
Република Србија,
Општина Мајданпек

**ЕЛАБОРАТ О ОПРАВДАНОСТИ ОТУЂЕЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ
ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА РАДИ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ИНВЕСТИЦИОНОГ
ПРОЈЕКТА „ИЗГРАДЊА ПРОИЗВОДНОГ ПОГОНА ЗА ПРОИЗВОДЊУ
РАДНИХ УНИФОРМИ НА ПАРЦЕЛИ 6198/17 К.О. РУДНА ГЛАВА“**

Мајданпек, 08.06.2021. године

1. ПРОИЗВОДНИ ПОГОН ЗА КОНФЕКЦИОНИРАЊЕ ТКАНИНЕ.....	3
2. ОПИС ИНВЕСТИЦИОНОГ ПРОЈЕКТА.....	5
3. МАКРОЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ	7
3.1 Положај општине.....	7
3.2 Друштвено-економски приказ општине.....	8
3.2.1 Основни демографски подаци	8
3.2.2 Етничка структура становништва	8
3.2.3 Запосленост	8
3.2.4 Образовање.....	11
3.3 Привредна структура.....	11
4. АКТУЕЛНА ПРИВРЕДНА КРЕТАЊА.....	11
4.1 Привредна кретања у периоду јануар-децембар 2020. године	11
4.2 Индикатори текућих економских кретања, промене у односу на исти период претходне године.....	13
4.3 Индустрија.....	13
4.4 Прерађивачка индустрија.....	14
4.5 Пословна демографија.....	15
4.6 Тржиште радне снаге.....	15
4.7 Зараде.....	15
4.8 Спољнотрговинска размена	17
5. ПОТРЕБНИ ПОДАЦИ ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ.....	18
5.1. Попис и површина катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење	19
5.2. Подаци из Планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола .	21
5.3 Процена Министарства финансија – Пореска управа о тржишној вредности катастарске парцеле ..	30
5.4 Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу грађевинског земљишта	33
5.5 Подаци о стицаоцу права својине	33
5.6 Износ умањења	322
5.7 Обавеза обезбеђивања банкарске гаранције.....	32
5.8 Преглед других подстицајних мера	33
6. ЕКОНОМСКО-ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА	34
6.1 Очекивани јавни приходи општине Мајданпек у случају уступања земљишта без накнаде	35
6.2 Индиректни ефекти на јавне финансије општине Мајданпек	39
6.4 Висина пропуштених прихода које би општина остварила у случају уступања уз накнаду.....	39
7. ЗАКЉУЧЦИ	41

1. ПРОИЗВОДНИ ПОГОН ЗА КОНФЕКЦИОНИРАЊЕ ТКАНИНЕ

НК „Yumco” A.D. Врање налази се у процесу реафирмације и позиционирања као водећа компанија текстилне индустрије Србије. Овај текстилни гигант који има заокружен технолошки процес производње, почев од текстилних сировина до готових одевних предмета, запошљава близу 2000 радника.

Компанија има велики потенцијални ефекат на целу текстилну индустрију Србије али и југоисточне Европе, посебно по ступању на снагу ЦЕФТА споразума, као велики снабдевач других произвођача предивом, тканином и концем. Произвођачка марка компаније “Yumco”, осим дуге традиције, препознатљива је на тржишту и по квалитету и конкурентским ценама. Од потписивања Споразума о текстилу између Србије и ЕУ, који је ступио на снагу током 2005. године значајно је порастао и интерес страних компанија за сарадњу у области текстилне индустрије и извоз текстилних производа.

Годишње произведе и испоручи тржишту око 3.000.000 метара тканине разних тежина и састава, око 1.210.000 килограма конца разних нумера и састава, око 1.000.000 комада конфекцијских одевних предмета, око 300.000 трикотажних одевних предмета као и 20 милиона литара минералне воде и сокова.

Заједно са стручним тимом Управе за општу логистику Министарства одбране, Војно-техничким институтом и техничким опитним центром, „Yumco“ је радио на изради различитих одевних предмета и опреме за Војску Србије, а актуелна униформа М-10, у дигиталном дезену, спада у ред најсавременијих у свету.

Као лидер у производњи наменског програма, „Yumco“ ради и униформе за пољску, финску и немачку, македонску и аустријску војску као и униформе за Министарство одбране Р. Србије МУП Р. Србије, али и радна одела за раднике других државних институција, јавних и привредних предузећа и здравствених центара.

У пословну 2021. годину „Yumco“ улази као финансијски стабилна компанија са континуираном производњом и уговореним пословима у вредности од преко 15 милиона евра. Истовремено, ради се и на развоју малопродајне мреже. Уз велику помоћ Владе Републике Србије, посебна пажња се поклања повећању продуктивности и бољем стандарду радника, а све у циљу проналажења доброг стратешког партнера.

Из наведене делатности, којом се предузеће тренутно бави, произилази потреба да се повећају производни капацитети, да се прошири асортиман и модели одеће за шта је потребна производна хала, у којој би се одвијала основна делатност – конфекционирање тканина.

Оправданост изградње производног погона за конфекционирање тканине садржана је у чињеници да је анализом тржишта утврђено да конкуренција нема сличне објекте у близини, а на подручју Општине Мајданпек постоји и радна снага која је неопходна за рад у том погону и да би са овим пројектом извршили унапређење у раду, смањењу трошкова набавке и вршења услуга из делатности друштва, што би у дугорочном плану рада довело до повећања прихода и развоја привредног друштва, као једног високо конкурентног произвођача на територији Републике Србије.

Ова инвестиција би довела до развоја, како фирме НК „Yumco” АД Врање, тако и општине Мајданпек, на којој ће се вршити и развијати производња одеће.

Осим планираног запошљавања о којем се детаљније говори у одељку 2. Овог елабората под називом „Опис инвестиционог пројекта“, очекује се да пројекат изградње, односно самог пословања производног погона за конфекционирање тканине, омогући привредним друштвима са седиштем у општини Мајданпек, односно предузетницима са пребалиштем на овој територији успостављање конкретне пословне сарадње са руководством НК „Yumco” АД Врање.

Што се тиче извођача грађевинских радова, у Мајданпеку не постоји фирма која се бави изградњом монтажних хала. Међутим, планирано је да поступак припреме и реализације пројекта буде организован тако да се ангажују домаћа грађевинска оператива у фази изградње производне хале.

НК „Yumco” АД Врање је 16.04.2021. године Општини Мајданпек поднео писмо о намерама за изградњу производног погона за конфекционирање тканине, на парцели 6198/17 која је у јавној својини општине Мајданпек, а потом и инвестициони пројект који садржи битне елементе за израду елабората.

Општина Мајданпек је у складу са постојећом планском документацијом спремна да уступи непосредном погодбом без накнаде неизграђено грађевинско земљиште на катастарској парцели бр.6198/17 површине 3.200 м² у Рудној Глави, у којој живи, укључујући и Мајданпек, преко 10.000 становника.

У складу са одредбама чл. 5, 6, 7, 9, 10. и 12. Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или безнакнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Службени гласник РС“, бр. 61/15, 88/15, 46/17 и 30/18 у даљем тексту: Уредба) припремљен је овај елаборат, као и пријавни обрасци државне помоћи и друга неопходна документација. Поред израде Елабората, биће у складу са Уредбом спроведен јавни увид у трајању од најмање осам дана, биће на скупштини размотрен и донет Закључак скупштине општине о усвајању Елабората, биће поднета пријава државне помоћи Комисији за контролу државне помоћи пре достављања Елабората Влади, припремљен је Нацрт уговора о отуђењу без накнаде земљишта у општинској јавној својини, биће достављен Влади (преко министарства надлежног за послове грађевине које ће да спроведе процедуру пред Владом) Елаборат и Нацрт уговора на претходну сагласност.



Слика 1. Производни погон у Граду Врању ул.Радничка бр.5

2. ОПИС ИНВЕСТИЦИОНОГ ПРОЈЕКТА

План је да се изгради производни објект на територији општине Мајданпек. Под производним објектом се подразумева производна хала, са могућношћу проширења, а за обављање целокупног процеса производње. Тиме ће се не само проширити подручје обављања делатности већ и обогатити понуда у оквиру пословања овог привредног субјекта, већ ће се дати и шири допринос тзв. Циркуларној економији проширењем постојећег простора обављања делатности у токове новца и стварање додате вредности.

Пошто из делатности којом се предузеће тренутно бави (област 13; шифра 13.10 и 14; - Производња одевних предмета, шифра 14.12 – производња радне одеће), произилази низ потреба да се повећају производни капацитети, план је да предузеће прошири постојећи асортиман и моделе радне одеће, за шта је потребна производна хала, у којој би се одвијала делатност – конфекционирање текстилних производа.

Инвестицијом је планирано да се започне са изградњом производног погона у општини Мајданпек, која је у другој категорији по незапослености. План је да се изгради производна хала, која ће бити површине 900м² у периоду током 2021.године и биће изграђена на парцели бр. 6198/17 КО Рудна Глава. У производној хали која ће бити изграђена обављаће се целокупан процес производње.

Локација која је предмет овог елабората задовољава потребе за доступношћу електричне енергије за рад машина и отклања евентуалне негативне ефекте од буке и прашине, јер постоји могућност формирања звучних баријера. У близини кат.парцеле бр.6198/17 налази се приступни пут (локални некатегорисани пут).

У инвестициони пројекат планирано је да се уложи око 1.000.000 евра, а у тај износ урачуната је:

1. неопходна инфраструктура и грађевински објект
2. набавка нових машина за рад

У наредних пет година планирано је отварање 110 нових радних места са одговарајућим стручним квалификацијама, и преквалификацијом за ову врсту посла, односно на радном месту - шивач. Планирана просечна бруто зарада по запосленом износила би 500 евра.

Запошљавање ће тећи по динамици представљеној у термин плану запошљавања.

Година пословања на територији општине Мајданпек	1.	2.	3.	4.	5.
Број новозапослених радника	85	10	10	5	0

Табела 1: Термин план запошљавања

Листа привредних субјеката који послују са НК.РК. „Yumco” А.Д.Вранје су:

1. Министарство одбране РС
2. Министарство унутрашњих послова РС
3. Министарство унутрашњих послова Р.Северне Македоније
4. ЈП Електропривреда Србије
5. ЈП Паркинг сервис Београд
6. ЈП Пошта Србије
7. Вива Текс ДОО Београд
8. Министарство унутрашњих послова Црне Горе
9. Мависа Словенија
10. Котон Гроуп ДОО Врање
11. Триминг Центар ДОО Нови Сад

Чим предузеће почне са радом очекује се повећање броја клијената, а уједно са тим очекује се и само повећање броја радника.

Ради заштите животне средине и смањења трошкова, предузећа има принцип да грејање производног погона врши на биомасу - пелет, односно котловски погон на биомасу. Годишња потрошња у

садашњем погону је око 6,5 т биомасе (пелет). Био маса представља обновљив извор енергије који настаје од биоразградивих делова нус производа дрвне индустрије, отпадака и остатака биљне масе из примарне пољопривредне производње. Дрвна био маса је еколошки прихватљива, јер угљеник из биомасе чини 50% укупне масе који је већ део ланца кружења угљеника. Биомаса апсорбује угљен-диоксид из атмосфере током животног циклуса и исти ослобађа приликом сагоревања. Употребом биомасе, фирма НК РК. „Yumco” A.D. Vranje ће додатно допринети очувању и заштити животне средине.

3. МАКРОЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ

3.1 Положај општине

Општина Мајданпек је општина у источној Србији, у Борском округу, у Тимочној Крајини. Средиште општине је град Мајданпек. Општина Мајданпек се простире на 932 km² коју чини 14 насеља: Мајданпек, Доњи Милановац, Влаоле, Јасиково, Лесково, Дебели Луг, Близна, Рудна Глава, Црнајка, Клокочевац, Тополница, Мосна, Голубиње и Бољетин, а према попису становништва из 2011. године, на територији општине живи 18.478 особе. Општина Мајданпек се граничи са општинама Бор, Неготин, Кладово, Голубац, Кучево и Жагубица. На северу преко Дунава граничи се са Румунијом. Налази се на 44° 25' 30" северне географске ширине и 21° 56' 43" источне географске дужине. Подједнако је удаљена од две државне границе, наиме око 75 км од Румуније и око 100 км од Бугарске. Има врло повољан географски положај кога дефинише неколико значајних природних елемената наиме околина Мајданпека је претежно брдско-планинска, а окружују га планине, Мироча на североистоку, Дели Јован на истоку, Стола на југу, Малог Крша и Великог Крша на југозападу, Хомољских планина на западу и планинских масива Старице и Шомрде на северозападу. Западно од града Мајданпека простиру се северни обронци Хомољских планина (923 м).. Већи део лежи на левој обали Дунава. Тим воденим путем Мајданпек је преко повезан са светским воденим путевима.



