



ГРАД ПАНЧЕВО

НАЦРТ ЕЛАБОРАТА О ОПРАВДАНОСТИ
ОТУЂЕЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 9416/25 К.О. ПАНЧЕВО,
НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ, БЕЗ НАКНАДЕ,
ДРУШТВУ ZF SERBIA D.O.O. PANČEVO

ПАНЧЕВО, март 2019. године

САДРЖАЈ:

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	3
1.1. Писмо о намерама компаније „ZF Friedrichshafen AG” на енглеском језику	5
1.2. Писмо о намерама компаније „ZF Friedrichshafen AG” - превод на српски језик	8
2. ПРОФИЛ ГРАДА ПАНЧЕВА	11
2.1. Географски положај	11
2.2. Инфраструктурна повезаност	13
2.3. Основни демографски подаци	14
2.4. Запосленост и зараде	15
2.5. Образовање	20
2.6. Привреда	22
2.7. Индустрија	24
2.8. Пословно окружење	25
2.9. Стратешки оквир – Стратегија развоја града Панчева 2014-2020	25
3. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	27
3.1. Северна индустријско-пословно-производна зона	27
4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТА ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ	29
4.1. Катастарска парцела за коју се предлаже отуђење	30
4.2. Подаци из планског документа	35
4.3. Процена Министарства финансија – Пореске управе о тржишној вредности катастарске парцеле	50
4.4. Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу	53
4.5. Подаци о правном лицу стицаоцу права својине	54
4.6. Износ умањења утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта	55
4.7. Обавеза стицаоца права својине да обезбеди банкарску гаранцију за испуњење уговорних обавеза	55
4.8. Економска анализа очекиваних трошкова и економска анализа очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализа очекиваних социјалних ефеката	56
4.9. Преглед других подстицајних мера и средстава које РС, АПВ, односно Град Панчево обезбеђују за реализацију пројекта	61
4.10. Други подаци битни за оцену оправданости оваквог располагања грађевинским Земљиштем	63
4.11. Очекивани трошак Града Панчева	63
5. ЗАКЉУЧАК	64
6. НАЦРТ УГОВОРА О ОТУЂЕЊУ :	67

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Немачка компанија „ZF Friedrichshafen AG” (скраћен назив: ZF) је 18. фебруара 2019. године упутила Градоначелнику града Панчева „Необавезујуће писмо о намерама ка Граду Панчеву у вези са процедуром за прибављање земљишта без накнаде - с фокусом на фазу 2 ZF инвестиције и субвенција за отуђење земљишта од 9,2 ha”.

Компанија „ZF Friedrichshafen AG” са седиштем у Фридрихсхафену је мултинационална компанија која обухвата око 230 производних локација у 40 земаља и запошљава око 146.000 радника. ZF је светски лидер у производњи делова и система за аутомобилску индустрију, бродоградњу, железницу, као и електронике за белу технику, грађевинске машине и процесну опрему. У аутомобилској индустрији, глобални је лидер у технологији погона и шасија, као и активној и пасивној сигурносној технологији, а нарочито је познат по производњи система трансмисије, управљања и кочења.

ZF је започео реализацију инвестиционог пројекта у Панчеву 2018. године, када је започета фаза 1 инвестиције. На основу планиране висине улагања, отварања више од 500 радних места повезаних са инвестиционим пројектом и других параметара, Влада Републике Србије је донела Закључак 05 број: 351-4775/2018 од 24. маја 2018. године којим је утврђено да је пројекат изградње фабрике за производњу компоненти из области аутомобилске индустрије на територији индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву инвеститора „ZF Friedrichshafen AG”, пројекат од значаја за Републику Србију.

Компанија ZF је у Агенцији за привредне регистре (АПР) 2. марта 2018. године регистровала привредно друштво „ZF E-Mobility SRB d.o.o. Beograd” са седиштем у Новом Београду, а 17.08.2018. године, у регистар привредних субјекта АПР-а регистровала промену пословног имена у ZF Serbia d.o.o. Beograd. Након завршетка изградње објекта фазе 1, 15.03.2019. године седиште фирме је пренето у Панчево, на адресу Улица 7. нова број 7 у Северној индустријско-пословно-производној зони, када је регистрована и промена пословног имена у ZF Serbia d.o.o. Pančevo.

У достављеном Писму о намерама је наведено да је позитивна пословна перспектива као и посвећеност и брзина у сарадњи свих укључених страна из Србије довела до тога да компанија ZF реализацију фазе 2 инвестиционог пројекта планира да започне много раније него што је првобитно планирано, као и да очекује субвенције у поступку отуђења грађевинског земљишта површине 9,2 ha у Северној пословно-индустријској зони, поред парцеле од 10,8 ha отуђене у оквиру реализације фазе 1 инвестиције. Поред Писма о намерама, достављен је и документ "Incentive application Pančevo – phase 2 only" у коме су дати детаљнији подаци о висини и врсти улагања по годинама, планираној динамици запошљавања у периоду 2020-2022, планираним издацима за зараде запослених са утврђеним растом зарада и др.

Планирани период реализације фазе 2 инвестиције је 2019-2021. година, а ова фаза обухвата проширење постојећег производног погона као и успостављање Техничког (развојно-истраживачког) центра, а како је наведено, достављено писмо о намерама односи се само на изградњу производног погона. Фазом 2 би се извршило проширење обима производње из фазе 1, а производни програм обухватао би производњу мотора на електро погон и производњу компоненти за “E-Mobility” програм.

У Писму о намерама дат је прелиминарни обим фазе 2 са следећим карактеристикама:

- Прибављање грађевинског земљишта површине 9,2 ha, поред већ отуђених 10,8 ha
- Проширење производног објекта фазе 1 изградњом додатних 29.500 m² површине

- Изградња објекта Развојно-истраживачког центра површине 5.000 m²
- Укупна вредност инвестиције - 60 милиона евра (у периоду 2019-2022.)
- Запошљавање додатних 460 радника, према динамици приказаној у табели:
-

Индикативна и прелиминарна динамика запошљавања			
новозапослених	2020	2021	2022
Директних	160	50	70
од тога неквалификованих	128	40	56
од тога квалификованих	32	10	14
индиректних	100	50	30

Имплементација и развој фазе 2 инвестиционог пројекта компаније ZF која обухвата изградњу производног објекта (проширење постојећег објекта са додатних 29.500 m²) и изградњу Развојно-истраживачког центра у Панчеву, допринела би отварању минимум 460 нових радних места, што са фазом 1 кумулативно износи минимум 1.000 радних места, а што ову инвестицију чини значајном за Панчево, Јужнобанатски регион и Србију.

У циљу реализације фазе 2 инвестиционог пројекта компаније ZF на катастарској парцели број 9416/25 К.О. Панчево, Градоначелник града Панчева је Решењем Број II-06-020-2/2019-107 од 26.02.2019. године формирао Тим за израду Елабората о оправданости отуђења неизграђеног грађевинског земљишта - катастарске парцеле број 9416/25 К.О. Панчево, без накнаде, друштву „ZF Serbia d.o.o.“ Елаборат је урађен у складу са чланом 12. Уредбе о условима, начину и поступку под којим се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Сл. гласник РС” број 61/15, 88/15, 46/17 и 30/18).



ZF Friedrichshafen AG · Ernst-Sachs-Straße 62 · 97424 Schweinfurt

E-Mobility

Mr. Sasa Pavlov
Mayor of the City of Pancevo
26000 Pancevo
Republic of Serbia



Non-binding letter of intent to the City of Pancevo for processing the obtainment of land free of charge – Focus on ZF investment phase 2 and a land incentive of 9,2 ha

Dear Mr. Pavlov,

We are delighted to inform you that a positive business outlook as well as the diligent and fast collaboration with all Serbian stakeholders leads to a situation in which we are planning to move into phase 2 of the project much earlier than expected.

We are already planning to start our phase 2 extension of our existing production facility in 2019 - To safeguard the timeline of this second building phase, we hereby forward the letter of intent for the obtainment of the land incentive regarding the remaining 9,2 ha of the 20 ha plot.

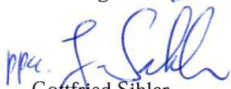
As aligned during our meeting on 05.12.18, this LOI is based on the overall investment project incentive application to RAS but only focused on the second phase extension

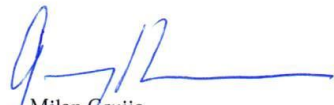
On page 2 we outline ZF's current planning status for the preponed phase 2, concerning a time period from 2019-2021. Phase 2 will be consisting of an extension of the existing production facility as well as the setup of a Tech Center. For the purpose of this LOI, the focus shall be on the production facility only.

We thank you and your team very much for the good support so far and are looking forward to your reply.

We would like to conclude with reconfirming that this letter only reflects the content of our ongoing discussions and is a legally non-binding statement of ZF's intentions.

Kind regards,


Gottfried Sihler
CFO of E-Mobility


Milan Grujic
Managing Director ZF Serbia d. o. o.

