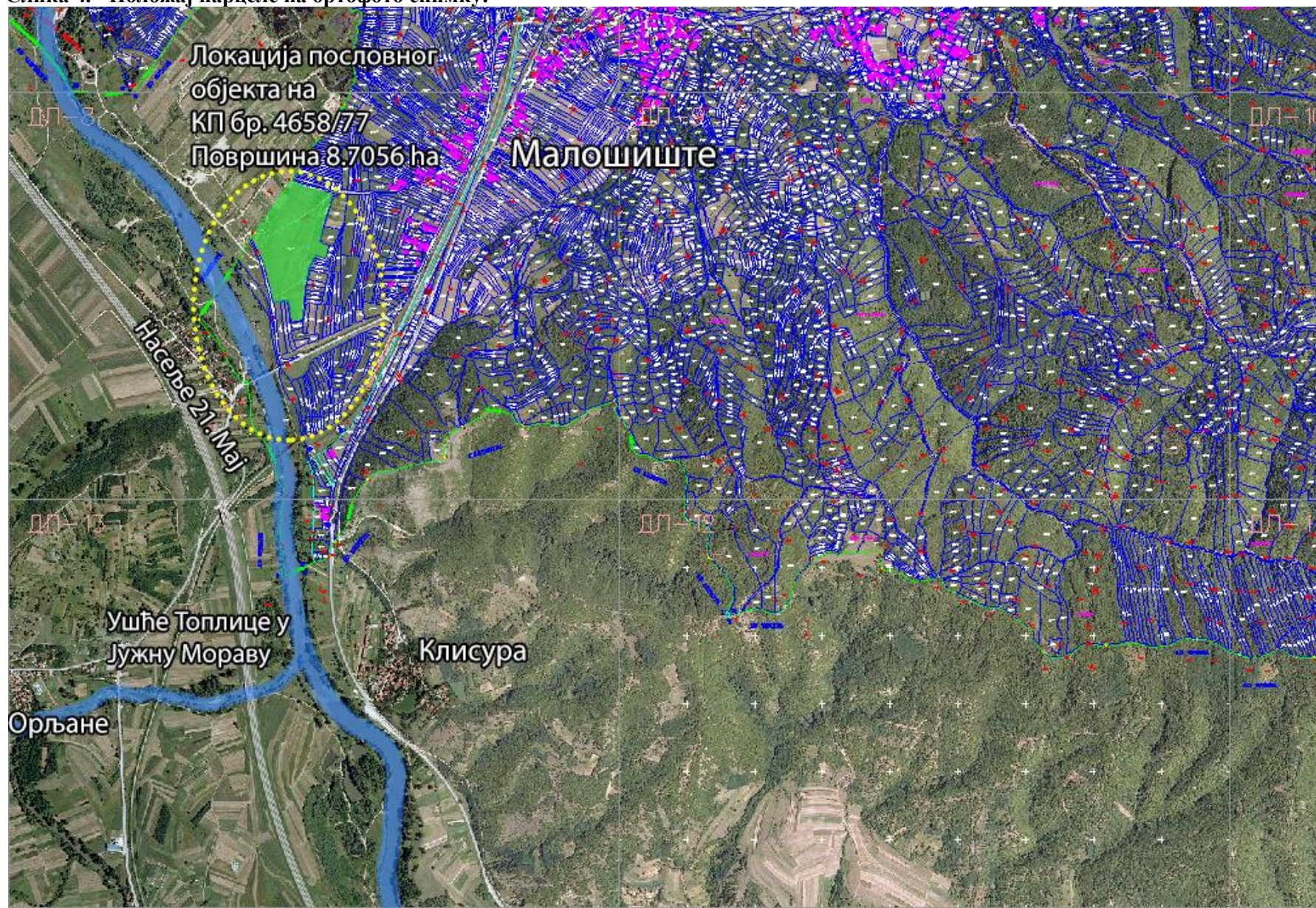
- Извод из листа непокретности бр. 567 КО Малошиште
- Копија плана парцеле



Уз захтев је инвеститор приложио Копију плана парцеле КП бр. 4658/77:



Слика 4. - Положај парцеле на ортофото снимку:



4.4. Процена Министарства финансија – Пореске управе о тржишној вредности катастарске парцеле:

На захтев Одељења за привреду и финансије, имовинско-правне службе, Општинске управе општине Дољевац бр. 461-30/2013 – Министарство финансија и привреде, Пореска управа, Експозитура Дољевац издала је Обавештење о процени тржишне вредности грађевинског земљишта на КП бр. 4568/77 у КО Малошиште, у вредности од 26.325.734,40 динара:

Министарство финансија и привреде, Пореска управа, Експозитура Дољевац, на основу захтева јединице локалне самоуправе Одељења за привреду и финансије Општине Дољевац, број: 461-30/2013 од 23.05.2013. године, на основу члана 27. Закона о порезима на имовину („Сл.гласник РС“ бр: 21/01, ..., 5/09), дана 28.05.2013. године, у Дољевцу доставља

ОБАВЕШТЕЊЕ

О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Обавештавамо Вас да је на основу расположивих података о тржишним вредностима грађевинског земљишта, а на основу основице за утврђивање пореза на пренос апсолутних права, из правоснажних решења Пореске управе, процењена следећа тржишна вредност грађевинског земљишта, које се налази у:

- Општини	Дољевац
- Катастарској општини (КО)	Кочане
- Ближи опис места у КО	«Пруд»
- Катастарска парцела број (КП број)	4658/77
- Површина земљишта (ари и метри)	870а 56м
- Цена по m ²	302.40
- Укупна вредност у динарима	26.325.734,40

Обавештење о процени тржишне вредности грађевинског земљишта се издаје за потребе Одељења за привреду и финансије Општине Дољевац.

У Дољевцу,

Дана: 28.05.2013.год.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ

[Signature]
[Signature]

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

У складу са чланом 72. тачком 7. Статута општине Дољевац („Сл.лист града Ниша“ бр. 69/08, 89/10, 14/12, 32/12 и 70/12), председник општине, Горан Љубић, је овлашћено лице за потписивање уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе Републике Србије.

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

Извор – сајт Агенције за привредне регистре – Београд, на дан 06.06.2013. године:

Основни подаци

Назив: LEONI WIRING SYSTEMS SOUTHEAST
Пословно Име: LEONI WIRING SYSTEMS SOUTHEAST DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PROKUPLJE
Статус: Активно привредно друштво
Матични број: 20521694
Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу
Седиште: Општина: Прокупље | Место: Прокупље | Улица и број: Пане Ђукића 1
Датум оснивања: 03.04.2009
ПИБ: 106059076

Пословно име

Пословно име

Пословно име: LEONI WIRING SYSTEMS SOUTHEAST DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PROKUPLJE
Скраћено пословно име: LEONI WIRING SYSTEMS SOUTHEAST DOO PROKUPLJE

Законски заступници

Физичка лица

Име Презиме: Joerg Paechnatz
Број пасоша: CCRK303HT
Држава издавања: Немачка
Лични број:

Функција: Директор
Самостално заступа: Да

Чланови / Сувласници

Чланови

Пословно име: LEONI BORDNETZ-SYSTEME GMBH
Матични број: HRB 9269
Земља: Немачка

Удео: 100 %

Уписани новчани капитал

500,00 EUR

Уписани неновчани капитал

2.200.000,00 EUR

104.820.400,00 RSD

103.750.300,00 RSD

140.247.750,00 RSD

99.438.900,00 RSD

313.599.100,00 RSD у опреми

Уплаћени новчани капитал

23.648,83 RSD 30.03.2009

Унети неновчани капитал

140.247.750,00 RSD 14.09.2009 у основним средствима

104.820.400,00 RSD 23.08.2010 основна средства

103.750.300,00 RSD 04.02.2011 у опреми

313.599.100,00 RSD 20.06.2011 у опреми

99.438.900,00 RSD 13.05.2011 основна средства

Забележбе

Тип: Забележба

Датум:06.09.2010

Текст:Уписује се у Регистар привреднох субјеката повећање неновчаног капитала привредног друштва у износу од 1.000.000,00 еур-а, који представља страни улог оснивача у стварима.