Општина Мајданпек усмерена је на више саобраћајница, и то, државни пут I Б реда бр. 33, државни пут I Б реда бр. 34 и државни пут II А реда бр. 164.

Мајданпек се налази у близини значајног привредог центра града Бора. У општини је око две трећине, заступљена индустрија и рударство. Остале привредне делатности: пољопривреда и шумарство, трговина и угоститељство и грађевинарство и саобраћај. Постоје две индустријске зоне, и то: Индустријска зона реон 5 у Дебелом Лугу и Индустријска зона у Мосни.

3.2 Друштвено-економски приказ општине

3.2.1 Основни демографски подаци

Подаци у оквиру ове главе засновани су на последње обављеном званичном попису из 2011. године, као и појединим изворима података актуелним подацима Републичког завода за статистику.

Општина Мајданпек обухвата површину од 932 км² (учешће у укупној површини Србије је 1,8%), на којој живи 18.748 становника (0,2% укупног броја становника Србије) у 14 насељених места, односно 17 становника на км², што је ниже од републичког просека који износи 93 становника на км². Насеље Мајданпек и Доњи Милановац имају статусе локалног центра и градског су карактера, док су остала насеља руралног карактера и имају статус насеља.

Година пописа	Република Србија	Борски округ	Општина Мајданпек
2011.	7.236.519	125.285	18.748
2015.	7.095.383	118.384	17.431
2019.	6.945.235	111.152	16.174

Према попису из 2011.године, у Мајданпеку постоји 7.216 домаћинстава. Подаци о старосној структури становништва према попису из 2011.године показују да је 4.820 становника (25,70 %) популација преко 60 година, док деце и омладине до 19 година има 3.539, што чини 18,87% укупне општинске популације. У погледу полне структуре, од укупног броја пописаног становништва, жене чине 51,1 %, а мушкарци 49,9 одсто (највеће учешће - 4,3% имају мушкарци старости између 55-59 година, док је то код жена иста старосна категорија са учешћем од 4,9 %). Општина Мајданпек је мултиетничка заједница у којој равноправно живе и раде представници различитих националних заједница.

3.2.2 Етничка структура становништва

Попис из 2011. године показује степен мултиетичности у Мајданпеку:

Срби	14.670	(78,51%)
Власи	2.442	(13,07%)
Црногорци	70	(0,37%)
Румуни	68	(0,36%)
Македонци	56	(0,30%)
Југословени	51	(0,27%)
Неопређено	946	(5,06%)
Регионална припадност	2	(0,01%)
Непознато	173	(2,05%)
УКУПНО	18.478	(100,0%)

3.2.3 Запосленост

Према подацима Републичког завода за статистику (Месечни статистички билтен РЗЗС број 13/2020 стр. 1) укупан број запослених у 2020. години био је 2 215 475. Запослених код правних лица и предузетника, у радном односу и ван радног односа, као и лица која обављају самосталне делатности или су оснивачи

привредних друштава или предузетничких радњи било је 2 149 099, што је у односу на 2019. годину више за 2,3%. Регистрованих индивидуалних пољопривредника било је 66 376, што је у односу на претходну годину смањење за 7,6%.

У 2020. години у односу на 2019. годину, највећи пораст броја запослених забележен је у секторима Прерађивачка индустрија (16 393 лица), Грађевинарство (9 620 лица), Информисање и комуникације (6 401 лице) и Трговина на велико и мало и поправка моторних возила (5 458 лица), док је највеће смањење броја запослених забележено у секторима Административне и помоћне услужне делатности (4 987 лица),

Здравствена и социјална заштита (1 680 лица) и Снабдевање електричном енергијом, гасом и паром (1 372 лица).

У Мајданпеку, услед пада обима производње појединих привредних друштава, дошло је до значајног повећања незапослених. Као посебан ограничавајући фактор, посматрано на дужи временски период, издвајају се негативни демографски трендови, односно одлив младог и образованог становништва, с једне, као и старење становништва и погоршавање виталних карактеристика које дугорочно доводи у питање обезбеђивање довољног броја радно способног и квалификованог становништва, с друге стране. Због те чињенице, свака нова инвестиција, било домаћа, било страна, у општини више је него добродошла.

Стање на тржишту рада у општини Мајданпек:

Број становника (попис 2011)	18.748
Радно способно мушко становништво (од 15 - 64 године)	6.648
Радно способно женско становништво (од 15 - 64 године)	6.367
Пад становништва 2002-2011.	4.771
Удео жена у укупном броју запослених, 2020. Годишњи просек	38,3%
Број запослених на 1000 становника, 2020. годишњи просек	216

Према подацима Републичког завода за статистику, укупан број запослених у Мајданпек је 4.057 (званични подаци на централном нивоу).

СЕКТОР	Број запослених (2020)
Пољопривреда, шумарство, рибарство	94
Рударство	1248
Прерађивачка индустрија	480
Снабдевање ел. енергијом, гасом и паром	56
Снабдевање водом и управљање отпадним водама	111
Грађевинарство	173
Трговина на велико и мало, поправка мот. возила	391
Саобраћај и складиштење	98
Услуге смештаја и исхране	154
Информисање и комуникације	41
Финансијска делатност и делатност осигурања	28
Пословање с некретностима	-
Стручне, научне, иновационе и техничке делатности	46
Административне и помоћне услужне делатности	28
Државна управа и социјално осигурање	270
Образовање	328
Здравство и социјална заштита	296
Уметност, забава и рекреација	120
Остале услужне делатности	32
Предузетници	-
Лица запослена код предузетника	61
Укупно	4.057

Полазећи од наведених података у реалном сектору ради 2.268 лица, док у ванпривредним делатностима запослено је 1.089 лица (јавна комунална предузећа, јавна управа, здравство, образовање, и др).

У сектору прерађивачке индустрије ради 480 лица.

Ово свођење података везано за број запослених од значаја је за примену одредбе члана 9. Уредбе и однос броја запослених инвестиционим пројектом према броју запослених у привреди. Дакле, од укупног броја запослених произилази да је 2.268 радника запослено у реалном сектору (увећање за најмање 1% је 30 запослених), а ако је фокус прерађивачка индустрија онда је тај број на нивоу целе општине 480 (увећање за најмање 1% у области прерађивачке индустрије у општини је 5 запослена), док свако запошљавање у области производње одевних предмета, у делатности производња радне одеће подразумева сигурно увећање.

Овоме треба додати да ће број новозапослених директно у делатности производња радне одеће бити 110 што значи да инвестициони пројекат омогућава запослење укупно до 110 лица. У пракси, а у односу на примену наведене одредбе Уредбе, споменута три сценарија значе:

1	привреда-реалан сектор	Хала за шивење	Повећање укупно
	2.268	110	3,68%
2	Прерађивачка индустрија	Хала за шивење	Повећање укупно
	480	110	22,0%
3	Производња радне одеће	Хала за шивење	Повећање укупно
	0	110	100%

На основу анализе расположивих података прикупљених из доступних материјала Националне службе за запошљавање, као и Републичког завода за статистику, оцењује се да је ниво запослености на подручју општине Мајданпек низак. У 2011. години, од укупно 13.015 радно способна становника са територије општине Мајданпек, на евиденцији НСЗ било је 1.729 лица (13,28%).

Према тренутно расположивим, важећим и званичним подацима Националне службе за запошљавање и Републичког завода за статистику, Мајданпек има 16.174 становника, број запослених је 4.057 укупно (и у реалном сектору и у ванпривредним делатностима), има 82 привредних субјеката и 590 предузетника. У пољопривреди ради 17,27% запослених, у правним лицима 77,41%, а код предузетника 10,57%. На територији општине Мајданпек у 2019.године је према подацима РГЗ у 6 сектора запослено 75,37% лица и то: 26,11% у рударству, 18,47% у прерађивачкој индустрији, 9% у трговини, 7,98% у образовању, 7,25% здравству и социјалној заштити и 6,55% у државној управи и обавезном соц. осигурању.

3.2.4 Образовање

Степен образовања становништва у Мајданпекуу према попису из 2011. године:

Степен образовања	Попис из 2011.године		
	Укупно	Младићи	Девојке
Становништво старости 15+	16.316	8.085	8.231
Без школске спреме	739	164	575
Непотпуно основно образовање	2.689	936	1.753
Основно образовање	4.166	2.005	2.161
Средње образовање	7.363	4.205	3.158
Више образовање	669	379	290
Високо образовање	622	356	266
Непознато	68	40	28

Извор: Републички завод за статистику

Када су питању неписмена лица, у општини Мајданпек, према попису из 2011. године, 639 лица је регистровано као неписмено, односно 3,71 % становништва. Од тога неписмених узраста од 10-14 година је регистрована једна, младих у узрасту од 15-19 година петоро, а младих од 20-34 године регистровано је 14.

3.3 Привредна структура

Код анализе основних показатеља развијености и тренутног стања привреде у било којој јединици локалне самоуправе, па и општини Мајданпек, треба поћи од следећих макроекономских показатеља:

- национални доходак по становнику;
- удео појединих делатности у националном дохотку;
- просечна нето зарада.

Према економским показатељима општина Мајданпек припада недовољно развијеном региону Јужне и Источне Србије (вредност бруто домаћег производа испод вредности републичког просека) а по степену развијености јединица локалних самоуправа другој групи развијености (степен развијености у распону од 80% до 100% републичког просека).

Вишегодишње генерално неповољно актуелно стање локалне економије показало је знаке побољшања у 2019.години након приватизације РТБ Бор (којем припада и Рудник бакра Мајданпек) од стране Зиџин мајнинг груп (Zijin Mining Group) крајем 2018.године. Нажалост почетком 2020.године је своје пословање на територији општине Мајданпек окончала Фабрика бакарних цеви ад Мајданпек када је 380 лица изгубило запослење.

Очекивања су да ће економски показатељи у 2021.години показати даље погоршање обзиром на вишемесечно трајање и епидемиолошку ситуацију у вези са болешћу COVID 19 током 2020.године. Годишњи просек броја запослених у 2020.години је 4.109 лица. Ово представља смањење од 0,02% у периоду од 12 месеци.

У 2020.године није дошло до већих промена у броју активних привредних субјеката. Процентуално и даље је највећи број привредних субјеката из сектора трговине, следе саобраћај, грађевинарство и вађење руде и камена.

Вишедеценијска традиција индустрије која се базира на једном од расположивих природних ресурса Општине (бакарна лежишта) непосредно је утицо да остали природни ресурси (пољопривредни, водни и шумски фонд) нису у довољној мери искоришћени, неки чак нису ни активирани.

Приватан сектор је слабо развијен. Углавном се ради о услужним, незнатан је број производних делатности. Ограничења у развоју предузетништва проистичу како из неповољних демографских токова (било да је у питању број становника, старосна, полна или квалификациона структура), тако и из утемељене традиције индустријске производње.

Бављење дрвном индустријом је специфично. Саме карактеристике општине и затечене административне поделе, као и проглашење Националног парка Ђердап на делу територије Општине узроковали су веома компликовану територијалну организацију шумарства и институционалне надлежности. Тако, делове територије Општине захватају укупно два шумска подручја: Северно Кучајско и Тимочко, а део Општине у саставу је и Националног парка Ђердап.