Chairman of the Supervisory Board: Dr.-Ing. Franz-Josef Paefgen
Board of Management: Wolf-Henning Scheider (CEO), Dr. Konstantin Sauer,
Jürgen Holeksa, Michael Hankel, Wilhelm Rehm, Dr. Franz Kleiner, Peter Lake
Headquarters: Friedrichshafen ·
Trade register of the municipal court of Ulm HRB 630206

ZF Friedrichshafen AG
Ernst-Sachs-Straße 62
97424 Schweinfurt
Germany
Phone +49 9721 98-4300
Fax +49 9721 98-4299

Preliminary scope of “phase 2” of ZF’s Serbia operations

Size of the plot

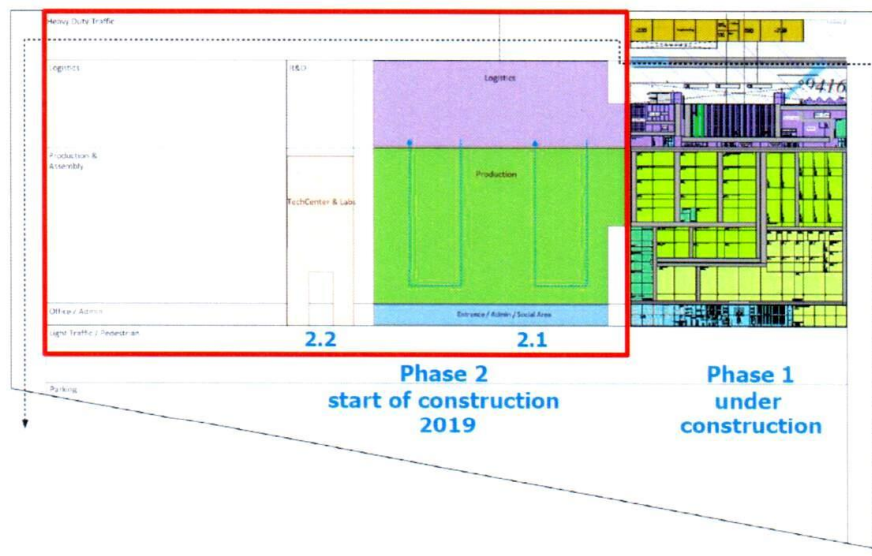
Additional 9,2 ha of land on top of currently appropriated 10,8 ha



Building of phase 1 & additional potentials w/ other ZF units

Phase 2 consists of 2 buildings marked as 2.1 and 2.2 in below schematic drawing
1 extension to the factory of phase 1 amounting to additional 29.500m² ground area
1 R&D facility with 5.000m² ground area

Whereas the extension of the production hall will be connected to phase 1, the R&D center is a standalone building.



Chairman of the Supervisory Board: Dr. Ing. Franz Josef Paefgen
Board of Management: Wolf-Henning Scheider (CEO), Dr. Konstantin Sauer,
Sabine Jaskula, Michael Hankel, Wilhelm Rehm, Dr. Franz Kleiner, Holger Klein
Headquarters: Friedrichshafen ·
Trade register of the municipal court of Ulm HRB 630206

ZF Friedrichshafen AG
Ernst-Sachs-Straße 62
97424 Schweinfurt
Germany
Phone +49 9721 98-4300
Fax +49 9721 98-4299

Seite/Page 3/3 · 07.02.2019

Products

Phase 2 – 2019-2022:

Electric traction motors for E-Mobility
E-Mobility components

Investment

Phase 2 – 2019-22 - Overall

2019-22: A total investment of up to 60 mio EUR

Employees & salaries

Phase 2 will employ an additional 460 FTE from the moment of the finalization onward – 2020 as assumed for first hiring.

These employees will be ramped up as per below standing table and in line with the HC needed to obtain the remaining 9,2 ha of land.

Indicative & preliminary FTE ramp up curve (conservative 20% qualified assumed)			
	2020	2021	2022
in FTE			
Direct	160	50	70
thereof non-qualified	128	40	56
thereof qualified	32	10	14
Indirect	100	50	30
Indicative & preliminary monthly wage payments for entire operation (taken 4% dynamic p.a. into account)			
in k-EUR	2020	2021	2022
Direct non-qualified	69 €	23 €	33 €
Direct qualified	23 €	7 €	11 €
Indirect	124 €	64 €	40 €
Sum	216 €	94 €	84 €
Indicative & preliminary yearly wage payments for entire operation (taken 4% dynamic p.a. into account)			
in k-EUR	2020	2021	2022
Direct non-qualified	833 €	271 €	394 €
Direct qualified	272 €	88 €	129 €
Indirect	1.486 €	773 €	482 €
Sum	2.590 €	1.132 €	1.005 €

Chairman of the Supervisory Board: Dr.-Ing. Franz-Josef Paefgen
Board of Management: Wolf-Henning Scheider (CEO), Dr. Konstantin Sauer,
Sabine Jaskula, Michael Hankel, Wilhelm Rehm, Dr. Franz Kleiner, Holger Klein
Headquarters: Friedrichshafen
Trade register of the municipal court of Ulm HRB 630206

ZF Friedrichshafen AG
Ernst-Sachs-Straße 62
97424 Schweinfurt
Germany
Phone +49 9721 98-4300
Fax +49 9721 98-4299

Vlasništvo ZF. Samo za vladinu upotrebu.
Pre bilo kog objavljivanja potrebno je pribaviti odobrenje ZF.

/logo ZF/

ZF Friedrichshafen AG □ Ernst-Sachs-Straße 62 □ 97424 Schweinfurt

E-Mobility

Saša Pavlov,
Gradonačelnik Grada Pančeva
26000 Pančevo
Republika Srbija

Neobavezujuće pismo o namerama ka Gradu Pančevu u vezi sa procedurom za pribavljanje zemljišta bez naknade – s fokusom na fazu 2 ZF investicije i subvencija za otuđenje zemljišta od 9,2ha

Poštovani g. Pavlov,

Zadovoljstvo mi je da vas obavestim da nas je pozitivna poslovna perspektiva kao i posvećenost i brzina u saradnji svih uključenih strana iz Srbije dovela u situaciju da planiramo da krenemo u realizaciju faze 2 našeg investicionog projekta mnogo ranije no što smo očekivali.

Mi već planiramo početak faze 2 - proširenje našeg proizvodnog pogona u 2019. g. Kako bismo osigurali vremensku dinamiku ove druge faze izgradnje, upućujemo Vam ovim putem pismo o namerama radi dodele subvencija u postupku otuđenja zemljišta tj. preostalih 9.2 ha od ukupno 20 ha zemljišta.

Kako je i precizirano na našem sastanku od 5.12.2018.g ovo Pismo o namerama bazira se na ukupnoj aplikaciji za subvencije za naš investicioni projekat koji smo podneli RAS, ali je usmereno na proširenje na drugu fazu.

Na str. 2 izneti su trenutni planovi ZF za Fazu 2 čija je realizacija pomerena unapred, za period 2019-2021. Faza 2 obuhvata proširenje postojećeg proizvodnog pogona, kao i uspostavljanje Tehničkog centra. Za potrebe ovog Pisma o namerama, fokus ostaje samo na proizvodnom pogonu.

Veoma smo zahvalni vama i vašem timu za dobru dosadašnju podršku i unapred se radujemo vašem odgovoru.

Želimo na kraju da ponovo potvrdimo da ovo pismo samo potvrđuje sadržaj naših dosadašnjih pregovora i da pravno predstavlja neobavezuujuću izjavu o namerama ZF.

Srdačan pozdrav,

Gotfrid Zihler

Finansijski rukovodilac E- Mobiliti divizije

Milan Grujić

Direktor ZF Serbia d.o.o.

/kontakt podaci firme i upravnog odbora/

Vlasništvo ZF. Samo za vladinu upotrebu.
Pre bilo kog objavljivanja potrebno je pribaviti odobrenje ZF.

Str. 2/3. 7.02.2019.

PRELIMINARNI OBIM FAZE 2 PREDUZEĆA ZF SRBIJA

Veliina parcele

Dodatnih 9,2 ha zemljišta pored već otuđenih 10,8ha.