Тип: Забележба

Датум:08.02.2011

Текст:Уписује се у Регистар привреднох субјеката повећање неновчаног капитала привредног друштва у износу од 1.000.000,00 еур-а, који представља страни улог оснивача у стварима.

Тип: Забележба

Датум:16.05.2011

Текст:Уписује се у Регистар привредних субјеката повећање неновчаног капитала привредног друштва у износу од 1.000.000,00 еур-а, који представља страни улог оснивача у основним средствима.

Тип: Забележба

Датум:21.06.2011

Текст:Уписује се у Регистар привредних субјеката Одлука оснивача о уносу страног капитала у Друштво донета дана 20.06.2011 у вредности од 3.100.000,00 ЕУР у производној и информационој опреми.

Тип: Забележба

Датум:07.12.2011

Текст:Уписује се у Регистар привредних субјеката Одлука оснивача о уносу страног неновчаног капитала у Друштво донета дана 01.12.2011. године у вредности од 2.200.000,00 ЕУР у производној и информационој опреми.

Подаци о обвезнику*

Bottom of Form

Матични број (Јмб)	20521694
Пуно пословно име	LEONI WIRING SYSTEMS SOUTHEAST DRUŠTVO SA OGRANICENOM ODGOVORNOŠĆU PROKUPLJE
Седиште	Prokuplje
Адреса	Pane Đukića 1
Правна форма	Društvo sa ograničenom odgovornošću
Делатност	3314-Popravka električne opreme

* стање на дан 31.12.2012

Табела 10. Основни подаци из годишњег финансијског извештаја за обвезника ревизије за 2012. годину

		износи у 000 динара
		запослени као цео број
Назив податка	Текућа година	Претходна година
Ukupna aktiva (AOP 024)	2.947.678	2.369.152
od toga: Gubitak iznad visine kapitala (AOP 023)	0	0
Ukupni kapital (AOP 101)	1.205.045	1.153.635
od toga: Osnovni kapital (AOP 102)	974.856	801.946

Nerasporedjeni dobitak (AOP 108)	223.297	172.425
Gubitak do visine kapitala (AOP 109)	1.145	559
Poslovni prihodi (AOP 201)	6.195.223	1.242.592
Neto dobitak (AOP 229)	50.869	0
Neto gubitak (AOP 230)	0	559
Broj zaposlenih (AOP 605)	1.945	1.467
Разврставање за 2013. годину		
ПРЕМА ПОДАЦИМА ИЗ ФИНАНСИЈСКОГ ИЗВЕШТАЈА ОБВЕЗНИК ЈЕ РАЗВРСТАН У 3-veliko ПРАВНО ЛИЦЕ		
Редовни годишњи финансијски извештај за 2012. годину за обвезника ревизије		

Документација из чл. 31 Закона о рачуноводству и ревизији која се односи на годишњи финансијски извештај – није регистрована

На основу претходно наведених података о правном лицу – стицаоцу права својине без накнаде на неизграђеном грађевинском земљишту, може се закључити да се на територији општине Дољевац планира изградити истородна фабрика са приближно истим капацитетима, бројем запослених, а аналогно томе се требају очекивати и приближно исти финансијски резултати.

Наведени јавни подаци преузети са сајта Агенције за привредне регистре - Београд - и подаци узети из предлога Меморандума о разумевању закљученог између:

1. **Министарства финансије и привреде**
2. **LEONI Bordnetz-Systeme GmbH**, with its general place of business at 97318 Kitzingen, Flugplatzstrasse 74, Germany (матична фирме, која је оснивач фирме „**LEONI Wiring Systems Southeast**“ доо – Прокупље) и
3. **Општине Дољевац,**

основ су економске анализе очекиваних трошкова и економска анализа очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализу очекиваних социјалних ефеката.

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

На основу Обавештења Министарства финансија и привреде, Пореске управе, Експозитуре Дољевац, којом је процењена тржишна вредност грађевинског земљишта на КП бр. 4568/77 у КО Малошиште, на износ од =26.325.734,40 динара, предлаже се склапање Уговора о отуђењу грађевинског земљишта непосредном погодбом – без накнаде, односно умањење тржишне вредности у апсолутном износу од =26.325.734,40 динара.