Туризам је једна од главних смерница економског развоја целокупне Општине. Досадашњи развој туризма на подручју Општине готово у целини се заснивао на понуди смештајних капацитета и пратећих рекреативних садржаја у: Мајданпеку и Доњем Милановцу (Доњи Милановац – са археолошким налазиштем Лепенски Вир, првенствено на домаћем тржишту афирмисана туристичка дестинација, Мајданпек- засниван на капацитетима оријентисаним ка сегменту пословних путника, спортистима и рекреативцима). Туристички ресурси ван градских центара и непосредног окружења су врло мало коришћени за развој различитих облика туризма, а изграђених нових смештајних објеката комерцијалног типа није било, као ни других објеката пратеће туристичке структуре који би допринели већем туристичком вредновању расположивих потенцијала.

Ефекти туристичке делатности огледају се у подстицању развоја повезаних сектора - пре свега трговине, затим пољопривреде, саобраћаја, комуналних и занатских услуга, финансијских институција. Захваљујући туризму, ове делатности могу знатно проширити материјалну базу, као и структуру садржаја и услуга које, поред туриста, може користити и локално становништво. Нема већих прерађивачких капацитета, пољопривредна производња је мешовита, ситноробна и највећим се делом остварује за задовољавање сопствених потреба а мањим за потребе тржишта.

4. АКТУЕЛНА ПРИВРЕДНА КРЕТАЊА

4.1 Привредна кретања у периоду јануар-децембар 2020. године

Према коначним подацима РЗС у четвртном кварталу 2020.године остварен је реални пад БДП-а од 1,1% у односу на исти период претходне године. На негативно кретање БДП-а у овом кварталу највише су утицали сектори грађевинарства и услуга, са по -0,7 п. п. Значајан позитиван допринос кретању БДП-а дала је индустрија (0,3 п. п.). Годишњи реални пад БДП-а у 2020.години, обрачунат на бази кварталне динамике, износио је -1,0%.

Посматрано по агрегатима употребе, у четвртном кварталу 2020.године, у поређењу са истим периодом претходне године, приватна потрошња остварила је реални пад од 2,7% и допринела је негативном кретању БДП-а са -1,8 п. п. Инвестициона активност умањена је за 4,1% у поређењу са истим периодом претходне године (допринос кретању БДП-а од -1,1 п. п.). Извоз и увоз остварили су стопе раста од 2,1% и 0,8%, са доприносом кретању БДП-а од 1,1 п. п. и 0,4 п. п., респективно.

Посматрано са производне стране, на негативно кретање БДП-а у четвртном кварталу 2020. године највише су утицали сектор грађевинарства и услужни сектор, са по -0,7 п. п. Значајан позитиван допринос кретању БДП-а дао је сектор индустрије и снабдевања водом (0,3 п. п.). Поред индустрије, позитивно кретање остварила је и пољопривреда (стопа раста, у поређењу са истим периодом претходне године, од 4,1%).

Укупна индустријска производња у Србији је у 2020. години била већа за 0,4% него у истом периоду 2019. године. Кумулативни раст у 2020. години забележен је у сва три сектора: у Прерађивачкој индустрији (0,1%), у сектору Снабдевање електричном енергијом, гасом, паром и климатизација (1,0%) и у Рударству (2,6%).

У 2020. години број привредних друштава био је 106.111, предузетника 112.703 и предузећа 1.488. У поређењу са истим кварталом претходне године, број незапослених лица повећан је за 2,2% (са 314,1 хиљаду на 321 хиљаду). Истовремено, број запослених лица је смањен за 0,6% (са 2 938,2 у четвртм кварталу 2019. на 2 920,9 у четвртм кварталу 2020. године).

Обрачуната просечна зарада без пореза и доприноса у 2020. износила је 60 073 динара и, у односу на претходну годину, номинално је виша за 9,4%, а реално за 7,7%.

Укупна спољнотрговинска робна размена износила је 40 млрд. ЕУР (извоз 17,05 млрд. ЕУР, а увоз 22,95 млрд. ЕУР) и имала је пад од 3,4% у односу на 2019. годину. Укупна вредност извоза робе у 2020. години мања је за 2,8% у односу на 2019. годину, а укупна вредност увоза робе мања је за 3,8%. Дефицит је износио 5,9 милијарди евра, што је смањење од 6,8 процената у поређењу са претходном годином. Покривеност увоза извозом је била 74,3 одсто и била је већа од покривености у 2019. када је износила 73,4 процента. Спољнотрговинска робна размена била је највећа са земљама са којима Србија има потписане споразуме о слободној трговини. Земље чланице Европске уније чиниле су 61,4 одсто укупне размене.

У децембру 2020. године на текућем рачуну забележен је дефицит у износу од 17,4 мил. евра, што представља смањење од 547,7 мил. евра у односу на исти месец претходне године. Нижи дефицит текућег рачуна у највећој мери је последица нижег дефицита на рачуну роба и услуга, али и нижег дефицита примарног дохотка. Робни дефицит је снижен за 394 мил. евра, док је на рачуну услуга забележен суфицит у износу од 81 мил. евра.

У децембру 2020. године забележен је нето прилив страних директних инвестиција у износу од 757,2 мил. евра, што је повећање од 44% у односу на исти месец претходне године.

У 2020. години дефицит текућег рачуна износио је 1.981,5 мил. евра и нижи је за 37,3% односу на 2019. годину, услед нижег дефицита примарног дохотка и нижег дефицита на рачуну роба и услуга. Робни дефицит је смањен за 400 мил. евра, у односу на претходну годину, док је суфицит у размени услуга повећан за 63 мил. евра. Дефицит примарног дохотка је снижен за више од милијарду евра, првенствено услед нижих одлива по основу дохотка од инвестиција. Суфицит секундарног дохотка је нижи за 357,3 мил. евра у односу на претходну годину и износи 3.571,9 мил. евра.

Нето прилив страних директних инвестиција износио је 2.902,3 мил. евра и смањен је за 18,3% у односу на претходну годину. Код портфолио инвестиција регистрован је нето прилив у износу од 1.623,6 мил. евра, што је највећим делом последица емитовања државне седмогодишње еврообвезнице од две милијарде евра, али и значајног прилива капитала од 1,2 млрд долара у новембру другом емисијом еврообвезница. Код осталих инвестиција регистрован нето одлив у износу од готово 2 млрд евра.

Инфлација у условима негативних ефеката коронавируса у јануару 2021. године је била испод доње границе дозвољеног одступања од циља и износила 1,1%, мг. Највећи утицај на међугодишњи раст инфлације у јануару имало је повећање цена дувана, електричне енергије, телефонских услуга, туристичких аранжмана, месних прерађевина, комуналних услуга, телефонске опреме и јестивих уља. У супротном правцу снажно је деловао, пре свега, пад цена нафтних деривата, али и пад цена поврћа. На месечном нивоу потрошачке цене су у јануару биле повећане за 0,4%, пре свега због повећања цена електричне енергије и нафтних деривата. Базна инфлација, мерена растом потрошачких цена из ког је искључен раст цена енергије, хране, алкохолних пића и цигарета, у јануару 2021. године је била непромењена, а на међугодишњем нивоу већа за 2,1%.

Домаћа кредитна активност је последње три године бележила готово двоцифрене мг. стопе раста подржана мерама и ублажавањем монетарне политике Народне банке Србије, одобравањем кредита из гарантне шеме, као и ниским каматним стопа на тржишту новца у зони евра.. Кредитну активност банака у јануару 2021. године на међугодишњем нивоу карактерише раст пласмана привреди од 9,8%, уз раст пласмана становништву од 11,6% и пораст депозита банака од 17,4%. Највеће учешће у структури пласмана привреди по намени имали су кредити за обртна средства и инвестициони кредити (41,7% и 41,2%,

респективно), са међугодишњим растом кредита за обртна средства од 20,4% и растом инвестиционих кредита за 3,7%. Истовремено, код пласмана датих становништву највеће учешће имају готовински кредити (44,1%), са међугодишњим растом од 12,6% и стамбени кредити (36,6%), са међугодишњим растом од 12,8%.

Укупан спољни дуг на крају 2020. године износио је 30,722.5 мил. евра, односно и у поређењу са крајем претходне године увећан је за 2,468 мил. евра. Истовремено у структури спољног дуга, повећана је задуженост јавног сектора за 1,288 мил. евра и износио је 15,154 мил. евра, док је дуг приватног сектора повећан за 1,186 мил. евра и износио је 15.568 мил. евра.

По најновијој светској ранг листи иновативности (The Global Innovation Index извештај Светске организације за интелектуалну својину, WIPO) Србија се налази на 53. месту, што је у односу на претходну годину повећање за четири позиције.

4.2. Индикатори текућих економских кретања, промене у односу на исти период претходне године

Реалан раст у %	2018.година	2019.година	2020.година				
			I-III	III-VI	VI-IX	X-XII	I-XII
Индустријска производња	1,3	0,3	2,3	0,2	8,2	9,8	0,4
Прерађивачка индустрија	1,9	0,2	-1,6	4,3	12,2	8,7	0,1
Извоз робе изражен у еврима	8,2	7,7	3,3	-19,9	-0,7	6,7	-2,8
Увоз робе изражен у еврима	18,1	8,9	7,7	-20,2	-0,8	-1,5	-3,8
Трговина на мало	4,2	9,7	11,4	-2,1	5,8	1,9	4,3
Стопа незапослености	13,3	10,9	9,7	7,3	9,0	9,9	9,5
Реална просечна нето зарада	4,4	8,5	8,3	7,4	7,4	7,6	7,7

4.3 Индустрија

Индустријска производња. Према подацима Републичког завода за статистику (РЗС), индустријска производња је у децембру 2020. године остварила међугодишњи раст од 4,1%, док је у односу на просек 2019. године производња већа за 9,8%. Највећи утицај на раст индустријске производње у децембру 2020. године, у односу на исти месец 2019. године, имале су: производња металних производа, осим машина, производња производа од гуме и пластике, производња електричне опреме, производња прехранбених производа, као и производња производа од неметалних минерала.

Посматрано по класификацији делатности, у децембру 2020. године, међугодишњи раст производње забележен је у прерађивачкој индустрији од 5,5% и снабдевању електричном енергијом, гасом и паром од 0,5%, док је пад забележен у рударству од 1,4%. Највећи раст производње је забележен у производњи металних производа, осим машина од 41,5%, док је код производње машина и опреме на другом месту непоменуте регистрован највећи пад од 18,5%.

Физички обим индустријске производње у децембру 2020. године, у односу на исти месец претходне године, бележи раст код 14 области (учешће у структури индустријске производње 71%), а пад код 15 области (учешће у структури индустријске производње 29%).

Посматрано по наменским групама, у децембру 2020. године, у односу на децембар 2019. године, дошло је до раста у производњи капиталних производа (14,8%), интермедијарних производа осим енергије (8,2%), трајних производа за широку потрошњу (3,3%) и енергије (1.6%), док је пад забележен у производњи

нетрајних производи за широку потрошњу (-0,8%). У 2020. години забележен је раст индустријске производње од 0,4%. Посматрано по намени, расту је највише допринео раст производње енергије од 2,2%, услед забележеног раста производње кокса и деривата нафте. Раст трајних производа за широку потрошњу од 6,4% резултат је раста производње електричне опреме, док је већа производња прехранбене индустрије утицала на раст нетрајних производа за широку потрошњу од 0,5%.

Производња капиталних производа бележи пад од 3,4%, услед пада производње моторних возила и приколица. Пад производње основних метала утицао је на пад производње интермедијарних производа, осим енергије од 0,6%.

Десезонирани индекс индустријске производње за децембар 2020. године, у односу на новембар 2020. године, показује да је за индустрију – укупно остварен раст индустријске производње од 3,5%, а за прерађивачку индустрију раст од 6,5%.

Према подацима РЗС, у децембру 2020. Године залихе индустријских производа су оствариле раст од 1,8% у односу на исти месец претходне године. Највећи међугодишњи пад залиха у децембру је забележен код залиха области производње текстила (-55,8%), док су залихе области штампања и умножавања аудио и видео записа највише увећане (197,7%).