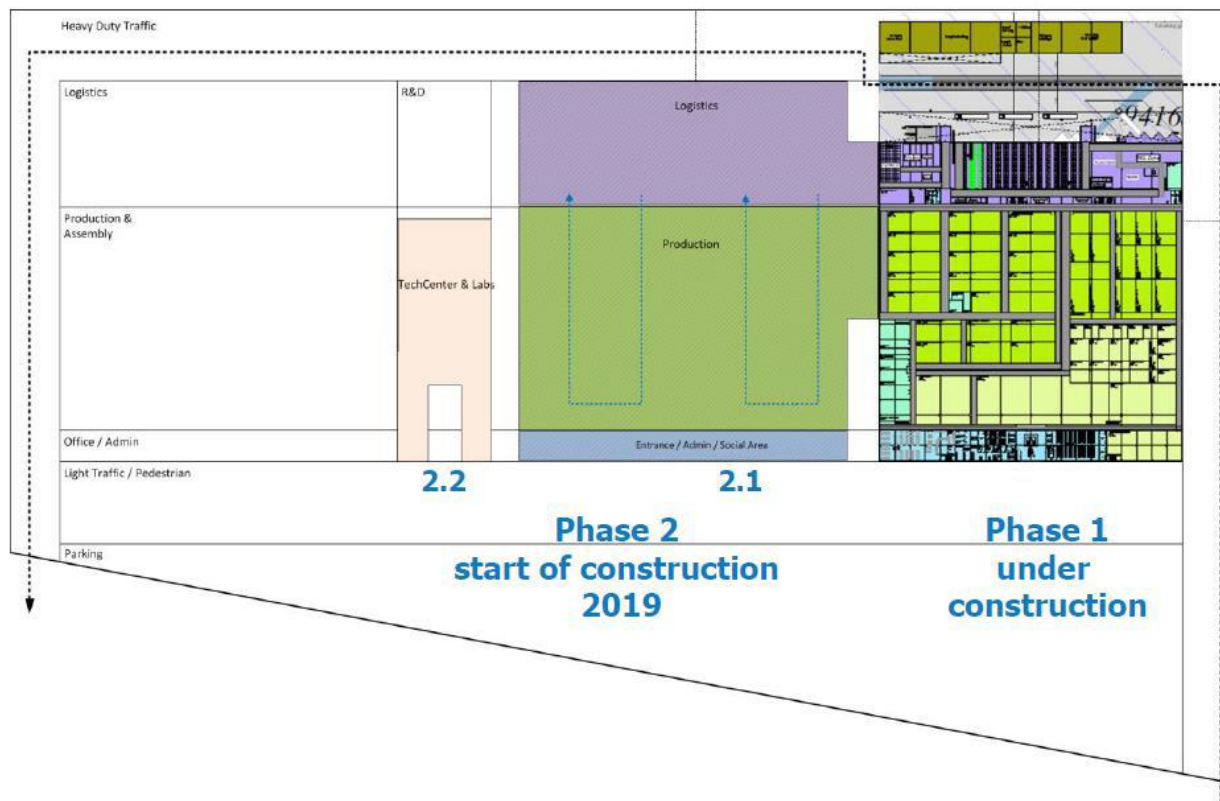
Izgradnja faze 1 i dodatni potencijali/ druge ZF jedinice

Faza 2 sastoji se od 2 objekta naznačena kao 2.1 i 2.2 na šematskom prikazu u nastavku.

1 proširenje faze 1 fabrike obuhvata dodatnih 29.500m² površine

1 razvojno-istraživački objekat površine 5.000m²

Dok će proširenje fabričkog postrojenja biti povezano sa Fazom 1, Istraživačko-razvojni centar će biti smešten u izdvojenom objektu.



/kontakt podaci firme i upravnog odbora/

Vlasništvo ZF. Samo za vladinu upotrebu.
Pre bilo kog objavljivanja potrebno je pribaviti odobrenje ZF.

Proizvodi

Faza 2- 2019-2022

Motori na elektro pogon za E-mobiliti program

Komponente za E-mobiliti program

Investicija

Faza 2 – 2019-22- ukupno

2019-2022: Ukupna investicija do 60 miliona EUR

Zaposleni i primanja

Faza 2 predviđa zapošljavanje dodatnih 460 novozaposlenih od trenutka finalizacije pa do 2020, kako je i predviđeno otvaranjem novih radnih mesta.

Njihovo zapošljavanje će se odvijati dinamikom prikazanom u donjoj tabeli, i u skladu sa brojem zaposlenih potrebnih za realizaciju subvencija za preostalih 9.2 ha zemljišta.

Indikativna i preliminarna dinamika novozaposlenih (uobičajenih 20% kvalifikovane radne snage se podrazumeva)			
novozaposlenih	2020	2021	2022
Direktnih	160	50	70
od toga nekvalifikovanih	128	40	56
od toga kvalifikovanih	32	10	14
Indirektnih	100	50	30
Indikativna i preliminarna procena mesečnih primanja za celu operaciju (uobičajenih 4% rasta se podrazumeva)			
U hiljadama EUR	2020	2021	2022
Direktni nekvalifikovani	69	23	33
Direktni kvalifikovani	23	7	11
Indirektni	124	64	40
Ukupno	216	94	84
Indikativna i preliminarna procena godišnjih primanja za celu operaciju			
U hiljadama EUR	2020	2021	2022
Direktni, nekvalifikovani	833	271	394
Direktni kvalifikovani	272	88	129
Indirektni	1.486	773	482
Ukupno	2.590	1.132	1.005

/kontakt podaci firme i upravnog odbora/

2. ПРОФИЛ ГРАДА ПАНЧЕВА

2.1. Географски положај

Град Панчево се налази се на 18 km североисточно од Београда, на ушћу Тамиша у Дунав и обухвата површину од 756 km². Панчево је један од највећих градова Војводине и административни центар Јужнобанатског округа. Граничи се на северу са општинама Опово и Ковачица, на североистоку са општином Алибунар, на истоку са општином Ковин и на југу и западу са градом Београдом. Јужну и западну границу чине реке Тамиш и Дунав.

На основу критеријума утврђених Уредбом о номенклатури статистичких територијалних јединица, Јужнобанатски управни округ је један од седам обласних нивоа НСТЈЗ у региону Војводине, а по степену развијености према Уредби о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе за 2014. годину, Панчево припада првој групи по степену развијености који је изнад републичког просека.

Координате града Панчева су:

- северна географска ширина 44° 54'
- источна географска дужина 20° 40'
- надморска висина 77м.



	Површина (km ²)	Удео у укупној површини (%)			*Број становника	Густина насељености
		Панчева	Округа	Србије		
Панчево	756	100	17,80	0,85	120.361	159
Јужно-банатски округ	4.246	/	100	4,80	281.203	66
Србија	88.499	/	/	100	7.020.858	79

Извор: Републички Завод за статистику: Региони, градови и општине. *процена стања 30.06.2017. године

Удаљеност Панчева од главних градова Европе (km):

Атина	1.297	Минхен	876
Амстердам	1.857	Париз	1.847
Беч	677	Подгорица	436
Брисел	1.747	Праг	977
Будимпешта	427	Рим	1.417
Букурешт	647	Сарајево	312
Варшава	1.097	Софија	427
Истанбул	1.017	Цирих	1.417
Лондон	2.067	Штокхолм	2.407
Мадрид	2.687	Загреб	412



Мрежу насеља у Панчеву чине 10 насеља (од чега 3 градска и 7 осталих насеља) са просечном величином од 75,5 km², а територија града Панчева подељена је на 11 катастарских општина. По броју становника највећа насеља су Панчево, Качарево и Старчево, а по величини површине Панчево, Долово и Омољица. Око 61,75% становништва живи у Панчеву, а остало становништво живи у насељеним местима.

Насеља и припадајуће катастарске општине



Редни број	Насељено место	Катастарска општина
1	Панчево	Панчево, Војловица
2	Старчево	Старчево
3	Омољица	Омољица
4	Иваново	Иваново
5	Банатски Брестовац	Банатски Брестовац
6	Глогоњ	Глогоњ
7	Јабука	Јабука
8	Качарево	Качарево
9	Банатско Ново Село	Банатско Ново Село
10	Долово	Долово

2.2. Инфраструктурна повезаност

Панчево има изузетно повољан гео-стратешки положај у Европи, који карактерише:

- Непосредна близина главног града Србије - Београда
- Непосредна близина Е75 - Коридора Х (Београд)
- Дунавска трансверзала (Коридор VII)
- Магистрални пут Е70 (Београд - Панчево –Вршац - Румунија)
- Близина међународног аеродрома “Никола Тесла”



Постоји разграната мрежа путева који Панчево повезују са другим градовима и насељима:

- државни пут IB реда (10): Београд-Панчево-Вршац-државна граница са Румунијом (гранични прелаз Ватин)
- државни пут IB реда (14): Панчево-Ковин-Раља – веза са државним путем 33
- Ечка – Ковачица – Јабука – Панчево* (113)
- мрежа локалних путева дужине 141 km који повезују насељена места и град Панчево.

Као и у друмском, и у железничком саобраћају Панчево представља важно чвориште које повезује главни град са источним делом Баната, односно север и југ Баната.

Главни правци железничког саобраћаја кроз Панчево су:

- Београд-Панчево-Вршац-Букурешт-Констанца (са краком који се одваја према Украјини)
- Панчево-Зрењанин-Кикинда.

Кроз Панчево протичу два значајна речна правца Дунав и Тамиш, а река Дунав (Коридор VII) представља стратешку везу са Европом и Евроазијом. На левој обали Дунава, на 1153. километру налази се комплекс Луке ”Дунав” Панчево базенског типа. Лука поседује оперативни комплекс површине 240 ha са акваторијумом од 21 ha и има могућност примања пловила носивости до 5.000 t и 3,8 m газа при најнижем водостају. У склопу луке Дунав је

могућ претовар свих врста терета, мулти-модални транспорт робе, складиштење робе у јавном царинском складишту, претовар АДР робе, а постоји и царински терминал за друмска возила.



2.3. Основни демографски подаци

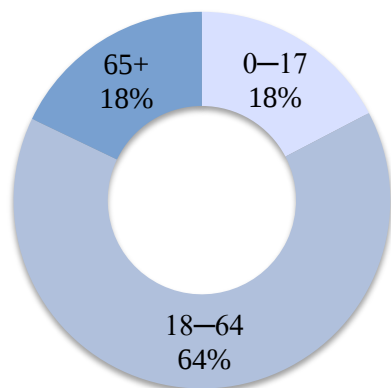
На територији града Панчева, према попису становништва, домаћинстава и станова у Републици Србији 2011. године живело је 123.414 становника, док је процењени број становника за 2017. годину износио 120.361 становника. Према броју становника Панчево је највећи град у Банату, трећи у Војводини, а осми у Републици Србији (процена броја становника за 2017. годину – извор РЗС).