4.8. Обавеза стицаоца права својине, односно закупа да обезбеди банкарску гаранцију по добијању сагласности Владе, за испуњење уговорних обавеза;

У складу са чланом 20. Уредбе о условима и начину привлачења директних инвестиција, (Службени гласник Републике Србије, бр. 20/2012, 123/2012, 14/2013), корисник средстава је дужан да приложи плативу банкарску гаранцију у корист Републике Србије.

Банкарска гаранција из става 1. Овог члана је платива гаранција коју издаје пословна банка која послује на територији Републике Србије са роком важења три године.

5. ЕКОНОМСКО – ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА

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

За потребе извођења економске анализе коришћени су следећи улазни подаци:

- Инвеститор је водећа компанија за производњу електроинсталација, широм света позната LEONI Group, организована као део матичне компаније LEONI AG са седиштем у 90402 Nürnberg, Marienstrasse 7, Немачка. LEONI AG са своје две мултинационалне компаније, Wire & Cable Solutions и Wiring Systems, је глобално активан снабдевач жицом, кабловима и електро-системима са прометом од приближно 3.81 милијарди евра у 2012. години и са око 59.400 запослених, послује у више од 31. земаља света, са више од 90 повезаних предузећа. Инвеститор је 100% подружница компаније LEONI AG.
- У 2013. години LEONI Group очекује да генерише промет од око 3.7 милијарди евра. У области производње електроинсталација покривају потражњу већине интернационалних произвођача аутомобила и комерцијалних возила, као и велике групе произвођача аутокомпонената првог ранга.
- Компанија **LEONI Bordnetz-Systeme GmbH**, with its general place of business at 97318 Kitzingen, Flugplatzstrasse 74, Germany, матична фирма која је 03.04.2009. године, регистровала фирму у Србији - „**LEONI Wiring Systems Southeast**“ доо – **Прокупље**, која се бави истом делатношћу, сличних капацитета пројектованим капацитетима у општини Дољевац и која је, на крају 2012. године имала 1.945 запошљених, остварени бруто приход од 6.195.223.000,00 динара, односно око 53.871.000,00 евра и нето добитак од 50.869.000,00 динара или око 442.000,00 евра.
- Петпоставка је да ће од средине 2015. године, по завршетку инвестиције седиште компаније бити у Дољевцу.

• Табела 11. - Трошкови који се очекују да ће имати локална самоуправа односно Република Србија у реализацији предметног пројекта:

Редни број	ОЧЕКИВАНИ ТРОШКОВИ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПРОЈЕКТА	РСД	Евро € (обрачунски курс 115,00 динара)	Буџет општине Дољевац €	Буџет Републике Србије €
1	Грађевинско земљиште на КП бр. 4568/77, површине 87.056 m ² , у КО Малошиште	26,325,734	228,919	228,919	
2	Порез на пренос апсолутних права 2,5%	658,143	5,723	5,723	
3	Ослобађање плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта 87.056m ² x 60,00 динара	5,223,360	45,421	45,421	
4	Ослобађање плаћања комуналне таксе на истицање фирме у првих 5 година пословања 50.000,00 динара x 5 година	250,000	2,174	2,174	
5	Ослобађање плаћања Накнаде за заштиту и унапређење животне средине у првих 5 година пословања (1,00 динар/m ² објекта на месечном нивоу (45.000m ²) x 60 месеци)	2,700,000	23,478	23,478	
6	Инфраструктурно опремање локације намењене инвестиционој градњи (прилазни пут, струја, вода, канализација, гас)		472,000	10,000	462,000
7	Подстицајна средства Министарства финансија и привреде РС, СИЕПЕ, у складу са чланом 4. Уредбе о условима и начину привлачења директних инвестиција, (Службени гласник Републике Србије, бр. 20/2012, 123/2012, 14/2013) - 7.000 евра по упошљеном раднику x 1.500 радника		10,500,000		10,500,000
8	Процена других - непланираних трошкова (знаће се након израде пројектно-техничке документације)		150,000	50,000	100,000
УКУПНО:		35,157,238	11,427,715	365,715	11,062,000