Стопе раста индустријске производње, промене у односу на исти период претходне године, (индекс претходна година=100)

	2018.	2019.	I-III 2020.	IV-VI 2020.	VII-X 2020.	X-XII 2020.
Укупно	1,3	0,3	2,3	0,2	8,2	9,8
Прерађивачка индустрија	1,9	0,2	-1,6	4,3	12,2	8,7

4.4 Прерађивачка индустрија

Посматрано по областима, Прерађивачка индустрија је у 2020. години забележила раст у 11 од 24 области у односу на 2019. годину. Пад је забележен у 13 области, од којих пет немају значајно учешће у формирању укупног индекса индустријске производње (производња осталих саобраћајних средстава, текстила, коже и предмета од коже, штампање и умножавање аудио и видео записа и поправка и монтажа машина и опреме – заједно учествују са 3,5% у укупној индустријској производњи).

Осам области које су од значаја за индустријску производњу (заједно учествују са 27,7% у укупној индустрији) бележе пад у односу на 2019. годину: Производња производа од гуме и пластике (пад од 3,4%), Производња пића (пад од 4,9%), Производња основних метала (пад од 17,6%), Производња производа од неметалних минерала (пад од 1,1%), Производња машина и опреме на другом месту непоменуте (пад од 6,1%), Производња папира (пад од 0,6%), Производња моторних возила и приколица (пад од 22,1%) и Производња одевних предмета (пад од 4,8%).

У 2020. години грађевинска активност на територији Републике Србије смањена је за 5,9% у текућим ценама у односу на 2019. годину, док у сталним ценама тај пад износи 4,4%. У првом кварталу остварен је раст од 27,5%, у другом пад од 0,5%, у трећем пад од 16,0%, а у четвртном кварталу вредност изведених радова на територији Републике Србије опала је за 8,9% у сталним ценама у односу на исти период претходне године. Вредност радова највише је опала на цевоводима и објектима саобраћајне инфраструктуре, јер су велики пројекти, актуелни током 2019. године, или завршени, или су у завршној фази реализације.

У четвртном кварталу 2020. године издато је укупно 7 508 дозвола. Највећи број тих дозвола (6 165) односи се на извођење радова на зградама, док се остатак односи на радове у вези са саобраћајном инфраструктуром, цевоводима, сложеним индустријским грађевинама итд. Од укупног броја издатих дозвола у четвртном кварталу 45,5% се односи на новоградњу, док су остале дозволе издате за адаптацију, санацију, реконструкцију и радове одржавања.

4.5 Пословна демографија

У 2020.години број привредних друштава био је 106.111, предузетника 112.703 и предузећа 1.488. У поређењу са истим кварталом претходне године, број незапослених лица повећан је за 2,2% (са 314,1 хиљаду на 321 хиљаду). Истовремено, број запослених лица је смањен за 0,6% (са 2 938,2 у четвртном кварталу 2019. на 2 920,9 у четвртном кварталу 2020. године).

Последњим званично објављеним Извештајем о малим и средњим предузећима и предузетништву Министарства привреде из 2018.године забележени су следећи резултати. У 2018. години основано је 46.434 привредних субјеката, а угашено 26.100 (нето раст 20.334) МСПП. Укупан нето ефекат благо је повољнији у 2018. (1,77) у односу на 2017. (1,76), тај однос повољнији је код предузећа (1:2,2), у односу на предузетнике (1:1,7).

4.6 Тржиште радне снаге

Према подацима из Централног регистра обавезног социјалног осигурања просечан број формално запослених у децембру 2020. године повећан је за 2,0% мг, што је у потпуности резултат раста запослености у приватном сектору (3,2%), док је у јавном сектору број запослених био смањен за 0,9%. Истовремено, најзначајнији раст запослености забележен је у прерађивачкој индустрији, трговини и ИКТ.

У четвртном кварталу 2020.године број запослених износио је 2 920 900, а број незапослених 321 000. Стопа запослености за дати период износи 49,7%, а стопа незапослености 9,9%.

Застој на тржишту рада у четвртном кварталу 2020.године износи 19,0%, и мањи је за 0,6 п.п. у односу на исти период 2019.године, док је у односу на трећи квартал 2020. већи за 0,3 п.п., што сугерише да је тзв. незадовољена потреба за запослењем мања него пре годину дана, односно пре кризе изазване пандемијом.

Иако колебљиви и под утицајем сезонских кретања, индикатори тржишта рада одражавају у овом кварталу тенденцију раста незапослености и активности, уз истовремени пад запослености и неактивности. Пандемија коронавируса знатно је допринела оваквим, атипичним кретањима поменутих индикатора.

4.7 Зараде

Просечна зарада без пореза и доприноса обрачуната за четврти квартал 2020. износила је 69 552 динара у јавном сектору, а 59 300 динара ван јавног сектора.

Однос кретања зарада у јавном сектору и ван њега дуго је био променљив, будући да је у неколико наврата сукцесиван раст зарада у јавном сектору довео и до њиховог пораста и ван јавног сектора, што је резултирало растом укупних зарада. Политика управљања зарадама у јавном сектору се на тај начин показала као покретач импулса унутрашње тражње и регулатор флукуација на тржишту рада.

Од почетка 2020. године зараде у јавном сектору су на вишем нивоу него зараде ван њега.

Просечна нето зарада у децембру 2020. године повећана је за 9,2% реално, мг, уз истовремени раст зарада и у приватном и у јавном сектору. Посматрано по делатностима, најзначајнији раст зарада је забележен код прерађивачке индустрије, здравства, трговине и сектора ИКТ.

Поређењем зарада без пореза и доприноса по секторима КД (2010) запажа се да је највећи реалан раст у 2020. години, у односу на 2019. годину, остварен у секторима Информисање и комуникације (20,9%), Здравствена и социјална заштита (15,9%), Снабдевање водом и управљање отпадним водама (13,4%) и Административне и помоћне услужне делатности (10,1%).

Највиша зарада без пореза и доприноса у 2020. години обрачуната је у следећим областима: Рачунарско програмирање и консултантске делатности (158 493 динара), Ваздушни саобраћај (154 413), Производња дуванских производа (127 222), Научно истраживање и развој (119 826) и Експлоатација сирове нафте и природног гаса (119 554).

У свим осталим областима зараде су се кретале у распону од 34 714 динара (Делатност припремања и послуживања хране и пића) до 112 462 динара (Финансијске услуге, осим осигурања и пензијских фондова).

Посматрано по регионима, највиша просечна зарада без пореза и доприноса у 2020. години обрачуната је у Београдском региону (74 311 динара). У Региону Војводине зарада је износила 57 186 динара, у Региону Јужне и Источне Србије 52 875 динара, а у Региону Шумадије и Западне Србије 51 068 динара.

4.8 Спољнотрговинска размена

Укупна вредност извоза робе у Србији у 2020. години мања је за 2,8% у односу на 2019. годину. На кретање укупног извоза највише су утицали пад од 5,0% у извозу сектора Прерађивачке индустрије¹⁰, који чини 89,8% укупног извоза, и раст од 19,8% извоза Пољопривреде, шумарства и рибарства, који чини 7,5% укупног извоза у 2020. години.

Посматрано према наменским групама, највећи утицај на кретање укупног извоза у 2020. години имао је пад извоза интермедијарних производа (учешће од 38,5%, пад од 5,4%) и капиталних производа (учешће од 22,3%, пад од 7,5%).

Укупна вредност увоза робе у Србији у 2020. години мања је за 3,8% у односу на 2019. годину. На резултате увоза највише су утицали пад од 1,5% у увозу сектора прерађивачке индустрије, који чини 78,1% укупног увоза, и пад од 31,6% у увозу сектора рударства, који чини 6,9% укупног увоза у 2020. години.

Посматрано према наменским групама, највећи утицај на кретање укупног увоза у 2020. години имао је пад увоза интермедијарних производа (учешће од 36,4%, пад од 4,5%) и капиталних производа (учешће од 21,5%, пад од 2,7%).

Најважнији спољнотрговински партнери у 2020. години биле су земље са којима Србија има потписане споразуме о слободној трговини. Земље чланице ЕУ чине 61,4% укупне размене, док је СЕФТА на другом месту.

Извоз прерађивачке индустрије у 2020. години остварио је пад од 5,0% у односу на 2019. годину. Од 23 области, бележи се кумулативни пад у 13 области, које заједно учествују са 54,2% у укупном извозу.

Извоз прехранбених производа, област са појединачно највећом вредношћу извоза (1,8 милијарди евра), остварио је кумулативни раст од 5,7% и повећање учешћа у укупном извозу – са 9,7% претходне године на 10,5%. Извоз електричне опреме бележи кумулативни раст од 6,6% – у 2020. години остварен је извоз у вредности од 1,7 милијарди евра и повећање учешћа у укупном извозу – са 9,1% претходне године на 9,9%. Извоз дуванских производа, упркос малом учешћу од 2,2%, бележи кумулативан раст од 38,9%.

Извоз моторних возила и приколица, област са вредношћу извоза од 1,7 милијарди евра, али смањеним учешћем у укупном извозу, са 11,4% у истом периоду претходне године на 10,2%, бележи кумулативни пад од 13,1%. Извоз основних метала бележи кумулативни пад од 26,4% и смањење учешћа са 9,6% претходне године на 7,3%.

Увоз прерађивачке индустрије је у 2020. години, у односу на 2019. годину, остварио пад од 1,5%. На овај резултат је највише утицао пад увоза основних метала од 15,6%, са учешћем у укупном увозу од 6,3%, моторних возила и приколица (пад од 21,9%, учешће 4,9%), кокса и деривата нафте (пад од 48,5%, учешће 2,0%) и увоз осталих саобраћајних средстава (пад од 50,3%, учешће 1,2%).

С друге стране, увоз непоменутих машина и опреме је остварио раст од 12,1% и повећање учешћа у укупном увозу – са 7,8% претходне године на 9,1%, увоз прехранбених производа (раст од 12,6%, повећање учешћа са 4,5% на 5,3%), а увоз основних фармацеутских производа и препарата остварио је раст од 26,8% и повећање учешћа у укупном увозу са 3,7% на 4,9%.

Извоз у сектору пољопривреде, шумарства и риболовства у 2020. години остварио је раст од 19,8%, као и повећање учешћа са 6,1% на 7,5% у односу на 2019. годину. Најзначајнија област овог сектора, Пољопривредна производња, лов и услужне делатности, која учествује са 98,7% у извозу целог сектора, бележи раст од 20,2%. Овом резултату је највише допринео кумулативни раст од 25,2% извоза жита (осим пиринча), легуминоза и уљарица, групе која чини 67,9% извоза читавог сектора у посматраном периоду, као и извоз јабучастог и коштичаваог воћа, са кумулативним растом од 11,2% и учешћем од 13,1%.

У увозу је остварен раст од 2,3%, док је учешће у укупном увозу, у односу на претходну годину, повећано са 2,6% на 2,8%. Регистрован је раст увоза агрума од 34,6%, тропског и суптропског воћа од 11,7%

и поврћа, коренастих и кртоластих биљака од 3,7%. С друге стране, остварен је пад увоза дувана од 17,0% и жита (осим пиринча), легуминоза и уљарица од 4,2%. Како ове групе КД (2010) чине 64,8% укупног увоза читавог сектора, може се рећи да је структура увоза у овом сектору значајно промењена у односу на претходну годину.

Сектор Рударство, са учешћем од 0,9% у укупном извозу, бележи кумулативни раст извоза од 114,9% у односу на 2019. годину. Овај резултат је последица раста извоза руда метала, групе која чини 89,2% извоза читавог сектора Рударства (кумулативни раст 155,7%).

Увоз овог сектора (учешће од 6,9% у укупном увозу) остварио је пад од 31,6% у односу на 2019. годину. Највећи пад увоза регистрован је код увоза руда метала (кумулативни пад од 48,7%, учешће од 18,5%) и увоза сирове нафте и природног гаса, који чини 72,6% увоза читавог сектора (кумулативни пад од 27,6%).

5. ПОТРЕБНИ ПОДАЦИ ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ

У члану 12. Уредбе прописани су подаци и документа, као и анализе и прегледи које Елаборат треба да садржи. Ради се о десет посебно издвојених група података и прегледа, од којих су, будући да захтевају ближи приказ, подаци и анализе из става 1. тач. 8) и 10) тог члана дати кроз посебан одељак 6. „Економско-финансијска анализа“, а преосталих осам врста података и докумената дају се у наставку, у оквиру овог одељка.