Становништво према старосним групама и полу, 2016—2017.

	2016		2017	
	Ж	М	Ж	М
Деца старости до 6 година (предшколски узраст)	3897	4168	3881	4166
Деца старости 7—14 година (узраст основне школе)	4715	4857	4668	4843
Деца старости 15—18 година (узраст средње школе)	2198	2338	2220	2349
Деца старости 0—17 година	10218	10754	10209	10770
Број младих (15—29 година)	9800	10367	9617	10182
Радни контингент становништва (15—64 година)	40879	40724	40367	40276
Укупан број становника	62061	58810	61767	58594

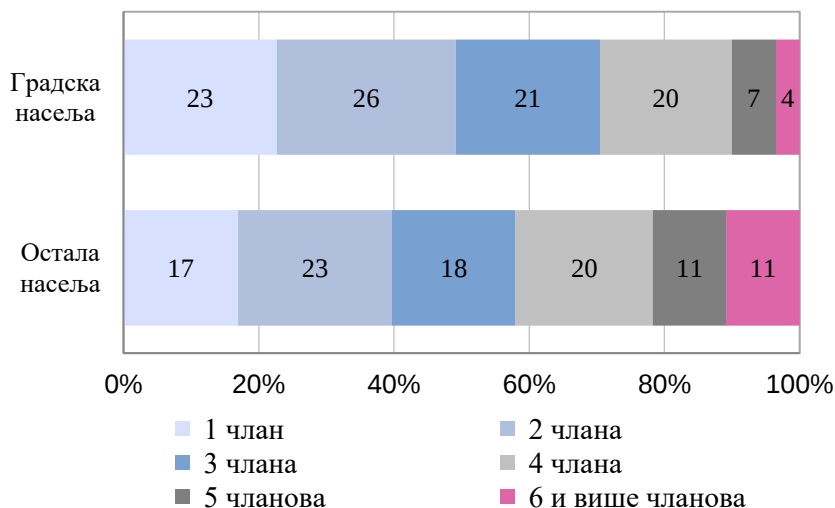
Извор: Витална статистика, РЗС ("DevInfo" Профил Панчева - јануар 2019. год.)

Становништво према старосним групама, 2017.



Извор: РЗС - Витална статистика
(“DevInfo” Профил Панчева - јануар 2019.)

Домаћинства према броју чланова, 2011.



Извор: Попис становништва, домаћинства и станова, РЗС.

2.4. Запосленост и зараде

Број запослених у Панчеву (годишњи просек за 2017. годину) био је 29.733 лица, од тога је 23.083 лица запослено у правним лицима (превредна друштва, предузећа, установе, задруге и друге организације), 6.024 лица у приватном предузетништву (лица која самостално обављају делатност и запослени код њих), док је регистрованих индивидуалних пољопривредника било 626.

Запосленост и зараде

Регистровани запослени* ¹	29.733	(2017)
Регистровани запослени* у односу на број становника (%) ¹	24,7	(2017)
Просечне зараде без пореза и доприноса (РСД) ¹	50.090	(2017)
Регистровани незапослени ²	8.841	(2017)
Регистровани незапослени на 1000 становника ²	73	(2017)

* Од 2015. укључени су и регистровани индивидуални пољопривредници

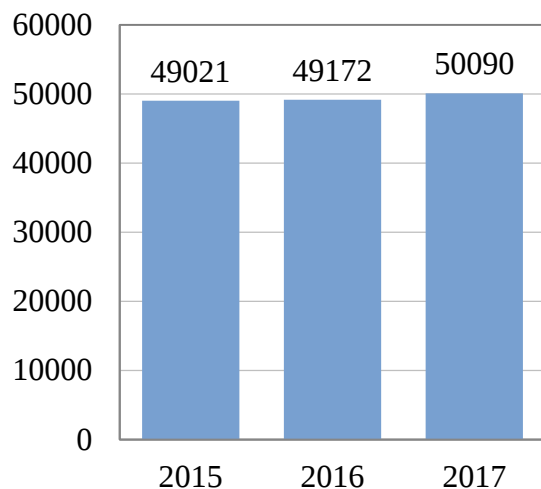
Извор: ¹ Статистика запослености и зарада, РЗС

² Национална служба за запошљавање

Регистрована запосленост¹⁾ по секторима делатности, 2017. - годишњи просек²⁾

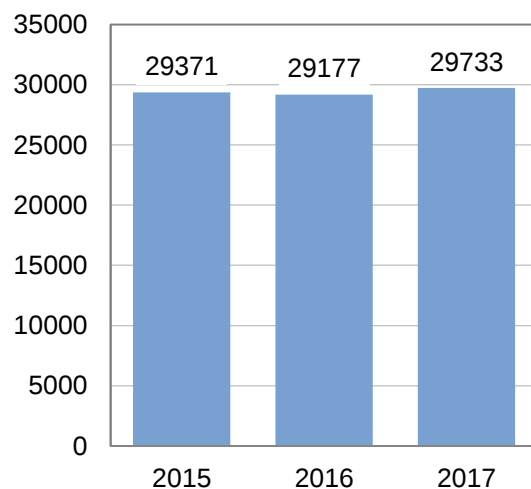
Укупно	28.517
Пољопривреда, шумарство и рибарство	825
Рударство	203
Прерађивачка индустрија	7.003
Снабдевање електричном енергијом, гасом и паром	427
Снабдевање водом и управљање отпадним водама	716
Грађевинарство	1.319
Трговина на велико и мало и поправка моторних возила	5.539
Саобраћај и складиштење	1.656
Услуге смештаја и исхране	881
Информисање и комуникације	500
Финансијске делатности и делатности осигурања	466
Пословање некретнинама	60
Стручне, научне, иновационе и техничке делатности	1.240
Административне и помоћне услужне делатности	886
Државна управа и обавезно социјално осигурање	1.625
Образовање	1.926
Здравствена и социјална заштита	2.803
Уметност, забава и рекреација	407
Остале услужне делатности	623

**Просечне зараде без пореза и доприноса,
2015–2017. (РСД)**



Извор: Статистика запослености и зарада, РЗС

Регистровани запослени, 2015–2017.*

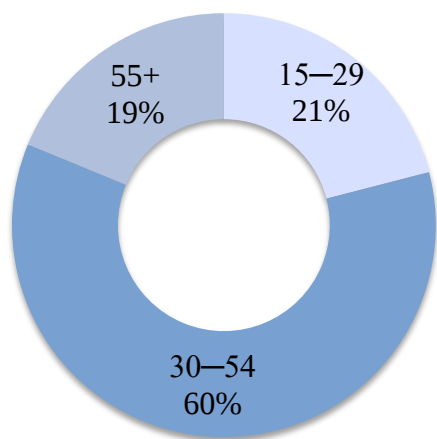


* Од 2015. укључени су и регистровани индивидуални пољопривредници

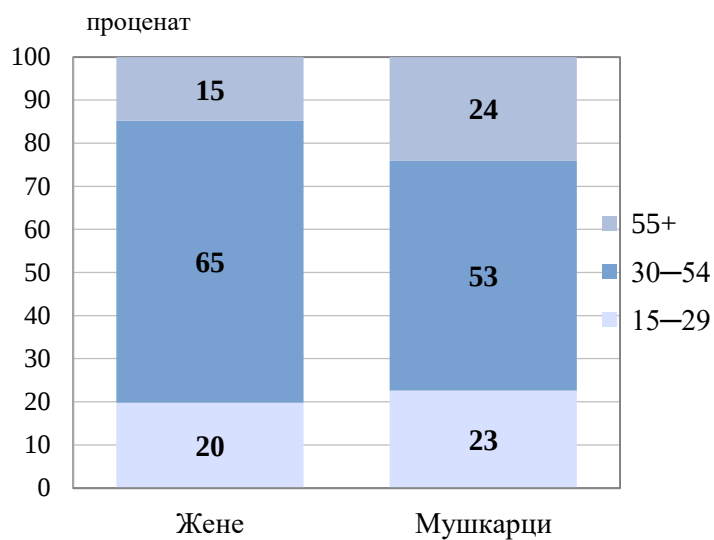
Извор: Статистика запослености и зарада, РЗС.

РЗС ("DevInfo" Профил Панчева - јануар 2019. год.)