- Меморандумом о разумевању предвиђена је следећа динамика запошљавања:
 - до 100 радника до јуна 2014. године,
 - до 400 радника до краја 2014. године,
 - до 1000 радника до јуна 2015. године и
 - односно укупно 1500 радника до краја 2015. године.
- Структура радне снаге - (доминантно НКВ, III и IV степен стручне спреме) са следећим нивоом примања:
 - 75% радника са зарадом, за 20% већом од минималне зараде и
 - 25% радника са зарадом, за 25-30% већом од минималне зараде
 - (ПРЕРАЧУНОМ СЕ ДОЛАЗИ ДО ПОДАТКА ДА ЋЕ ПРОСЕЧНА ЗАРАДА ЗАПОСЛЕНИХ БИТИ ВЕЋА ЗА 21,88% ОД МИНИМАЛНЕ)

Табела 12. – Приказ обрачуна просечне зараде радника на месечном и годишњем нивоу

Редни број	Обрачун просечне зараде радника – (минимална увећана за 21,88%)	РСД	Евро 1€=115 РСД
1	Минимална цена рада (МЦР) по сату	115	1.00
2	Месечна нето плата са увећањем МЦР за 21,88% (просечан број сати 168)	23,547	204.76
3	Нето плата на годишњем ниво / по раднику	282,567	2,457.10
4	Пореза на зараде на месечном нивоу / по раднику	2,102	18.28
5	Пореза на зараде на годишњем нивоу / по раднику	25,224	219.34
6	Доприноси на терет радника и послодавца збирно на месечном нивоу	12,104	105.25

7	Доприноси на терет радника и послодавца збирно на годишњем нивоу	145,248	1,263.03
---	--	---------	----------

У поступку формирања грађевинске парцеле и издавања Информације о локацији, инвеститор се изјаснио о потребној површини земљишта и површини објеката које на предметној парцели жели изградити:

- Површина грађевинског земљишта која ће им потребна и која се планира дати без накнаде је 87.056 m²
- Површина производних објеката (хала) који ће бити изграђена на предметној парцели износе 26.321m², а осталих пратећих објеката (управна зграда, сервис, складишта, паркинг простор и др.) на око 2.000 m²
- Бавиће се производњим електро инсталација за ауто индустрију
- Почетак изградње објекта август/септембар 2013. године;
- Завршетак изградње и почетак производње – фебруар/март 2014. године;
- Вредност инвестиције 21.000.000 евра
- Инвестиција у објекте 40.000 m² x 250 евра = 10.000.000 евра
- Изградња комуналне инфраструктуре (прилазни пут, вода, канализација, струја, телекомуникације - Σ око 472.000,00 евра
- Комунални трошкови (приходи ЈКП Дољевац и ЈП за водоснабдевање „Брестовац-Бојник-Дољевац“) - на месечном нивоу око 1.800 евра

Табела 13- Пројекција јавних прихода и примања радника, која се очекују у наредних 7 (седам) година пословања фирме која се оснива на територији општине Дољевац:

У еврима (1€ = 115,00 дин)

Редни број	ВРСТА ПРИХОДА	Приходи на месечном нивоу у еврима. Курс 1€=115 РСД	Σ 2014.	Σ 2015.	2016	2017	2018	2019.	2020.	УКУПНО:	УКУПНО:		
			1	2	3	4	5	6	7		ЛС	РС	Радници
1	Нето плата радника	205	615,000	3,075,000	3,690,000	3,690,000	3,690,000	3,690,000	3,690,000	22,140,000			22,140,000
2	Пореза на зараде	18	54,000	270,000	324,000	324,000	324,000	324,000	324,000	1,944,000	1,555,200	388,800	
6	Доприноси на терет радника и послодавца (ПИО, здравствени, осигурање од незапослености)	105	315,000	1,575,000	1,890,000	1,890,000	1,890,000	1,890,000	1,890,000	11,340,000		11,340,000	
3	Порез на имовину (Процењена вредност имовине на око 10.000.000евра x 0,4%)		-	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	240,000	240,000		
4	Комунална такса на истицање фирме (435 евра почев од 2019. године)							435	435	870	870		
	Накнада за заштиту и унапређење животне средине (2442 евра почев од 2019. године)							2,442	2,442	4,883	4,883		
5	Порез на добит (50.000 евра - почев од 2017 године)		-			50,000	50,000	50,000	50,000	200,000		200,000	
7	ПДВ (очекује се ослобађање по основу извоза)									-			
	УКУПНО:		984,000	4,960,000	5,944,000	5,994,000	5,994,000	5,996,877	5,996,877	35,869,753	1,800,953	11,928,800	22,140,000