Што се других Уредбом утврђених услова тиче треба нагласити да их општина Мајданпек потпуно испуњава, најпре да може грађевинско земљиште да отуђи без накнаде (члан 7. став 1. тачка 1) ако је земљиште намењено за изградњу објеката који су у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој, да директно за последицу има повећање јавних прихода (члан 9), да се реализацијом пројекта повећава број запослених у привреди општине за најмање 1% (члан 9), да је грађевинско земљиште у својини општине и да је његово отуђење могуће само по претходно прибављеној сагласности Владе (члан 12, 14. и 15. Уредбе).

У под одељцима овог елабората који следе, и то, 5.1 „Попис и површина катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење“ и 5.2 „Подаци из планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола“ прилажу се документа и изводи из јавних књига из којих се види да је предметна кат. парцела бр. 6198/17 КО Рудна Глава укупне површине 3.200 м² и да се налазе у јавној својини Републике Србије корисник село Рудна Глава.

Следе пододељци у којима се даје тржишна вредност кат. парцела „5.3 Процена Министарства финансија – Пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела“, „5.4 Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу грађевинског земљишта“, „5.5 Подаци о правном лицу – стицаоцу права својине“, „5.6 Износ умањења“, „5.7 Обавеза обезбеђивања банкарске гаранције“ и „5.8 Преглед других подстицајних мера и средстава“.

5.1. Попис и површина катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СРЦ МАДЖАРЕЦ
(назив унутрашње јединице)
МАДЖАРЕЦ
(седиште)

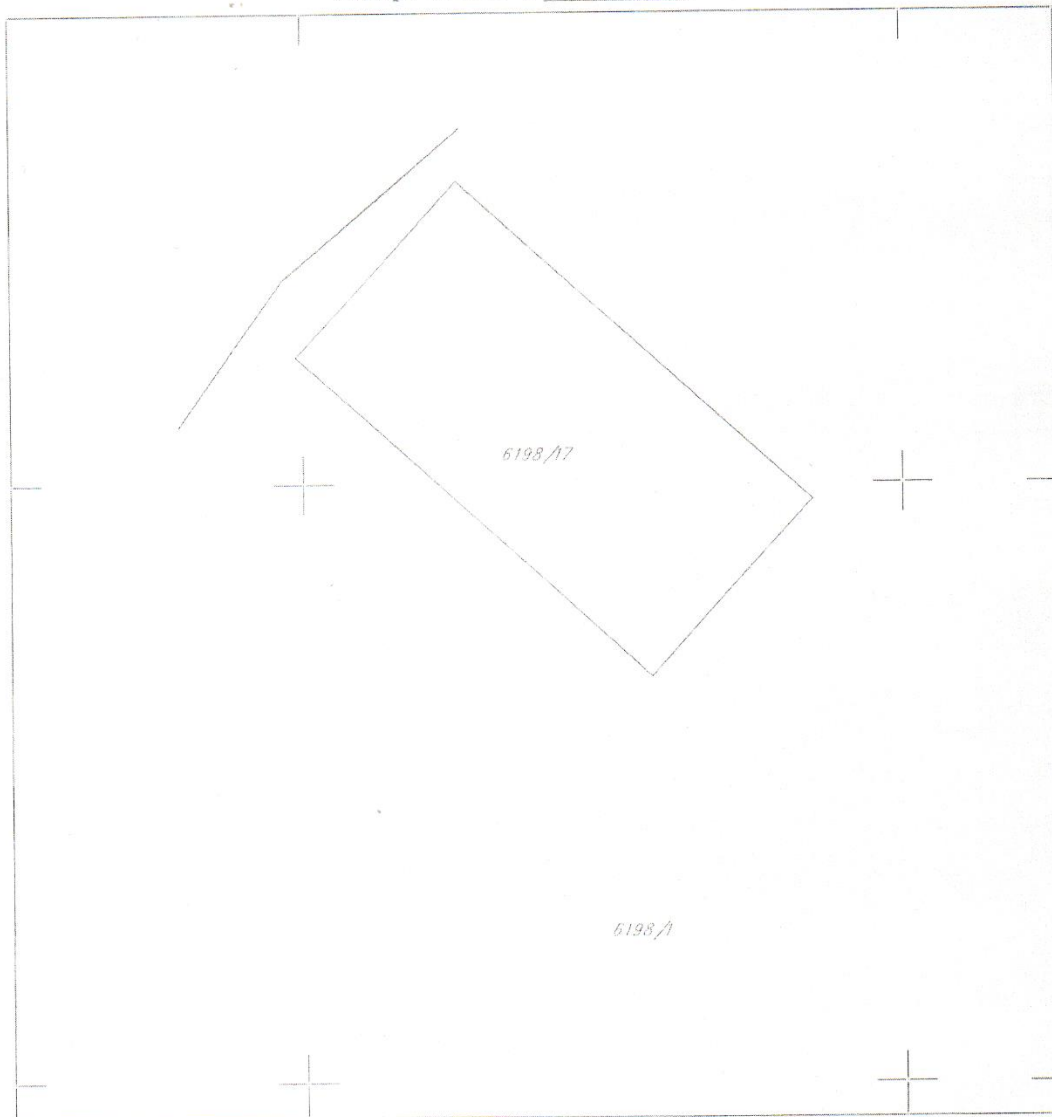
Број: 953-1/2021-17

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО ФУДНА ГЛАВА

Катастарска парцела број 6198/17

Размера штампе 1: 1000



Напомена:

Датум и време издавања:

25. 5. 2021

ПЕТАР
СТОИМЕНОВ
2601968752910
Digitally signed by
ПЕТАР СТОИМЕНОВ
2601968752910
Date: 2021.05.25
08:44:23 +02'00'

Овлашћено лице:

М.П.

Пет Стоименов



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 2293

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.06.2021. 09:23:28

Број захтева: 463-16/2021

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	498c3880-7897-4c7e-8f53-8349be245e07
Матични број општине:	70785
Општина:	МАЈДАНПЕК
Матични број катастарске општине:	727768
Катастарска општина:	РУДНА ГЛАВА
Датум ажурности:	10.06.2021. 14:01
Служба:	МАЈДАНПЕК
Извор податка:	МАЈДАНПЕК, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЧОКА ОКНА
Број парцеле:	6198
Подброј парцеле:	17
Површина m ² :	3200
Број листа непокретности:	2293

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ПАШЊАК 3. КЛАСЕ
Површина m ² :	3200

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА МАЈДАНПЕК
Адреса:	МАЈДАНПЕК, СВЕТОГ САВЕ 21
Матични број лица:	0000007128266
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомена (терет парцела)

Датум:	10.06.2021.
Број предмета:	952-02-4-154-57768/2021
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-4-154-57768/2021 НИЈЕ КОНАЧНА.
Датум:	01.06.2021.
Број предмета:	952-02-4-154-72532/2021
Опис:	ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА УПИС ЈАВНЕ СВОЈИНЕ У КОРИС ОПШТИНЕ МАЈДАНПЕК.

* Извод из базе података катастра непокретности.

5.2. Подаци из Планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола

Република Србија
ОПШТИНА МАЈДАНПЕК
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено – комуналне и инспекцијске послове
IV Број : 350-61/2021-03
Датум: 08.06.2021.год.
МАЈДАНПЕК

Одељење за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове Општинске управе општине Мајданпек, поступајући по захтеву Општине Мајданпек, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон) и члана 29. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС" број 18/2016 и 95/2018), а у складу са Просторним планом општине Мајданпек ("Службени лист општине Мајданпек" број 15/12), издаје јавну исправу односно:

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ О МОГУЋНОСТИМА И ОГРАНИЧЕЊИМА ИЗГРАДЊЕ ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА на катастарској парцели број 6198/1 К. О. Рудна Глава, на територији општине Мајданпек

I – ПЛАНСКИ ОСНОВ:

- ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ МАЈДАНПЕК
("Службени лист општине Мајданпек" број 15/12)

II – ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Број катастарских парцела: **6198/17**
- Катастарска општина: **РУДНА ГЛАВА**
- Потес: **ЧОКА ОКНА**
- Површина парцеле: **3200 m²**
- Предметна парцела је уписана у листу непокретности број: 37 К.О. Рудна Глава
- Предметна парцела има преко кп. бр. 6198/1, 6144/2 и кп. бр. 6142/7 приступ јавној саобраћајници – Државном путу IB реда (означеној као катастарска парцела број 11249 К. О. Рудна Глава), задовољавају и друге услове прописане планским документом, у погледу величина и облика парцела, те испуњавају услове за изградњу производног објекта.
- Увидом у Катастар непокретности утврђено је да на предметној парцели не постоје изграђени објекти.

III - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

2.1.4. Принципи и правила уређења и грађења на грађевинском земљишту

Основни принципи

- На грађевинском земљишту је могућа изградња у складу са одредбама овог Плана, односно урбанистичких планова који се израђују на основу њега.
- Правила уређења и грађења за грађевинско земљиште важе у обухвату грађевинских подручја насеља (изузев грађевинског подручја насеља Мајданпек) и грађевинских подручја заселака (насеља) утврђених општинским Одлукама¹, за која важе правила из овог Плана, као и за викенд објекте чија је изградња могућа у складу са одредбама овог Плана.

Правила уређења

Грађевинска подручја насеља и заселака у овом Плану представљају грађевинско земљиште у коме је претежна намена породично становање: пољопривредног, мешовитог или непољопривредног карактера.

У оквиру ових грађевинских подручја могу бити заступљене и друге намене: пословање, производња, јавни и комерцијални садржаји, верски објекти, спорт и рекреација, култура, сервиси, комуналне површине и др. – с тим да је њихова заступљеност у односу на укупно грађевинско подручје максимално 30%.

Дозвољене делатности које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних, пословних или производних објеката у границама грађевинских подручја насеља су из области: пољопривреде (из домена услуга: пољ. апотека, вет. станица; производње: у оквиру породичног домаћинства – цвешарство, повртарство и сл.), трговине, услужних делатности, туризма и угоститељства, здравства и социјалне заштите, културе, забаве, спорта и рекреације, пословно-административних делатности, услужних сервиса (бензинске или гасне станице, перионице и сл.) и др. – уз услов да не угрожавају животну средину и окружење.

За изградњу објеката стамбено-производне или нестамбене намене у грађевинским подручјима насеља на основу овог Плана, према њиховој намени и карактеру, у складу са законском процедуром утврђује се потреба израде процене утицаја на животну средину.

У границама грађевинских подручја насеља површина грађевинске парцеле је условљена наменом објекта, али не може бити мања од 4 ара.

Изузетно, на постојећим парцелама површине мање од 4 ара, дозвољена је изградња искључиво стамбених објеката и других објеката за потребе становања, до максималних параметара утврђених у правилима грађења у овом Плану.

Површина грађевинске парцеле за изградњу викенд објеката износи минимално 3 ара. Изузетно је могуће одступање од овог минимума, и то до 10%, уз поштовање осталих услова дефинисаних правилима грађења за ову врсту објеката.

Изградња објеката у обухвату грађевинских подручја насеља и заселака реализује се директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијске дозволе.

Изузетно, за стамбено-производне, пословно-производне и производне објекте, као и пословне објекте на површинама већим од 15 ари, у граници грађевинских подручја насеља у складу са овим Планом, изградња је условљена претходном израдом урбанистичког пројекта.

Изградњу објеката инфраструктуре у обухвату грађевинских подручја насеља могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних или јавних путева, односно уз регулисане правно-имовинске односе, у складу са Законом, на земљишту изван ових парцела (на бази закупа, права службености пролаза, елабората непотпуне експропријације и сл.).

Правила грађења

Врста и намена објеката који се могу градити:

- Породични стамбени или стамбено-пословни објекти (са пословним простором површине максимално до 1/2 бруто површине објекта);
- Породични стамбено-производни објекти;
- Економски објекти: хладњаче, летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др., пушнице, сушионице, кошеви, амбари, силоси, надстрешница за пољопривредне машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.; живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, пољски клозети и др., за потребе индивидуалног домаћинства, а у оквиру економског дворишта, које се мора организовати у дубини грађевинске парцеле;
- Пословни објекти (из домена дозвољених делатности за грађевинска подручја насеља);
- Производни објекти (из домена дозвољених делатности за ова подручја);
- Објекти инфраструктуре, јавни објекти и површине.