Учешће незапослених према старосним групама
у укупном броју незапослених, 2017. година

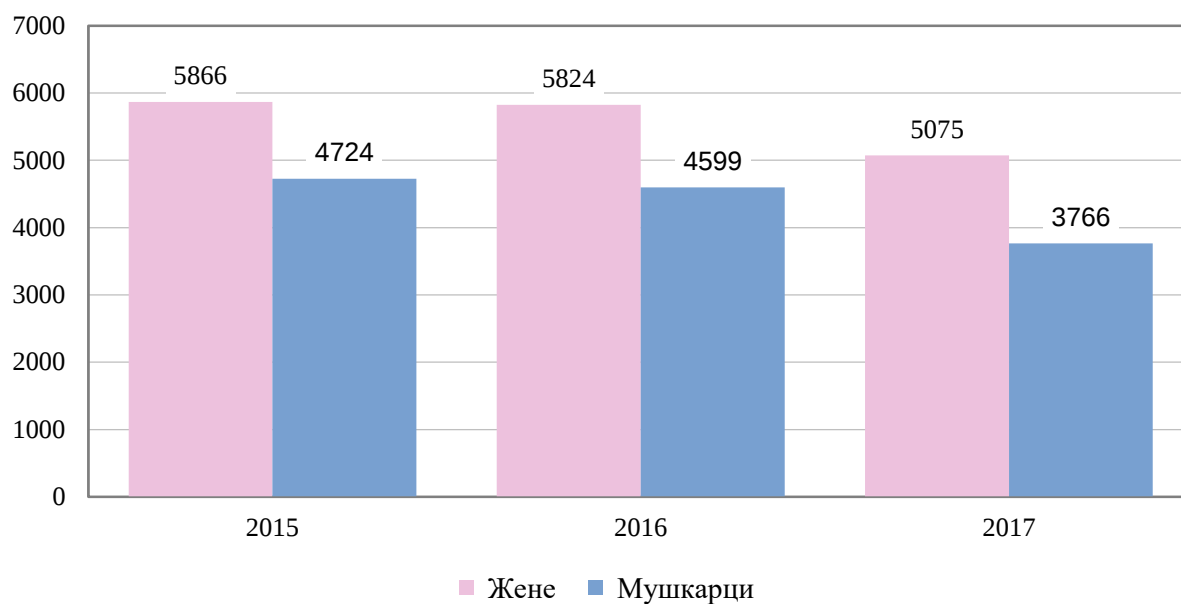


Учешће незапослених према старосним групама и полу
у укупном броју незапослених, 2017. година



Извор: Национална служба за запошљавање

Регистровани незапослени према полу, 2015–2017.



Извор: Национална служба за запошљавање
РЗС (“DevInfo” Профил Панчева - јануар 2019. год.)

Регистрована незапослена лица по квалификационој структури

		2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	Структура незапослених* 2017. (%)
Степен стручне спреме	Укупно	11.560	11.089	10.590	10.423	8.840	100,00
неквалификовани	I	3.348	3.236	3.005	2.973	2.735	30,94
нижа стручна спрема и полуквалификовани	II	586	527	495	448	366	4,14
квалификовани	III	2.359	2.253	2.091	2.015	1.644	18,60
средња стручна спрема	IV	3.654	3.547	3.465	3.487	2.822	31,92
висококвалификовани	V	146	106	97	86	75	0,85
виша стручна спрема	VI	407	621	613	587	481	5,44
висока стручна спрема	VII-1	1.060	787	816	817	709	8,02
висока стручна спрема	VII-2		12	8	7	7	0,08
висока стручна спрема	VIII		0	0	3	1	0,01

Извор: Национална служба за запошљавање - Филијала Панчево

Незапослена лица по полу, радном искуству и степену стручне спреме

		Незапослена лица		Претходно радно искуство			
				Први пут траже запослење/без радног искуства		Били у радном односу / радно ангажовани	
		Укупно	Жене	Укупно	Жене	Укупно	Жене
УКУПНО		8.260	4.680	2.295	1.531	5.965	3.149
Степен стручне спреме	I	2.472	1.376	992	668	1.480	708
	II	315	196	97	77	218	119
	III	1.497	726	311	205	1.186	521
	IV	2.822	1.660	580	361	2.242	1.299
	V	56	8	3	0	53	8
	VI-1	273	185	31	26	242	159
	VI-2	215	143	76	54	139	89
	VII-1	603	382	203	138	400	244
	VII-2	7	4	2	2	5	2
	VIII						

Подаци о незапосленим лицима – стање на дан 31.12.2018. године (извор: Национална служба за запошљавање)

Незапослена лица по полу, радном искуству и подручју рада

			Незапослена лица		Претходно радно искуство			
					Први пут траже запослење/без радног искуства		Били у радном односу / радно ангажовани	
			Укупно	Жене	Укупно	Жене	Укупно	Жене
УКУПНО			8.260	4.680	2.295	1.531	5.965	3.149
Подручје рада	01	Пољопривреда, производња и прерада	840	576	205	153	635	423
	02	Шумарство и обрада дрвета	39	18	10	6	29	12
	03	Геологија, рударство и металургија	10	5	5	3	5	2
	04	Машинство и обрада метала	877	82	125	22	752	60
	05	Електротехника	421	42	68	10	353	32
	06	Хемија, неметали и графичарство	434	296	97	80	337	216
	07	Текстилство и кожарство	199	190	49	47	150	143
	08	Комуналне, тапетарске и фарбарске услуге	20	0	4	0	16	0
	09	Геодезија и грађевинарство	183	88	31	21	152	67
	10	Саобраћај	179	34	29	9	150	25
	11	Трговина, угоститељство и туризам	642	496	122	98	520	398
	12	Економија, право и администрација	907	668	216	153	691	515
	13	Васпитање и образовање	151	131	32	29	119	102
	14	Друштвено-хуманистичко подручје	119	86	35	28	84	58
	15	Природно-математичко подручје	145	92	44	24	101	68
	16	Култур, уметност и јавно информисање	115	90	35	26	80	64
	17	Здравство, фармација и социјална заштита	269	216	116	86	153	130
	18	Физичка култура и спорт	18	6	5	3	13	3
	19	Остало	2.692	1.564	1.067	733	1.625	831

Подаци о незапосленим лицима – стање на дан 31.12.2018. године (извор: Национална служба за запошљавање)

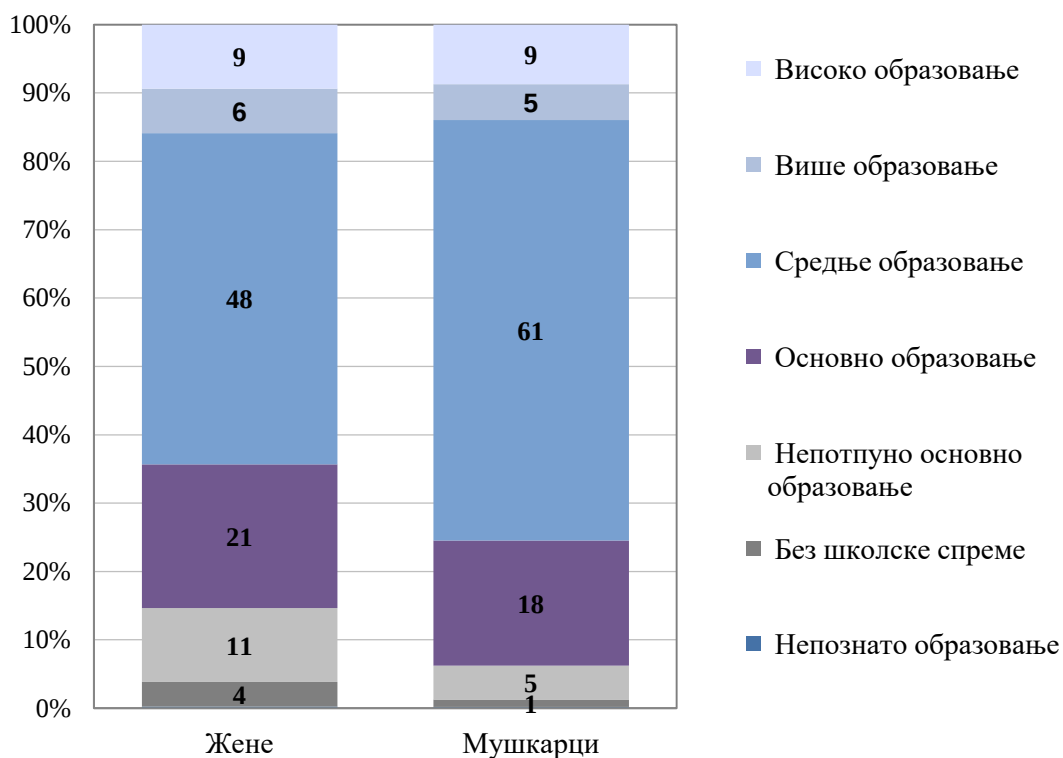
1.5. Образовање

Панчево је град који омогућава одличне услове за образовање и стручно усавршавање. На територији града основана је 21 школа основног образовања и 9 средњих школа (гимназија, медицинска, електротехничка, економско-трговинска, техничка, машинска, пољопривредна, музичка и балетска). Близина Београда омогућава студирање на око 70 различитих факултета, што за живот у Панчеву представља велику предност у развоју људских ресурса.

Посебно су значајни новији смерови у средњим школама који прате савремене трендове развоја образовања усклађених са захтевима привреде. За предметну инвестицију посебно су значајни образовни профили у Машинској школи: техничар за компјутерско управљање, машински техничар за компјутерско конструисање, техничар мехатронике, машински техничар моторних возила, као и у Електротехничкој школи: електротехничар телекомуникација, електротехничар рачунара, електротехничар електронике, администратор рачунарских мрежа, електротехничар информационих технологија и др.

