



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА БАТОЧИНА
ОПШТИНСКА УПРАВА**

Број: 020-641/21-IV-01

Датум: 7. септембар 2021. године

БАТОЧИНА

Краља Петра I бр. 32

ЕЛАБОРАТ О ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Предузеће Даздаревић Р и Ф ДОО Нови Пазар са седиштем у Новом Пазару поднео је захтев за куповину кп.бр.93 и 94 КО Брзан које се налазе у индустријској зони по важећем планском документу заједно са писмом о намерама . Дакле имајући у виду да власници предузећа односно зак. заступник имају намеру да огранак пребаце у Баточину и на наведеним парцелама направе халу где би запослили раднике са територије општине Баточина то постоји интерес економског карактера како због смањења стопе незапослености на територији општине Баточина тако и због стицања изворних прихода јединице локалне самоуправе као што су порез на имовину предузећа, плаћање локалних административних такси, локалних комуналних такси.

Предметне парцеле су планом детаљне регулације из пољопривредног земљишта прешле у грађевинско земљиште и овај потес сада представља индустријску зону. Планирано је и да се врши измена планског документа како би се знатно ширила област променила намену и прешла у режим грађевинског земљишта које би такође представљало индустријску зону, а што би био основ за даље инвестирање у производне делатности и што би побољшало статус општине у економском смислу. Развој индустријске зоне као специфичан инструмент привредног развоја локалне заједнице простире се на више сегмената друштва и привредног живота и подразумева укључивање више субјеката у инвестициони процес, што је од значаја за органе локалне власти и јачање локалне самоуправе јер на тај начин такође и уз финансирање заинтересованих привредника у изградњу и инфраструктуру као што је овде случај постоји допринос привредном развоју саме општине а што се огледа у привлачењу директних инвестиција.

Дакле предмет интересивања су у конкретном случају кп.бр.93 КО Брзан чија је површина 0.32,16 ха и кп.бр.94 Ко Брзан чија је површина 0.15,63 ха. Из планског документа са графичким приказом локације произилази да се ту може изградити пословни објекат површине 3000-3100м².

Подаци о парцелама (намена, коефицијент изграђености и заузетости, степен изграђености заузетости, степен комуналне опремљености и сл) могу се утврдити из информације о локацији која је саставни део овог елабората.

Цена наведених працела према извештају Републичке пореске управе износи 380,00 динара по м².

Заинтересовано лице за куповину ових парцела је законски заступник Производно трговинско услужног предузећа Даздаревић Р и Ф ДОО Нови Пазар које се бави међународним транспортом који би огранак фирме преселио на ову локацију у Баточину, а намера му је да на прдметним парцелама које су у индустријској зони изгради пословни простор-халу а у складу са техничким и урбанистичким параметрима и условима који су карактеристични за ову област. Иначе у плану је и промена планског документа тако што ће се извршити промена већег броја кат. парцела и то: кп.бр.94, 95 и 98 КО Брзан које су у јавној својини општине Баточина, затим кп.бр. 97/1., 97/2 и 96/2 КО Брзан које су у својини физичких лица, у режим грађевинског земљишта и прогласити индустријском зоном, тако да постоји интересовање за куповину и ових парцела од стране овде заинтересованог лица како би проширио своју производну делатност. Подносилац захтева и законски заступник Производно трговинско услужног предузећа Даздаревић Р и Ф ДОО Нови Пазар је ступио у контакт са физичком лицима власницима околних парцела и отпочео преговоре са истима како би купио и те парцеле а све након промене планског документа како би све те парцеле привео намени и сврси због које има интересовање да их прибави тачније ради даљег проширења свог предузећа. Ова фирма се бави међународним транспортом и поседује 50 возила а ради обављања делатности потребан је паркинг простор, царинска складишта и пратећи објекти за одржавање тих возила.

Уколико би купили најпре кп.бр.93 и 94 КО Брзан која по својим карактеристикама за почетак може да задовољи потребе и капацитете овог предузећа то би представљало прву фазу изградње производне хале од 3000-3100 м² и тада би запослили 15 радника са територије општине Баточина а који би радили на пословима одржавања возила и то: електричари, аутомеханичари радници који би радили на прању возила, у портирници, административни радници и радници који би радили у царинском складишту. У другој фази би наставили са изградњом а након куповине осталих парцела које су напред наведене а после промене намене земљишта и стварања техничких и урбанистичких услова инвеститор би направио још једну халу у површини од око 4.000 м². План је да инвеститор прошири своју производну делатност и да доведе турског произвођача текстила који би у корпорацији са предузећем Р и Ф Даздаревић запослили још 15-30 радника у почетној фази производње текстила и то са територије општине Баточина. Окончање грађевинских радова у првој фази могло би се очекивати у року од 36 месеци рачунајући од дана издавања грађевинске дозволе, док би друга фаза уследила након обезбеђења техничких услова за изградњу где би накнадно инвеститор утврдио рокове.