На једној грађевинској парцели се може градити више објеката различите намене, као и помоћни и пратећи објекти у функцији основне намене, с тим да морају да буду испоштовани услови дефинисани правилима за изградњу појединих врста објеката.

Правила за изградњу стамбено-пословних, пословних и производних објеката:

- 1) Минимална површина грађевинске парцеле – 500m² за стамбено-пословне или пословне објекте, односно 700m² за производне објекте;
- 2) Ширина фронта грађевинске парцеле – минимално 12m за стамбено-пословне или пословне објекте, односно 18m за производне објекте;²
- 3) Индекс изграђености – максимално 1,0;
- 4) Индекс искоришћености – максимално 40%;

- 5) Спратност објекта – максимално П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље); Објекти могу имати и подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке, хидротехничке или друге природе;
- 6) Минимална удаљеност грађевинске линије објекта од регулације парцеле – 5,0m; на потесима где су грађевинске линије постојећих објеката на различитој удаљености од регулације, грађевинска линија нових објеката се утврђује према позицији већине изграђених објеката;
- 7) Минимална међусобна удаљеност објеката, изузев за специфичне економске објекте за које се удаљења дефинишу овим Правилима, у начелу је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0m;
- 8) Минимална удаљеност објеката од бочних граница парцеле је 1,5m када на бочној страни објекта не постоје отвори стамбених просторија, односно 3,5m на супротној страни;
- 9) Приступ парцели је са јавног пута, односно индиректно преко интерног приступа минималне ширине 3,5m;
- 10) Минимална ширина колског пролаза у двориште је 3,5m;
- 11) У оквиру парцеле је неопходно обезбедити услове за одлагање комуналног и другог отпада у складу са прописима и планираном наменом.

IV- МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

- *културно-историјских споменика и заштићених природних целина* – на предметном простору нема посебних мера заштите;
- *Евидентирана добра* - На предметном простору нема евидентираних добара;

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен; Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта - до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите;

- *Мере заштите природних вредности и услови заштите природе* -Заштита, унапређење и очување природе, биолошке, геолошке и предеоне разноврсности као дела животне средине, остварује се усклађивањем активности, економских и друштвојних развојних планова, програма, пројеката и основа са одрживим коришћењем обновљивих и необновљивих ресурса и дугорочним очувањем природних екосистема и природне равнотеже;

Наведени подаци и дефинисане мере заштите нарочито су усклађени са:

- тачком 1.3.3. поглавља 3. „Планска решења просторног развоја подручја посебне намене" Просторног плана подручја посебне намене Националног парка „Ђердап" („Службени гласник РС" бр. 43/2013);
- члановима 4, 5, 7-10, 14-18, 80-82, 99. и 102. Закона о заштити природе;
- члановима 2-4, 6, 9, 13, 15. и прилозима Уредбе о еколошкој мрежи;
- Уредбом о режимима заштите („Службени гласник РС", бр. 31/2012), којом се ближе прописују режими заштите, поступак и начин њиховог одређивања, као и објекти, радови и активности који су забрањени или ограничени;

- Правилником о специјалним техничко-технолошким решењима која омогућавају несметану комуникацију дивљих врста („Службени гласник РС", бр. 72/2010);
- чланом 8. Конвенције о биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ - Међународни уговори", бр. 11/2001);
- чланом 4. и додацима 2. и 3. Конвенције о очувању европске дивље флоре и фауне и природних станишта - Бернске конвенције („Службени лист СРЈ - Међународни уговори", бр. 102/2007);
- чланом 5. Конвенције о очувању миграторних врста животиња - Бонске конвенције („Службени лист СРЈ - Међународни уговори", бр. 102/2009);
- члановима 5. и 6. Европске конвенције о пределу („Службени гласник РС - Међународни уговори", бр. 4/2011);
- Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС", бр. 61/2011);
- члановима 9, 19. и 20. Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 95/2018 - др. закон);
- чланом 55. Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС", бр. 36/2009 и 10/2013);
- Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух („Службени гласник РС", бр. 71/2010) и Правилником о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријума за успостављање мерних места и евиденцији података („Службени гласник РС", бр. 54/1992, 30/1999 и 19/2006);
- Уредбом о критеријумима за одређивање најбољих доступних техника, за примену стандарда квалитета, као и за одређивање граничних вредности емисија у интегрисаној дозволи („Службени гласник РС", бр. 84/2005);
- члановима 3, 34, 35. и 37. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 - др. закон);
- члановима 11, 12, 15, 16, 17. и 23. Закона о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС", бр. 36/2009 и 88/2010);
- Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС", број 75/2010) и члановима 3. и 5. и Прилогом Правилника о методологији одређивања акустичких зона („Службени гласник РС", бр. 72/2010);
- члановима 97, 98, 102, 110. и 133. Закона о водама („Службени гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон);
- Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС", бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016) којом су утврђене ГВЕ за одређене групе или категорије загађујућих супстанци и рокови за њихово достизање;
- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС", бр. 50/2012) којом су утврђени граничне вредности загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и рокови за њихово достизање;
- члановима 27-31. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони); чланом 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС", бр. 71/1994, 52/2011 - др. закони и 99/2011 - др. закон)

Одмах прекинути радове и обавестити Министарство заштите животне средине ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла или организацију за заштиту споменика културе о пронађеним археолошким налазиштима или предметима.

Овим планом одређују се и мере заштите природних вредности одређене Решењем о условима заштите природе за потребе израде Плана (Акт 03 бр. 020-1129/2 од 17.06.2013. године) и то:

- Очувати шумске површине и шумарке аутохтоних врста, групе стабала, појединачна стабла, живице, међе и сл.;
- Забранили одлагање отпада и свих врста опасних материја и трајно складиштење опасних материја (резервоари горива и сл.) до 200 m од Дунава;
- Редовним одржавањем партерног зеленила и слободних, необрађених површина, сузбијати и контролисати алергене и инвазивне врсте, а нарочито амброзију.
- **Мере енергетске ефикасности изградње** - Приликом изградње нових објеката, неопходно је да исти буду енергетски ефикасни, где ће се минимизацијом утrophака енергије за загревање просторија позитивно утицати на смањену потрошњу фосилних горива и очување квалитета ваздуха. У циљу повећања енергетске ефикасности и смањења емисија штетних гасова и унапређењу квалитета ваздуха, даљи развој, изградња или модернизација треба да се заснивају на коришћењу свих расположивих обновљивих енергетских ресурса и извора и примени најбоље доступних (БАТ) технологија.
- **Мере заштите животне средине и живота и здравља људи** - Ради заштите од потреса, нови објекти морају бити реализовани и категорисани према одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Нови објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони). Сви нови објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Службени гласник РС", бр. 3/2018).

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25m од габарита објекта.

- **Приступачност површина и објеката јавне намене особама са инвалидитетом** - нема посебних захтева у циљу обезбеђења приступачности.

V - УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

- Саобраћајна инфраструктура и нивелација: парцеле поседују прикључак преко кп. бр. 6198/1, кп.бр. 6144/2 и кп. бр. 6142/7 јавној саобраћајници – Државном путу IБ реда (означеној као катастарска парцела број 11249 К. О. Рудна Глава)
- Електроненергетска мрежа: парцела не поседује прикључак на електро мрежу, али је могуће прикључење уз поштовање свих прописа и сагласности надлежних органа;
- Снабдевање водом: парцела не поседује прикључак на сеоски водовод, али је могуће прикључење уз поштовање свих прописа и сагласности надлежних органа;
- Одвођење отпадних вода: парцела не поседује септичку јаму, али је могућа изградња и прикључак на септичку јаму уз поштовање свих прописа и сагласности надлежних органа.
- Атмосферска канализација: парцела не поседује посебан прикључак на атмосферску канализацију; Потребно је обезбедити одвођење атмосферске воде са крова објекта олучним вертикалама и површине парцела слободним падом ка уличним каналима-риголама. Површинске воде са парцела не смеју се усмеравати ка суседним парцелама ;
- Јавна расвета: локација је опремљена јавном расветом која је у надлежности ЈП;
- Топлификација и гасификација: локација није опремљена и нема могућност опремања системом топлификације или гасификације;
- Фиксна и мобилна телефонија: локација је покривена мобилном телефонијом а могуће је и прикључење на систем фиксне телефоније уз услове надлежног органа;
- Комунални отпад: локација је обухваћена услугом надлежног комуналног предузећа;
- Како за дату парцелу не постоји катастар подземних инсталација, обавеза инвеститора је да приликом извођења радова у случају наилаaska на подземне инсталације, исте измести о свом трошку и уз сагласност власника инсталација.

VI – ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Не постоје подаци да је парцела евидентирана као потенцијално нестабилан терен.
- Посебни услови се прибављају у складу са одредбама важећих прописа, а у зависности од врсте и намене објеката чија се изградња планира (сагласност надлежног органа на студију о процени утицаја планираног објекта, на животну средину односно одговарајући акт којим се ослобађа израде исте у складу са важећим законом о заштити животне средине, услови односно сагласност надлежног органа о мерама противпожарне заштите које треба спровести, водни услови, саобраћајно – технички услови и др.).

- Како за дату парцелу не постоји катастар подземних инсталација, обавеза инвеститора је да се приликом пројектовања или изградње објекта придржава услова власника инсталација као и да у случају наилазка на подземне инсталације, по потреби исте измести о свом трошку и уз сагласност власника инсталација.

VII – Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

VIII – На информацију о локацији се може изјавити приговор Општинском већу општине Мајданпек, у року од 3 дана од дана достављања, а преко овог органа.

Доставити:

- подносиоцу захтева
- Архиви

Шеф Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено-
комуналне и инспекцијске послове

Иван Грушић, дипл.инг.грађ.


ПЛАНИРАНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ СА ПОДЕЛОМ НА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ



ОСНОВНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

-  Шумско земљиште
-  Пољопривредно земљиште
-  Водне површине и водно земљиште
-  Грађевинско земљиште

5.3 Процена Министарства финансија – Пореска управа о тржишној вредности катастарске парцеле

Република Србија

ОПШТИНА МАЈДАНПЕК

ОПШТИНСКО ВЕЋЕ

-Комисија за отуђење и давање у закуп
грађевинског земљишта у јавној својини-

III Број: 463-16/2021-04

Датум: 20.05.2021.године

МАЈДАНПЕК

МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
ЕКСПОЗИТУРА МАЈДАНПЕК

МАЈДАНПЕК

ПРЕДМЕТ : Тржишна вредност грађевинског земљишта
за 2021. годину за територију Општине Мајданпек

Пред надлежним органом Општине Мајданпек покренут је поступак по захтеву правног лица за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини Општине Мајданпек, непосредном погодбом по тржишној цени.

Молимо Вас да нам на основу чл. 15. Одлуке о грађевинском земљишту (Сл.лист Општине Мајданпек бр.34/2019) доставите **тржишну вредности грађевинског земљишта по m² за 2021.** годину на територији општине Мајданпек (за катастарску парцелу наведену у приложеној табели) ради спровођења поступка отуђења дела следеће катастарске парцеле :

ред. број.	бр. кат.парцеле и кат.општина	зона опремљености улица/потес /насеље
1.	бр.6198/17 у КО Рудна Глава	Потес / улица ЧОКА ОКНА

С поштовањем,

ЗА КОМИСИЈУ,
Иван Грмуша, заменик председника





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
Сектор за издвојене активности
Група за контролу издвојених
Активности малих локација Бор
Број : 464-08-44/2021
Датум: 20.05.2021.год.
Место: Мајданпек

РЕПУБЛИКА СРБИЈА ОПШТИНСКА УПРАВА МАЈДАНПЕК			
ПРИМЉЕНО: 25 MAJ 2021			
Сржад	Број	Получио	Службост

ОПШТИНА МАЈДАНПЕК
ОПШТИНСКА УПРАВА
Комисија за отуђење и давање у закуп
грађевинског земљишта у јавној својини

ПРЕДМЕТ: Достава тржишне вредности грађевинског земљишта у Рудној Глави по захтеву број 463-16/2021-04 од 20.05.2021. године.