За потенцијалне инвеститоре расположива образована радна снага представља значајан потенцијал, и то млади који први пут траже посао, као и радници са искуством у некада развијеној панчевачкој индустрији.

Становништво старо 15 и више година према школској спреми и полу (2011. година)



Извор: Попис становништва, домаћинстава и станова, РЗС.

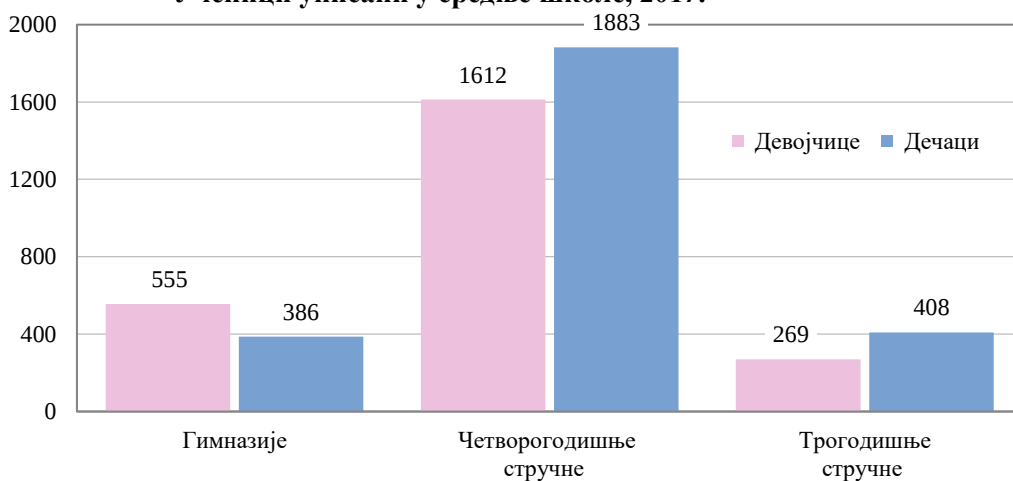
У образовној структури становништва (15 и више година) највеће учешће има становништво са завршеном средњом школском спремом (48% жене и 61% мушкарци) и становништво које има завршено основно образовање (21% жене и 18% мушкарци). Становништво са завршеним вишим образовањем учествује са 6% жене односно 5% мушкарци, а становништво са високим образовањем чини 9% жене и 9% мушкарци.

Употреба страних језика је заступљена у свакодневном пословању многих предузећа и саставни је део образовања у свим школама и у институцијама неформалног образовања. У Панчеву постоји око 15 школа страних језика и најзаступљенији језици су енглески, немачки, италијански, француски, шпански и руски.

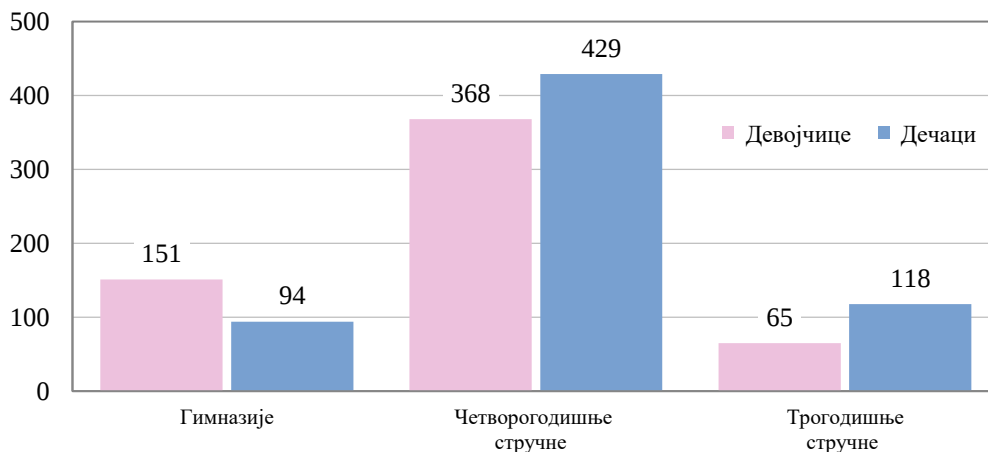
СРЕДЊЕ ОБРАЗОВАЊЕ

Средње школе	11	(2017)
Ученици уписани у средње школе	5.113	(2017)
Обухват деце средњим образовањем (%)	-	-
Ученици који завршавају средњу школу	1.225	(2017)
Стопа завршавања средње школе (%)	-	-
Стопа одустајања од школовања у средњем образовању (%)	0,9	(2017)
Број деце обухваћене средњим образовањем за децу са сметњама у развоју и инвалидитетом	56	(2017)

Ученици уписани у средње школе, 2017.



Ученици који завршавају средњу школу, 2017.



Извор: Статистика образовања, РЗС ("DevInfo" Профил Панчева - јануар 2019.)

2.6. Привреда

Град Панчево се први пут помиње у записима пре више од 850 година. Има дугу и богату традицију индустрије и занатства. Најстарија пивара у овом делу Европе (Вајфертова пивара) основана је 1722. године, а прва комерцијална изложба индустрије и занатства са 713 излагача одржана је у Панчеву 1905. године. Крајем 19. века изграђена је, прва на овим просторима, фабрика за мокру прераду кукуруза данас позната као Скробара, а на самом почетку 20. века почела је да ради и фабрика памучног предива. Други талас индустријализације Панчева је период између два светска рата, када су изграђене фабрике за производњу стакла, авиона, памука, намештаја и друге. За Панчево су посебно биле значајне Фабрика сијалица „Тесла” (1931. год.), Фабрика равног стакла (1932. год.) и Фабрика авиона „Утва” (1937. год). Трећи и најзначајнији талас развоја индустрије Панчева био је током шездесетих и седамдесетих година прошлог века, када је изграђен велики индустријски комплекс са фабрикама: Рафинерија нафте “Панчево”, ХИП „Азотара” и ХИП „Петрохемија” Панчево у јужној индустријској зони града.

Град Панчево је и данас један од најважнијих индустријских центара у Војводини и Србији. Носиоци привредног развоја града Панчева су индустрија и пољопривреда, уз значајано учешће осталих сектора. Значајан и повољан утицај на привредну структуру има геостратешки положај, развијена инфраструктура, близина великих тржишта и расположива радна снага. Индустријска структура је изузетно диверсификована, а носилац развоја је нафтно-хемијски комплекс, уз који су се, у својим подсекторима, развијале и друге гране индустрије (металопрерађивачка, грађевинска, прехранбено-прерађивачка и др). У односу на њих може се очекивати мање или више значајан интензиван развој и у будућности, јер се располаже потребним ресурсима за то (капацитети, знање и искуство, потребна радна снага, сировинска основа или расположиве компоненте, тржиште).

У сектору пољопривреде града Панчева ратарска производња представља најзаступљенију делатност. У структури пољопривредног земљишта, које заузима 53.186,70 хектара, доминирају површине под житарицама и то у највећој мери производња кукуруза и пшенице, затим површине под индустријским биљем, где доминира производња сунцокрета и површине под крмним биљем. Територију града Панчева, као и највећи део Јужно-банатског округа, карактерише квалитетно пољопривредно земљиште које има одличне педолошке карактеристике са високим потенцијалом родности. Климатски и земљишни услови су погодни за интензивну и рентабилну ратарску производњу.

Ангажована радна снага, 2012.	Укупно	Жене	Мушкарци
Носиоци породичног газдинства	6.136	982	5.154
Чланови породице и рођаци који су обављали пољопривредне активности на породичном газдинству	5.925	3.677	2.248
Стално запослени на породичном газдинству	26	7	19
Стално запослени на газдинству правног лица/предузетника	470	92	378
Управници (менаџери) на газдинствима	6.344	978	5.366

Извор: Попис пољопривреде, РЗС.

Коришћено пољопривредно земљиште, 2012. (у ha)

Окућница	220,60
Оранице и баште	5.2033,57
Воћњаци	498,02
Виногради	41,48
Остали стални засади	63,15
Ливаде и пашњаци	329,88
Укупно	53.186,70

Извор: Попис пољопривреде, РЗС.

После ратарске производње, која је доминантна на територији општине Панчево, сточарство заузима друго место по обиму пољопривредне производње (свињарство је донекле развијено, док су говедарство, нарочито овчарство и козарство, прилично неразвијени).