Писмо о намерама које је општини Баточина упутио законски заступник фирме као инвеститор представља иницијативу општини Баточина за успостављање пословно техничке сарадње с тим што би детаљно прецизирао услове за постизање сарадње са општином Баточина као будуће стране уговорнице и то када се стекну техничке и организационе могућности. Имајући у виду преговоре који су вођени између руководства општине Баточина и законског заступника предузећа Р и Ф Даздаревић из Новог Пазара као и писмо о намерама које је општини упућено од стране овлашћеног лица-будућег инвеститора произилази да овакав позив и понуда за омогућавање услова код оснивања огранка овог предузећа може у будућности представљати економски интерес за саму општину, због чега је потребно дати подршку овом пројекту. Разлози за прихватање овог пројекта огледају се у већем инвестиционом улагању и производњи која подразумева економски интерес за саму општину како због будуће производне делатности коју ће заинтересовано предузеће почети да обавља а са друге стране и због чињенице што би отпочињањем пословања исто предузеће ангажовало радну снагу са територије општине Баточина, што представља фактор друштвено –економског раста и развоја и утицало би на повећање стопе запослених на територији општине Баточина. Наше интересовање је да удружимо на неки начин средства неопходна за реализацију пројекта и обављање производне делатности предузећа тако што ће општина дати радну снагу и парцеле уз накнаду, а предузеће ће инвестирати у изградњу пословних производних објеката и опреме која ће служити као средство за рад, тако да би се ова сарадња успоставила на неодређено време.

Локална самоуправа треба да буде значајнији иницијатор сопственог привредног развоја те овакав пројекат и интересовање инвеститора за нашу индустријску област треба подржати, јер савремено друштво и развој привреде намећу потребу да се локална самоуправа укључи и уложи напор у циљу задовољења интереса локалног становништва а посебно економског, У конкретном случају ови интереси би били задовољени обезбеђењем формалних услова за долазак овог инвеститора и запослењем локалног становништва на који начин би био задовољен економски интерес са аспекта локалног становништва, а са аспекта локалне самоуправе интерес се налази у стицању изворних прихода јединице локалне самоуправе кроз порез на имовину предузећа, плаћање локалних административних такси и локалних комуналних такси. Намера инвеститора која се односи на оснивање огранка предузећа на територији општине Баточина представља интерес за локалну заједницу, њене органе и грађане, тачније то би у будућности представљало један значајнији инвестициони подухват у време када су финансијске могућности локалних самоуправа у овим друштвени сегментима врло смањене у смислу развоја привредних делатности. Дакле локална самоуправа је сада делимично кроз институционални оквир и законску регулативу преусмерила свој капацитет за успостављање индустријске зоне и то у односу на део области док се очекује успостављање индустријске зоне за ширу област како је то напред наведено, што све представља основ за сарадњу са овим инвеститором који је своје циљеве пословање везане за нашу територију приказао кроз писмо о намерама. Циљ оснивања индустријске зоне свакако подразумева јасан правни статус земљишта на коме се треба градити па је потребно и предузети одређене мере ради мотивисања инвеститора у смислу прихватања услова које конкретна зона нуди

који би уложио средства у неку производну делатност која би била од значаја за целокупну општину Баточина.

У конкретном случају ради се о процесу привлачења директних инвестиција које улаже ово предузеће а која је од значаја за добробит локалног становништва, превасходно за повећање запослености и стандарда па у том смислу подстицајне мере у овом процесу сарадње носе са собом и обавезе које се намећу инвеститору а које су у директној вези са основном оријентацијом деловања локалне власти у интересу њених становника, даље локална самоуправа има за циљ да ово земљиште прода инвеститору и поред чињенице што од укупне инфраструктуре може да понуди само уређену саобраћајну инфраструктуру након усвајања накнадне промене планског документа који је у фази израде док је за остале комуналне потребе инвеститор спреман да уложи своја средства како би земљиште привео намени и обезбедио све услове за обављање своје привредне делатности по важећим стандардима. Општина у конкретном случају може гарантовати инвеститору да ће благовремено обезбедити техничке услове који су неопходни за започињање изградње хала недопходних за обављање привредне делатности. Општина Баточина у овом пројекту –улагањем приватног капитала налази свој развојни почетак у сфери привреде и сматра да би продајом ових парцела баш овом инвеститору представљало добар потез и напредак на развојном путу.

Овај пројекат садржи у себи вид посливно техничке сарадње где би општина дала уз накнаду парцеле и радно способно становништво у складу са потребама предузећа односно огранка истог које ће бити основано на територији ове општине, а инвеститор ће уложити материјална средства како би се ове парцеле привеле намени и средства која су потребна за добијање техничких услова који су предуслов за рад и устројавање предузећа. С обзиром на потребу економског развоја локална самоуправа сматра да је неопходно у конкретном случају деловати активно због заинтересованости инвеститора те сматрамо да су испуњени услови за продају овог земљишта истом путем непосредне погодбе у складу са Уредбом 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.

У прилогу овог Елабората стоји и извод из АПР- из кога се може утврдити подаци подносиоца захтева и подаци о капиталу и пословању фирме, ситуациони план, који је поднео подносилац захтева а који се односи на целу ту област а који садржи графички приказ терена и писмо о намерама.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ БР.031-42/21-IV-01

ЗА НАЧЕЛНИКА ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ



Драгиша Буричковић