Поступајући по Захтеву под горњим бројем достављамо Вам записник о процени грађевинског земљишта на кп 6198/17 КО Рудна Глава.

Обрадио:



Руководилац Групе
Слађана Ивановић-Милутиновић

На основу члана 128.став 1. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр.80/02...144/20) службено лице Пореске управе Сектора за издвојене активности Група за контролу издвојених активности малих локација Бор у поступку утврђивања тржишне вредности непокретности по захтеву Комисије за отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини Општине Мајданпек, у предмету 027-464-08-44/2021, сачињава

**ЗАПИСНИК
О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ БЕЗ ИЗЛАСКА НА
ТЕРЕН**

Службено лице Пореске управе - Сектор за издвојене активности - Група за контролу издвојених активности малих локација Бор, у поступку утврђивања тржишне вредности непокретности је дана 20.05.2021.године, утврдило следеће:

Предмет промета је:

Врста земљишта **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ** место **РУДНА ГЛАВА**

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту,и то:

Број правоснажног решења	027-436-03-11/2021	027-436-03-674/2021
Предмет промета	грађевинско земљиште	грађевинско земљиште
место, КО	Рудна Глава	Рудна Глава
Утврђена тржишна вредност у дин / по м ²	642,50	642,50

Утврђује се вредност непокретности у износу од 642,50 дин/м2

Тржишна вредност непокретности исказана је у следећој табели:

Предмет промета	Број к.п.	Утврђена тржишна вредност у дин / по м ²
Грађевинско земљиште Рудна Глава	6198/17	642,50

**СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ**
Млађи порески саветник
Мајда Радуловић

5.4 Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу грађевинског земљишта

Овлашћено лице Председник општине Мајданпек Драган Поповић

Адреса: ул. Светог Саве 66, 19250 Мајданпек

Матични број код Републичког завода за статистику: 07212577

ПИБ: 100987089

Број рачуна 840-170640-77 код Министарства финансија Републике Србије – Управа за трезор

5.5 Подаци о стицаоцу права својине

ХК ПК „YUMCO“ а.д. Врање је акционарско друштво чији историјат почиње давне 1960.године. ХК „YUMCO“ АД Врање налази се у процесу реафирмације и позиционирања као водећа компанија текстилне индустрије Србије.

Седиште и адреса: Врање, Радничка 5

Матични број: 07105720

ПИБ: 100404127

Законски заступник: Генерални директор Бранислав Трајковић

Шифра делатности: 1310 – Припрема и предење текстилних влакана

Укупан број запослених у 2020.години: 1588

Предузеће послује на територији Србије, овај текстилни гигант који има заокружен технолошки процес производње, почев од текстилних сировина до готових одевних предмета, наменски програм подразумева производњу готовог производа и продају широког асортмана униформи и радних одела, за све услове рада, све професије, према постојећем асортману, или специфичним захтевима купаца.

Укупан приход у 2020. години износио је 2.505.365,00 динара.

Инвестициони пројекат чија је вредност 1.000.000 евра чини:

1. неопходна инфраструктура и грађевински објекат
2. набавка нових машина за рад

У наредних пет година планирано је отварање нових радних места према термин плану запошљавања (одељак 2, табела 1) са одговарајућим стручним квалификацијама, за ову врсту посла, односно на радном месту - шивач. Планирана просечна бруто зарада по запосленом износила би 500 евра.

5.6 Износ умањења

Површина кат. парцеле бр. 6198/17 КО Рудна Глава износи 3.200 м². Како процењена вредност по 1 м² износи 642,50 дин/м², те је тржишна вредност ове парцеле динара, дакле:

Тржишна вредност је: 2.056.000,00 динара;

Новчани износ одређен по Уговору о отуђењу: .0,00 РСД

Износ умањења као разлика између утврђене тржишне вредности кат. парцеле и новчаног износа одређеног Уговором о отуђењу је: 2.056.000,00 динара.

5.7 Обавеза обезбеђивања банкарске гаранције

Инвеститор у пројекту Изградње производног погона за производњу радних униформи у обавези је да обезбеди банкарску гаранцију у висини 2.056.000,00 динара у року од 30 дана од дана потписивања Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде.

5.8 Преглед других подстицајних мера

Република Србија додељује средства подстицаја домаћим и страним инвеститорима, уколико испуњавају услове утврђене Уредбом о одређивању критеријума за доделу подстицаја ради привлачења директних улагања („Сл. Гласник РС“, број 1/2019). Средства се могу користити за финансирање инвестиционих пројеката у производном сектору као и сектору услуга које могу да буду предмет међународне трговине.

Уредба подразумева два програма (у буџетском смислу), од којих се први односи на пројекте од посебног значаја за Републику Србију, а други тече по јавном позиву. Последњи јавни позив за кандидовање средстава подстицаја у току календарске 2021. године још увек је отворен, односно биће отворен све до утрошка средстава.

У другој групи јединица локалне самоуправе према степену развијености, средства се могу доделити за инвестиционе пројекте у производном сектору код којих су оправдани трошкови улагања у материјална и нематеријална средства најмање 400.000 евра и којима се обезбеђује најмање 40 нових запослених на неодређено време односно отварање најмање 40 нових радних места.

Кориснику који отвори нова радна места повезана са инвестиционим пројектом у јединици локалне самоуправе која је разврстана у другу групу разврставања јединица локалне самоуправе према степену развијености, одобриће се средства подстицаја у висини од 25% оправданих трошкова бруто зарада, а максимално у износу од 4.000 евра у динарској против вредности по новоотвореном радном месту.

Кориснику средстава који реализује инвестициони пројекат у јединици локалне самоуправе која је разврстана у другу групу разврставања јединица локалне самоуправе према степену развијености може се одобрити повећање износа бесповратних средстава у висини од 15% оправданих трошкова улагања у основна средства.

Поред тога, постоје и подстицаји утврђени другим прописима, најпре, системским у тој области: Закону о контроли државне помоћи („Службени гласник РС“, број 73/2019) и Уредби о правилима за доделу државне помоћи („Службени гласник РС“, бр. 13/10, 100/11, 91/12, 37/13, 97/13, 119/14, 23/21-др.уредбе) као основном оквиру за доделу државне помоћи, у којима се уређују Регионална државна помоћ, Хоризонтална државна помоћ, Секторска државна помоћ и Државна помоћ мале вредности (de minimis државна помоћ). Конкретни облици државне помоћи дефинисани су Уредбом о условима и начину привлачења директних инвестиција („Службени гласник РС“, број 1/2019) којом су утврђени износи, као што је наведено, којима држава помаже реализацију инвестиционих пројеката средствима подстицаја у зависности од јединице локалне самоуправе на чијој територији се инвестиција реализује (у складу са степеном развијености општина и градова), висином улагања у конкретном пројекту и бројем новозапослених. Поред ове уредбе, порески прописи којима се уређује ослобађање од плаћања пореза на добит правних лица и олакшице код плаћања пореза на доходак грађана, повраћај дела плаћених доприноса за обавезно социјално осигурање, ослобађање од плаћања увозних царинских дажбина на нову опрему која се не производи у земљи, односно на опрему по основу улога инвеститора, као и којима се уређује додела грађевинског земљишта ради реализације инвестиционог пројекта по цени мањој од тржишне цене или без накнаде, јесу конкретни правни акти којима су дефинисани посебни облици државне помоћи. Ради се о Закону о порезу на добит правних лица („Службени гласник РС“, бр. 25/01, 80/02, 80/02 – други закон, 43/03, 84/04, 18/10, 101/11, 119/12, 47/13, 108/13, 68/14 – други закон, 142/14, 9/115-аутентично тумачење, 112/15, 113/17, 95/18, 86/19 и 153/2020), одредбе чл. 50а до 50к, Закону о порезу на доходак грађана („Службени гласник РС“, бр. 24/01, 80/02, 80/02 – други закон, 135/04, 62/06, 65/06 – исправка, 31/09, 44/09, 18/10, 50/11, 91/11 – одлука УС, 7/12, 93/12, 114/12 – одлука УС, 8/13, 47/13, 48/13 – исправка, 108/13, 6/14, 57/14, 68/14 – други закон, 5/15, 112/15, 5/16, 7/17, 113/17, 7/18, 95/18, 4/19, 86/19, 5/20, 153/20, 156/20, 6/21, 44/21), члан 21в, Закону о доприносима за обавезно социјално осигурање („Службени гласник РС“, бр. 84/04, 61/05, 62/06, 5/09, 52/11, 101/11, 7/12, 8/13, 47/13, 108/13, 6/14, 57/14, 68/14 – други закон, 5/15, 112/15, 5/16, 7/17, 113/17, 7/18, 95/18, 4/19, 86/19, 5/20, 153/20, 156/20, 6/21, 44/21), Царинском закону („Службени гласник РС“, бр. 95/18, 9/19-др.закон и 144/20), Закону о улагањима („Службени гласник РС“, број 89/15 и 95/18) и Уредби о условима, начину и поступку под којима се

грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности (“Службени гласник РС”, бр. 61/15, 88/15, 46/17 и 30/18).

6. ЕКОНОМСКО-ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА

Основна сврха овог дела Елабората је да посматрано из угла јавних финансија и буџета општине Мајданпек, економско финансијски вреднује и упоређи два сценарија: уступање грађевинског земљишта заинтересованом инвеститору са или без накнаде.

За потребе израде економско-финансијске анализе коришћени су следећи улазни подаци и претпоставке:

- заинтересовани инвеститор је Правно лице, „Yumco“ ад Врање, са седиштем у Врању;
- инвеститор планира да у Мајданпеку инвестира укупно 1.000.000 евра тако да већ од прве године погон буде активирани и ради пуним капацитетом;
- укупна вредност инвестиције износи око 1.000.000 евра који ће се уложити у изградњу грађевинског објекта, неопходну инфраструктуру и нове машине и опрему за рад;
- за реализацију планираних активности инвеститор намерава да директно радно ангажује 110 лица са одговарајућим стручним квалификацијама, за ову врсту посла;
- просечна бруто зарада запослених у производњи радних униформи пројектована је приближно на 500 евра са припадајућим порезима и доприносима;
- површина земљишта које је лоцирано у грађевинском подручју, а која је потребна за реализацију пословних намера инвеститора износи 3.200 м² грађевинског земљишта;
- Оријентационо рачуна се да ће објекат који ће се градити у периоду током 2021.године на предметној катастарској парцели бити површине 900 м²

Почетак изградње објекта планиран је одмах по завршетку процедуре око доделе земљишта и прибављања потребних дозвола и сагласности, а највећи део инвестиције и радова на изградњи, биће завршен већ у првој години реализације.

6.1 Очекивани јавни приходи општине Мајданпек у случају уступања земљишта без накнаде

Процена јавних прихода буџета Општине Мајданпек у првих пет година реализације инвестиције коју намерава да покрене компанија ХК „YUMCO“ АД Врање рађена је на бази очекиваних прихода локалног буџета, а по основу пореза на зараде, пореза на имовину, накнаде за заштиту и унапређење животне средине, доприноса за уређење грађевинског земљишта, као и општинских такси у поступку издавања локацијских услова и дозволе за градњу.