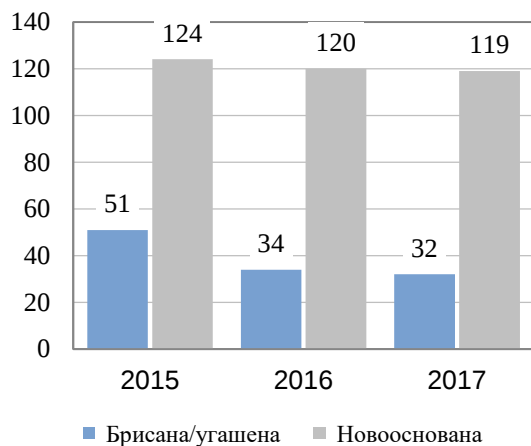
АКТИВНА ПРИВРЕДНА ДРУШТВА И ПРЕДУЗЕТНИЦИ 2017

Активна привредна друштва	1.902	(2017)
Активни предузетници	4.911	(2017)
Подстицаји регионалног развоја (у хиљадама РСД)	53.1471	(2016)

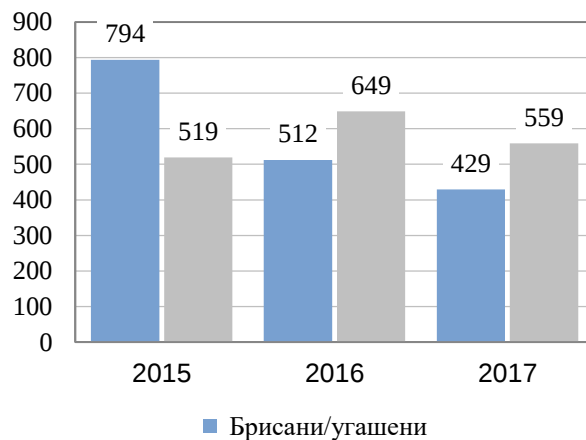
Извор: РЗС - Агенција за привредне регистре.

Према подацима Агенције за привредне регистре, у **2018. години** (период 01.01-30.06.2018. године), на територији града Панчева било је активно 1.948 привредних друштава (51 новооснованих и 22 угашених), као и 5.047 предузетника (323 новооснованих и 188 угашених). Од свих регистрованих привредних субјеката 1% чине средњи и велики док 99 % спада у категорију малих и микро привредних субјеката.

Брисана/угашена и новооснована привредна друштва, 2015—2017.



Брисани/угашени и новоосновани предузетници, 2015—2017.



Извор: РЗС- Агенција за привредне регистре.

Најзначајнији послодавци (према броју запослених) на територији града Панчева су:

- АД ХИП "Петрохемија" Панчево - производња петрохемијских производа, сировина и хемикалија (1426 запослених)
- НИС А.Д. Нови Сад - НИС Петрол, Рафинерија нафте Панчево - производња нафтних деривата (700 запослених)
- ДОО "ALMEX" - производња пољопривредних производа, транспорт и услуге (348 запослених)
- ДОО "Утва-авиоиндустрија" - производња ваздушних летелица и пратеће опреме (229 запослених)
- АД "Пекарска индустрија" - производња хлеба, свежег пецива и колача (218 запослених)
- "Индустрија скроба Јабука" д.о.о. - производња скроба и скробних производа (180 запослених)
- АД "Стари Тамиш" за пољопривредну производњу (179 запослених)
- АД "Војводинапут Панчево" д.о.о. - STRABAG – изградња путева (172 запослена)
- ДОО "Монтажа Минел" – монтажа енергетских и индустријских постројења (133 запослена)

2.7. Индустрија

Дугорочно посматрано, у привреди Србије и АП Војводине дошло је до структурних промена које се пре свега сагледавају у значајном смањењу индустријске производње, паду стопе запослености, паду квалитета људских ресурса и инфраструктуре.

Први већи удар индустрија у Панчеву је доживела увођењем економског ембарга почетком 90-их година прошлог века када су извозно оријентисана предузећа претрпела велике штете, многа значајна предузећа су престала да раде, а најзначајније је то што је изгубљен корак у развоју, јер су се у то време у земљама у окружењу развијали слични производни капацитети са модернијом технологијом, те се по укидању ембарга поред недостатка обртног капитала појавио и недостатак тржишта.

У периоду транзиције која у Панчеву још није завршена, нестали су велики привредни колективи пре свега у области металопрерађивачке индустрије, прераде неметала, текстилне индустрије, индустрије коже и обуће, дрвне индустрије. ХИП Петрохемија Панчево још увек није приватизована, а једна од 3 најзначајније фабрике у Панчеву – ХИП Азотара Панчево, која је запошљавала скоро 900 радника је од половине августа 2018. године била у стечају, када је Привредни суд у Панчеву покренуо поступак над предузећем и отворио стечајни поступак због презадужености, а децембра 2018. године и решење којим се одређује банкротство стечајног дужник ХИП Азотара д.о.о. у Панчеву, као начин решавања спровођења стечајног поступка.

У току транзиције, у Панчеву је формиран значајан број предузећа – привредних друштава у домену средњих, малих и микро привредних субјеката. Данас је индустријска структура у Панчеву изузетно диверзификована, а носиоци развоја индустрије Панчева су НИС - Рафинерија нафте Панчево која је приватизована од стране руске компаније "Gazprom Neft" и ХИП "Петрохемија", а ХИП "Петрохемија" је у кругу најзначајнијих српских извозника. НИС је у марту ове године започео реализацију још једног инвестиционог пројекта у Панчеву – изградњу новог енергетског постројења - термоелектране-топлане која ће производити пару и електричну енергију из природног гаса. Ова инвестиција је вредна 180

милиона евра.

Индустрија Панчева без обзира на све тешкоће кроз које је прошла и даље има перспективу развоја пре свега захваљујући повољном гео-стратешком положају, близини Београда, могућностима Дунава као главне трансферзале Европске Уније, индустријској традицији и значајном броју квалификованих радника.

Са становишта стратегије развоја потребна је промена или прилагођавање модела развоја који би требало да реши кључни проблем у случају Србије, односно Војводине – ниску запосленост, односно високу незапосленост.

2.8. Пословно окружење

Република Србија се, као и остале земље у развоју у Европи, нашла пред захтевом да пронађе своје место на светском тржишту, а инвестирање у нову и побољшану инфраструктуру је пут ка отварању нових локација за инвестирање.

Србија је, због свог геостратегијског положаја, подстицајних мера Владе Републике Србије, подстицаја локалних самоуправа и приступачне квалификоване радне снаге несумњиво атрактивна локација за стране директне инвестиције у области производње, пословања, дистрибутивних и тржних центара. Такође, стабилно опредељење Србије ка Европским интеграцијама јача пословну климу и обезбеђује већу заинтересованост инвеститора за улагања у Србију.

Град Панчево је планирањем локација за развој пословно-индустријских зона, а посебно развојем Северне индустријско-пословно-производне зоне и њеним комплетним инфраструктурним опремањем обезбедио конкурентност у погледу привлачења страних директних инвестиција.



Град Панчево је од 2015. године носилац регионалног BFC SEE сертификата о повољном пословном окружењу, чиме је потврђена примена међународно признатих стандарда рада, ефикасне и транспарентне локалне администрације.

2.9. Стратешки оквир – Стратегија развоја града Панчева 2014-2020

Стратегија развоја града Панчева 2014-2020 усвојена је Закључком Скупштина града Панчева број II-04-06-17/2014-7 од 24.10.2014. године. На основу анализе почетног стања и идентификације кључних проблема, Стратегијом је утврђено 11 стратешких приоритета града Панчева и то:

1. Унапређење пословног амбијента
2. Повећање запослености кроз увођење стимулативних мера у области локалног економског развоја и запошљавања
3. Унапређивање комуналне инфраструктуре на целој територији града
4. Унапређивање пољопривредне производње и атарске инфраструктуре
5. Побољшање квалитета животне средине
6. Развој одрживог система управљања отпадом
7. Подизање нивоа енергетске ефикасности и коришћења алтернативних извора енергије
8. Унапређивање процеса планирања у циљу квалитетније израде просторног плана и урбанистичких планова
9. Модернизација и унапређивање рада јавних служби и потпуније коришћење надлежности локалне самоуправе

10. Унапређивање социјално-економског положаја друштвено-осетљивих група

11. Развој културног и етно туризма, укључивање туристичких потенцијала у понуду Београда

Из дефинисаних стратешких приоритета може се уочити да су локални економски развој и повећање броја запослених препознати као највећи проблем чије решавање захтева стратешки приступ уз ангажовање расположивих ресурса града Панчева и шире заједнице.

Развој Северне пословно-индустријске зоне, као и изградња Потамишког колектора су у Стратегији развоја града Панчева 2014-2020 препознати као пројекти од стратешког и капиталног значаја за град Панчево и обухваћени су:

Стратешким приоритетом 1:

Унапређивање пословног амбијента, мера 1.3 Инфраструктурно опремање радних зона, активности/пројекти 1.3.1 Израда пројектно-техничке документације за фазно опремање Северне индустријске зоне, пројекти 1.3.2 Фазно инфраструктурно опремање Северне индустријске зоне.

Стратешки приоритетом 3:

Унапређивање комуналне инфраструктуре на целој територији града, мера 3.3 Унапређење водоводно-канализационе мреже, активности/пројекти 3.3.7 Израда пројектно - техничке документације за Потамишки колектор са реконструкцијом црпне станице, и 3.3.8 Фазна изградња потамишког колектора са црпном станицом.