Из табеле се може закључити да ће општине Дољевац уложена средства и приходе којих се одриче (ослобађањем инвеститора од плаћања локалних прихода у наредних 5 година), надокнадити у првих две до три година пословања (пре свега учешћем са 80% у порези на зараде радника упошљених код новог инвеститора, који имају пребивалиште на територији општине и наплатом порезе на имовину). Република Србија ће уложених 11.000.000,00 евра, вратити наплатом директних јавних прихода од инвеститора на територији општине Дољевац оквирно у седмој години пословања.

Међутим захваљујући приходима које ће Република и општина Дољевац, индиректно остваривати (по основу изградње објеката и пословања инвеститора са локалном привредним субјектима, као и по основу повећања промета, наплате ПДВ-а, акциза и других локалних и републичких јавних прихода, које ће имати по основу раста куповне моћи локалног становништва) као ланчана реакција повећања привредних активности, условиће да ће се јавна средства вратити општини за мање од три године, а Републици већ у првих 5 година пословања инвеститора. Радници ће у истом периоду зарадити нето плате у вредности од око 22 милиона евра, што ће имати како социјалних тако и привредних ефеката на читаво окружење и Републику.

Табела14. – Очекивани приходи локалних ЈП

У еврима (1€=115,00 динара)

Редни број	ОЧЕКИВАНИ ПРИХОД ЛОКАЛНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА	У анализираном периоду од 8 година
1	Прикључак на водовод и канализацију	1.000
2	Изношење смећа и одржавање канализације	100.000
3	Утрошак воде за 7 година	80.000
	УКУПНО:	181.000

5.2.) Преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију пројекта, односно инвестиције;

Табела 15. - Из табеле 11. претходног поглавља, истичемо друге подстицајне мере које општина Дољевац и Влада РС обезбеђују за реализацију инвестиције:

Редни број	Друге подстицајне мере које обезбеђују општина Дољевац и влада РС за реализацију пројекта	РСД	Еуро € (обрачунски курс 115,00 динара)	Буџет општине Дољевац	Буџет Републике Србије
1	Порез на пренос апсолутних права 2,5%	658,143	5,723	5,723	
2	Ослобађање плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта 87.056m ² x 60,00 динара	5,223,360	45,421	45,421	
3	Ослобађање плаћања комуналне таксе на истицање фирме у првих 5 година пословања 50.000,00 динара x 5 година	250,000	2,174	2,174	
4	Ослобађање плаћања Накнаде за заштиту и унапређење животне средине у првих 5 година пословања (1,00 динар/m ² објекта на месечном нивоу (45.000m ²) x 60 месеци)	2,700,000	23,478	23,478	
5	Инфраструктурно опремање локације намењене инвестиционој градњи (прилазни пут, струја, вода, канализација, гас)		472,000	10,000	462,000
6	Подстицајна средства Министарства финансија и привреде РС, СИЕПЕ, у складу са чланом 4. Уредбе о условима и начину привлачења директних инвестиција, (Службени гласник Републике Србије, бр. 20/2012, 123/2012, 14/2013) - 7.000 евра по упошљеном раднику x 1.500 радника		10,500,000		10,500,000
7	Процена других - непланираних трошкова (знаће се након израде пројектно-техничке документације)		150,000	50,000	100,000
УКУПНО:		8,831,503	11,198,796	136,796	11,062,000

Из табеле се види да ће општина Дољевац у оквиру других подстицајних мера за реализацију пројекта издвојити у виду ослобађања плаћања локалних прихода и улагања у инфраструктурно опремање локације издвојити до 67.057 евра, а Република Србија, преко СИЕПЕ, у складу са Уредбом о условима и начину привлачења директних инвестиција, (Службени гласник Републике Србије, бр. 20/2012, 123/2012, 14/2013), око 11.000.000 евра.