Обрачун директних ефеката на приходну страну локалног буџета рађен је на бази постојећих прописа и важећих одлука донетих на нивоу општине, а приказан је у наредној табели:

1.ДИРЕКТНИ ЕФЕКТИ НА БУЏЕТСКЕ ПРИХОДЕ ОПШТИНЕ	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4	Година 5	СВЕГА 1-5
а) Порез на доходак грађана запослених у ХК „YUMCO“ АД Врање	1.509.600,00	3.374.400,00	3.729.600,00	3.907.200,00	3.907.200,00	16.428.000,00
Број запослених	85	95	105	110	110	
Број месеци рада	6	12	12	12	12	
Просечна месечна бруто 2 зарада са доприносима на терет послодавца	58.784,35	58.784,35	58.784,35	58.784,35	58.784,35	
Стопа пореза на зараде	10%	10%	10%	10%	10%	
б) Порез на имовину	45.156,85	90.313,70	90.313,70	90.313,70	90.313,70	406.411,65
Коефицијент за зону на којој је земљиште	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	
Стопа пореза на имовину	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	
ц) Други јавни приходи локалног буџета	708.785,50	209.439,00	209.439,00	209.439,00	209.439,00	1.546.541,50
Накнада за заштиту и унапређење животне средине	25.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	225.000,00
Допринос за уређивање грађевинског земљишта	450.000,00	/	/	/	/	450.000,00

Комунална такса за истицање фирме	79.719,50	159.439,00	159.439,00	159.439,00	159.439,00	797.195,00
Општинске таксе у поступку прибављања грађевинске дозволе	154.066,00					
УКУПНО а)+б)+ц)						18.380.953,20

- Напомена: За прерачун динарске вредности у ЕУР коришћен је званични средњи курс динара 117,5687 РСД=1€ (Извор Народна банка Србије на дан 08.06.2021..године)

Порез на зараде

Приликом израчунавања пореза на зараде пошло се од претпоставке да ће инвеститор запослити 110 лица са просечном бруто зарадом запослених од приближно 500 евра са припадајућим порезима и доприносима, рачун је усклађен са предвиђеним термин планом запошљавања (одељак 2, табела 1). Висина пореске олакшице је променљива, те је немогуће унапред прецизно утврдити остварење овог јавног прихода. У анализу нису укључени макроекономски параметри који би могли да утичу на кретање овог јавног прихода.

Просек нето: 37.621,98 динара

Просек бруто: 58.784,35 динара

Припадајући део локалној самоуправи по раднику је 2.960,00 динара месечно.

Порез на имовину

Порез на имовину утврђује се на основу Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2020. годину на територији Општине Мајданпек (“Службени лист општине Мајданпек” бр.41/2019)

Порез на имовину за 2020. годину за земљиште површине 3.200м² износи 8.382,72 динара годишње. Након издавања употребне дозволе или почетка коришћења комплетног објекта површине 900м² порез на земљиште и објекат би износио 81.931,392 динара годишње. За прву годину, порез на имовину би износио ≈ 45.156,85 динара под претпоставком, да ће од момента потписивања уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта ради реализације инвестиционог пројекта, протећи бар шест месеци до момента стављања производног погона од 900м² у употребу, па смо у првој години рачунали на јавни приход од порез на пословни објекат за само шест месеци.

Напомена: -Износ пореза утврђен је на основу цена за 2020. годину док се исте утврђују за сваку годину на основу оствареног промета у претходној години.

Накнада за заштиту и унапређење животне средине за грађевинско земљиште износи 50.000,00 динара годишње за земљиште површине 3.200м² на коме је објекат површине 900м² У првој години на овај приход смо рачунали тек након шест месеци од момента отуђења грађевинског земљишта у сврху реализације инвестиционог пројекта, то јест од момента стављања погона у употребу.

Допринос за уређење грађевинског земљишта,

Узевши у обзир изнете податке (производни објекат, бруто површине 900 м²) утврђује се да би допринос за уређивање грађевинског земљишта износио:

- 450.000,00 динара - за једнократну исплату или

- 780.000,00 динара - уколико се Инвеституор одлучи да исплату врши у 36 месечних рата

Напомена: -Према члану 12. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (“Службени лист општине Мајданпек” број 3/2015, 13/2015 и 31/2015) допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за објекте јавне намене у јавној својини, објекте комуналне и друге инфраструктуре, производне и складишне објекте, подземне етаже објеката високоградње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трафостанице, оставе, вешернице и сл.), осим за делове подземне етаже које се користе за комерцијалне делатности, отворена дечија игралишта, отворене спортске терене и атлетске стаз.

Поред тога, члан 13. исте Одлуке наводи да за изградњу објеката за обављање делатности која је од значаја за привредни развој општине Мајданпек, допринос се може умањити за 50%, уз сагласност Општинског већа општине Мајданпек.

Комунална такса за истицање фирме

Комунална такса за истицање фирме у текућој години за компанију „Yumco“ ад Врање, а на основу Одлуке о локалним комуналним таксама (“Службени лист општине Мајданпек” бр.39/2020) износи 159.439,00 динара на годишњем нивоу.

Укупан приход предузећа „Yumco“ ад Врање у 2020. години износио је 2.505.365,00 динар. Завршни рачун за 2021. годину још увек није предат, али се предвиђа да ће спрам проширења пословања укупан приход свакако прећи 50.000.000,00 динара, а претпоставка још више добија на снази се предвиђеним проширењем пословања на територији општине Мајданпек.

Општинске таксе у поступку прибављања грађевинске дозволе

За издавање локацијских услова за пословне објекте укупне бруто површине од 400 – 1000м² плаћа се општинска такса у износу од 5.223,00 динара, на основу Одлуке о накнадама за услуге које врши Општинска управа општине Мајданпек (“Службени лист општине Мајданпек” бр.20/2012).

Грађевинска дозвола

Накнада за издавање одобрења - вредност објекта 71.400.000,00дин - накнада износи 142.800,00дин

За пријаву почетка извођења радова за пословне објекте плаћа се општинска такса у износу од 5.223,00 динара, на основу Одлуке о општинским административним таксама (“Службени лист општине Мајданпек” бр.19/12).

Административна такса 770,00дин

Такса за подношење захтева 110,00дин

Накнада за уређење грађевинског земљишта са умањењем и једнократним плаћањем износи око 450.000,00дин

Укупни позитивни ефекти на локални буџет за првих 5 година рада производног погона за производњу радних униформи износили би 18.380.953,20 динара што је 8,9 пута више од процењене тржишне вредности предметног грађевинског земљишта, процењене од стране надлежне јединице Пореске управе.

6.2 Индиректни ефекти на јавне финансије општине Мајданпек

На јавне финансије општине Мајданпек намеравана инвестиција имаће позитиван утицај и у сектору пружања комуналних услуга. Наиме, локално комунално предузеће којим управља општина, ће укључивањем новог корисника упослити своје капацитете и остваривати додатне приходе према ценовнику датом у табели:

2.ИНДИРЕКТНИ ЕФЕКТИ НА ЈАВНЕ ФИНАНСИЈЕ ОПШТИНЕ	Година 1	Година 2	Година 3	Година 4	Година 5
Прикључак на водоводну мрежу					
Приходи од испоручене воде	49,75/m3	49,75/m3	49,75/m3	49,75/m3	49,75/m3
Приходи од услуга одвођења отпадних вода	24,85/m3	24,85/m3	24,85/m3	24,85/m3	24,85/m3
	33,23/m2	33,23/m2	33,23/m2	33,23/m2	33,23/m2
Приходи од изношења смећа	1637,19/ контејнеру	1637,19/ контејнеру	1637,19/ контејнеру	1637,19/ контејнеру	1637,19/ контејнеру

Напомена: Приходи јавних комуналних предузећа представљени су на основу важећих цена, а зависе од укупне потрошње тј. броја запослених у датом моменту и величине објекта.

6.3 Остали економски и социјални ефекти по локалну заједницу

Упошљавањем лица са пребивалиштем у општини Мајданпек поправила би се сада неповољна стопа запослености. У реалном сектору у Мајданпеку запослено је 2.268 лица, док у ванпривредним делатностима запослено је 1.089 лица (јавна комунална предузећа, јавна управа, здравство, образовање, и др). У сектору прерађивачке индустрије ради 48 лица.

Ово свођење података везано за број запослених од значаја је за примену одредбе члана 9. Уредбе и однос броја запослених инвестиционим пројектом према броју запослених у привреди. Покретањем намераваног улагања упослило би се укупно 110 лица, што представља повећање броја запослених у реалном сектору од 6,89%.

Уз то квалификациона структура која је потребна инвеститору и планирана висина зарада, за наше услове су сасвим солидни. Запослени у производном погону за производњу радних униформи, када погони почну да раде пуним капацитетом оствариваће годишњи нето приход од око 44 милиона динара, а с обзиром да ће највећи део нето примања запослених бити потрошен у Мајданпеку, то само по себи прави додатне ефекте и подстицај за развој трговине, угоститељства, услужних делатности и предузетништва у општини.

6.4 Висина пропуштених прихода које би општина остварила у случају уступања уз накнаду

У претходним одељцима приказане позитивне ефекте намераване директне инвестиције предузетника у општини Мајданпеку, свакако треба упоредити са претпостављеним трошковима који се у овом случају могу мерити са висином пропуштених прихода у случају уступања предметног грађевинског земљишта уз накнаду.

Уколико изостајање прихода од продаје грађевинског земљишта по тржишној вредности посматрамо као меру којом општина подстиче сопствени развој кроз привлачење директних инвестиција и меру конкурентности на основу које је Инвеститор уопште донео одлуку о избору Мајданпека као локације за реализацију својих пословних планова, онда опција уступања земљишта уз накнаду стоји само као теоретска могућност. Наиме, отворено је питање да ли би у случају „продаје“ уопште постојала реална тражња за предметним земљиштем.

Према подацима надлежне пореске управе, на предметној парцели, тржишна вредност овог земљишта површине од 3.200 м² у случају стављања у промет износила би 642,50 дин/м², а на основу тога изведен је и предрачун укупне тржишне вредности грађевинског земљишта за које је заинтересован предузетник дат у наредној табели:

Површина земљишта	3.200 м ²
Парцела 6198/17	3.200 м ²
Јединична тржишна вредност	642,50 дин/м ²
Јединична тржишна вредност у ЕУР	5,46 ЕУР/м ²
Вредност у дин.	2.056.000,00 дин.
Вредност у ЕУР	17.487,65 €

Приказана тржишна вредност земљишта у случају уступања земљишта инвеститору без накнаде, исказала би се као пропуштен приход локалног буџета или као очекивани трошак општине за реализацију пројекта.

7. ЗАКЉУЧЦИ

Пројекат покретања производног погона за производњу радних униформи описан у овом Елаборату, за наше услове је неспорно развојна шанса како за општину Мајданпек, тако и за шири регион. Међутим, обзиром да је у ужем смислу предмет овог Елабората отуђење грађевинског земљишта у својини општине, овде је фокус само на оне аспекте које су у непосредној вези са јавним финансијама и са локалним буџетом, где се истиче следеће.

1. Економско-финансијска анализа показала је:

а) да укупно процењени директни јавни приходи буџета општине Мајданпек од намераване инвестиције за период од наредних пет година износе 18.380.953,20 динара.

б) да су са друге стране укупно процењени трошкови општине Мајданпек по основу изостајања прихода од продаје грађевинског земљишта мањи од прихода и да износе 2.056.000,00 динара.

Према наведеном, може се закључити да су очекивани јавни приходи у првих пет година реализације инвестиције далеко већи од процењене тржишне вредности земљишта на коме НК.РК. „Yumco” A.D.Vranje планира да реализује инвестицију.

2. Како су процењене користи (директни приходи) од намераваног улагања већи од пропуштених прихода, а имајући у виду значај овог пројекта за даљи развој општине и региона, предметно грађевинско земљиште могло би да се уступи заинтересованом предузетнику потпуно без накнаде.

3. За општину Мајданпек као продавца, најнижа прихватљива цена грађевинског земљишта би била гранична цена којом би се надокнадила разлика између прихода и трошкова, тако да на крају општински буџет ни на који начин не буде оштећен. У овом случају предметна парцела би оправдано могла бити отуђена без накнаде у сврху реализације инвестиционог пројекта.

4. Ови услови за потенцијалног заинтересованог инвеститора би били изузетно подстицајни.

5. Ако би се урачунали и индиректни ефекти на јавне финансије општине Мајданпек који се очитавају пре свега кроз увећани приход локалног комуналног предузећа, онда би одлука о отуђењу грађевинског земљишта у потпуности без накнаде још више добила на снази. Међутим треба нагласити да приходи комуналног предузећа нису укључени у консолидовани рачун буџета.

На основу података и закључака изнетих у Елаборату може се закључити да је предлог отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у општини Мајданпек компанији НК.РК. „Yumco” A.D.Vranje без накнаде у сагласности са Уредбом и да је посматрано из угла јавних финансија, оправдан.