5.3. Други подаци битни за оцену оправданости оваквог располагања грађевинским земљиштем.

Укупна инвестиција у изградњи и опремању производних капацитета фирме “LEONI” на територији општине Дољевац се процењује на око 21.000.000,00 евра. Вредност грађевинских објеката који се требају изградити до средине 2015. године прелази износ од 10.000.000,00 динара, који ће се реално прелити у локалне грађевинске фирме, односно код произвођаче грађевинског материјала.

Фирма која ће пословати на 87.056 m², са 1.500 запослених имаће огромне текуће трошкове пословања, одржавања, превоза и исхране радника, које ће наплаћивати локалне фирме и јавна предузећа.

Радници ће у анализираних првих 7 година пословања остварити лична примања од преко 22 милиона евра, а велики број њих ће бити скинут са евиденције социјалних давања, давања НСЗ-а и друга давања из републичког и локалног буџета.

Реализацијом наведеног пројекта општина Дољевац би у неколико наредних година могла изаћи из круга неразвијених, чиме би се смањила и републичка давања и трансфери ка локалном буџету.

6. ЗАКЉУЧАК

У складу са чланом 96. ставом 7. и 10. тачка 5., Закона о планирању и изградњи (*"Сл. гласник РС"*, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012 и 42/2013) и чланом 2. и 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 (*"Сл. гласник РС"* бр. 13/2010, 54/2011, 21/2012 и 121/2012), Скупштина општине Дољевац усваја Елаборат оправданости отуђења неизграђеног грађевинског земљишта без накнаде у радно-пословној зони „Малошиште“, на КП бр. 4658/77, уписаној у лист непокретности бр. 567, у КО Малошиште, у укупној површини од - 87.056 m², компанији - „LEONI Wiring Systems Southeast d.o.o“, Пане Ђукића бр. 1, 18400 Прокупље.

Предметно грађевинско земљиште намењено је за изградњу објеката у функцији реализације пројекта економског развоја, односно, у конкретном случају изградњи фабрике за производњу електро опреме за аутомобилску индустрију, у којој се до краја 2015. године, планира упошљење до 1.500 радника.

У циљу реализације наведеног пројекта предлаже се отуђење грађевинског земљишта путем непосредне погодбе, без накнаде, уз претходно прибављену сагласност Владе Републике Србије.

На основу података изнетих у Елаборату, можемо закључити да је износ процењене тржишне вредности грађевинског земљишта предложеног за отуђење без накнаде (228.919 евра), заједно са трошковима улагања у инфраструктурно опремање земљишта (472.000 евра), субвенцијама СИЕПЕ за упошљавање 1.500 радника (10.500.000 евра), далеко мањи од очекиваног износа увећања јавних прихода буџета општине Дољевац (1,800,953 евра) и буџете Републике (11,928,800 евра), као и личних примања радника (22,140,000 евра), у периоду од првих 7 година пословања, 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, 54/2011, 21/2012 и 121/2012).

Упошљавање 1.500 радника у компанији „LEONI“, представља више од 50% евидентираних код НСЗ, испоставе у Дољевцу. Највероватније да ће део потребних радника бити упошљен и са територије околних општина или града Ниша, али ће ефекат на нивоу Републике бити у пројектованим нивоима

У привреди општине је тренутно упошљено свега 335 радника. На основу изнетог закључује се да ће се реализацијом ове инвестиција, повећати број запослених за више од 300% у односу на број запослених у привреди општине, а увећање јавних прихода буџета општине за више од 10% на годишњем нивоу, чиме су испуњавају услови из члана 3. Уредбе.

Бренд компаније „LEONI“, која спада у светске лидере у производњи електроинсталација за потребе аутомобилске индустрије, представљаће значајну референцу за привлачење нових инвестиција и јача конкурентност општине.

На основу података изнетих у Елаборату, може се закључити да је предлог отуђења грађевинског земљишта компанији „LEONI“, 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 (*"Сл. гласник РС"*, бр. 13/2010, 54/2011, 21/2012 и 121/2012) и да је исти **ОПРАВДАН**.