У складу са Стратегијом, Град Панчево је као развојни приоритет у планирању предузео активности на реализацији пројеката у оквиру програма 1.3. Инфраструктурно опремање радних зона. У периоду од 2014-2017. године израђена је комплетна пројектно-техничка документација за инфраструктурно опремање Северне пословно-индустријске зоне, изведени су радови на опремању зоне водоводном, канализационом, електроенергетском инфраструктуром и инфраструктуром природног гаса. У току 2017/2018. године изведени су радови на интерној саобраћајници зоне (Улица 7. нова) са јавном расветом и на саобраћајници са источне стране зоне (Црепајски пут), као и саобраћајни прикључак на државни пут II реда (Јабучки пут). У 2018. години завршени су радови на изградњи I фазе Потамишког колектора, обезбеђена су средства и започети радови на извођењу II фазе. Завршетком инфраструктурног опремања зоне стекли су се сви услови за реализацију инвестиционих пројеката у новој зони.



3. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

3.1. Северна индустријско-пословно-производна зона

Северна индустријско-пословно-производна зона, највећи потенцијал за гринфилд инвестиције и економски развој Панчева, обухваћена је Генералним урбанистичким планом и Планом детаљне регулације за подручје Северне индустријско-пословно-производне зоне У Панчеву ("Сл лист града Панчева" број 30/17 и 1/18-исправка техничке грешке). Укупна површина зоне је 75 ha, а до сада је на овој локацији реализована I фаза инвестиције немачке компаније ZF на парцели од 10,8 ha. На самом улазу у зону, са западне стране, од парцеле површине 6,1ha формирано је 6 парцела површине од 0,5 ha – 1,5 ha, за које је Град спровео поступак отуђења јавним надметањем у јануару 2019. године. Зона је само 18 km удаљена од Београда, 40 km од међународног аеродрома „Никола Тесла“, 5 km од центра Панчева, а 8 km од Луке „Дунав“. У питању је неизграђено грађевинско земљиште које на западној страни излази на државни пут II реда – „Јабучки пут“, на северној страни на државни пут II реда Панчево-Ковачица-Зрењанин, а са јужне и источне стране омеђено је општинским путевима (интерне саобраћајнице зоне). У непосредној близини налази се и међународна железничка пруга Београд – Панчево – Вршац – Румунија. Зона има изузетан положај зато што су се изградњом моста “Михајло Пупин” створили услови за изградњу државног пута првог реда „М24“ који ће непосредно тангирати Северну индустријско-пословно-производну зону, представљати везу између Београда и Новог Сада и који ће бити веза са правцем магистралног пута ка Вршцу – границом са Румунијом.

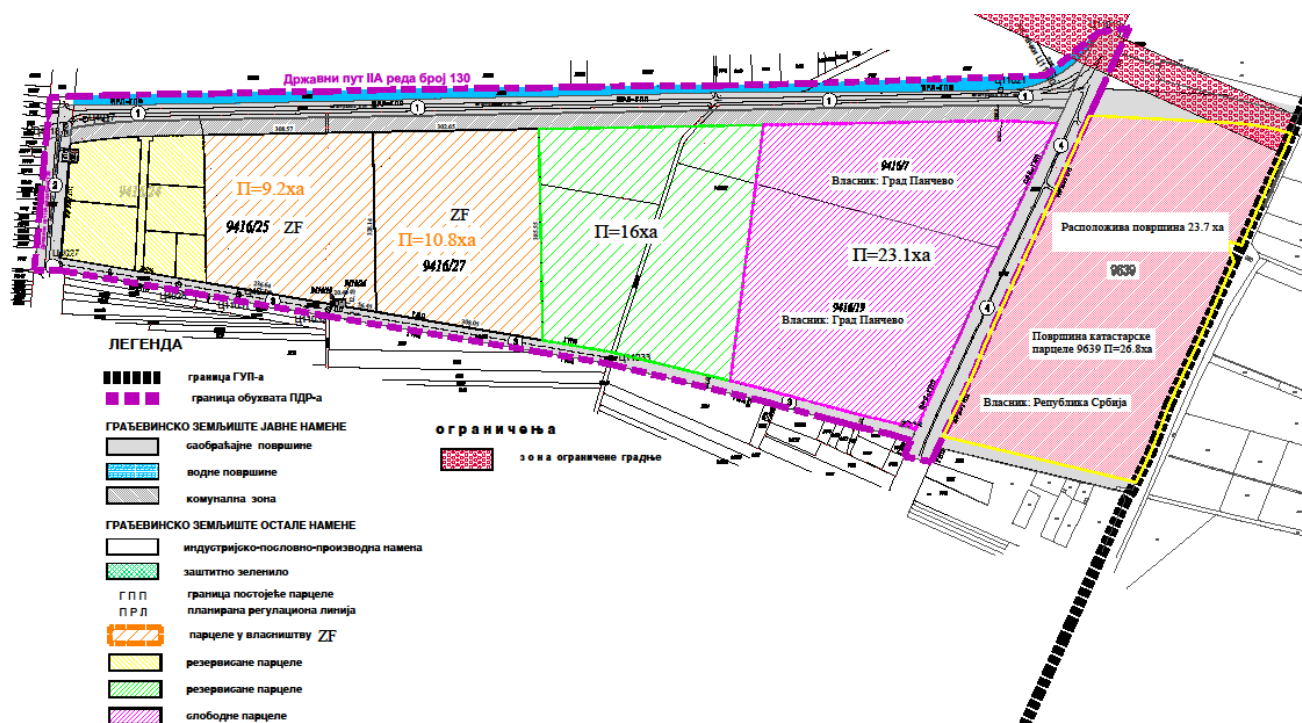


СЕВЕРНА ПОСЛОВНО-ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА

У складу са Стратегијом развоја града Панчева 2014-2020, Планом капиталних инвестиција, инфраструктурног опремања и инвестиционог одржавања града Панчева 2015-2017 и Планом капиталних инвестиција града Панчева 2018-2020 Град Панчево је уложио значајна финансијска средства у инфраструктурно опремање ове зоне. Северна индустријско-пословно-производна зона је изграђеним саобраћајним прикључком повезана на пут II реда - Јабучки пут. Изграђена је интерна саобраћајница са јавном расветом са јужне стране зоне - Улица 7. нова у дужини око 1500m као и саобраћајница са источне стране зоне, тзв. „Црепајски пут“ у дужини око 615m која зону са ове стране повезује са путем II реда Панчево-Ковачица-Зрењанин. Зона је опремљена инфраструктуром водовода и канализације, електричне енергије и природног гаса.

СЕВЕРНА ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНА ЗОНА (75 ha)

Површина за изградњу	54,5 ha
Власништво	Град Панчево
Удаљеност од центра гарда	5,0 km
Удаљеност од луке “Дунав”	8,0 km
Електрична енергија	9 MW (проширење капацитета у 2019.)
Водовод	да
Канализација	да
Гас	1.000,00 m ³ /h (3,5 bar)
Спратност	~П+2 – (Према технолошком процесу)
Индекс заузетости	50%
Оптичка мрежа	да
Изграђена је интерна саобраћајница у зони	
Изграђен је прикључак на саобраћајницу вишег реда – Јабучки пут	
Постоји јавни превоз до зоне – више аутобуских линија	



СЕВЕРНА ПОСЛОВНО-ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА

У непосредној близини ове гринфилд локације налази се индустрија посебне намене “УТВА Авиоиндустрија” Панчево као и већи број предузећа из области грађевинарства, пољопривреде, друског превоза терета и сл. Развој Северне индустријске зоне омогућава постојећим успешним малим и средњим предузећима у зони и непосредној околини (око 50 предузећа, од којих 2 велика, 4 средња) да шире своју производну тј. пословну делатност, а такође омогућава и реализацију нових инвестиционих пројеката, долазак нових инвеститора и отварање нових радних места.

Имајући у виду „Уредбу о одређивању критеријума за доделу подстицаја ради привлачења директних улагања“, коју је донела Влада РС („Службени гласник РС“, број 1/19), заинтересовани инвеститори имају могућност да конкуришу и за подстицајна средства из буџета Републике Србије за своје инвестиционе пројекте.

4. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТА ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ

Отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде

Поступак, услови и начин отуђења грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде утврђени су „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“ („Службени гласник РС“, бр. 61/15, 88/15, 46/17 и 30/18).

Отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде према члану 7. став 1. тачка 1. ове Уредбе може се спровести под условом да је то грађевинско земљиште намењено за изградњу, у складу са важећим планским документом на основу кога се могу издати локацијски услови и грађевинска дозвола за објекат у функцији реализације пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Члан 9. став 3. ове Уредбе утврђује да јединице локалне самоуправе које на својој територији имају више од 100.000 становника, могу отуђити грађевинско земљиште у индустријским зонама по цени која је мања од тржишне или без накнаде за изградњу објеката из члана 7. став 1 тачка 1.

Члан 9. став 4. ове Уредбе утврђује да је стизалац права својине на грађевинском земљишту из става 3. овог члана дужан да у периоду имплементације инвестиционог пројекта, на свака два ара отуђеног грађевинског земљишта, запосли најмање једно лице на неодређено време.

Члан 10. ове Уредбе утврђује да износ умањења тржишне вредности цене, за пројекте локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1. ове уредбе не може бити већи од очекиваног износа увећања јавних прихода по основу реализације пројекта, односно инвестиције, у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције.

Члан 12. ове Уредбе утврђује да за пројекте економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1. ове уредбе ако се отуђење грађевинског земљишта врши непосредном погодбом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење предметног грађевинског земљишта, јединица локалне самоуправе је дужна да сачини елаборат о оправданости.

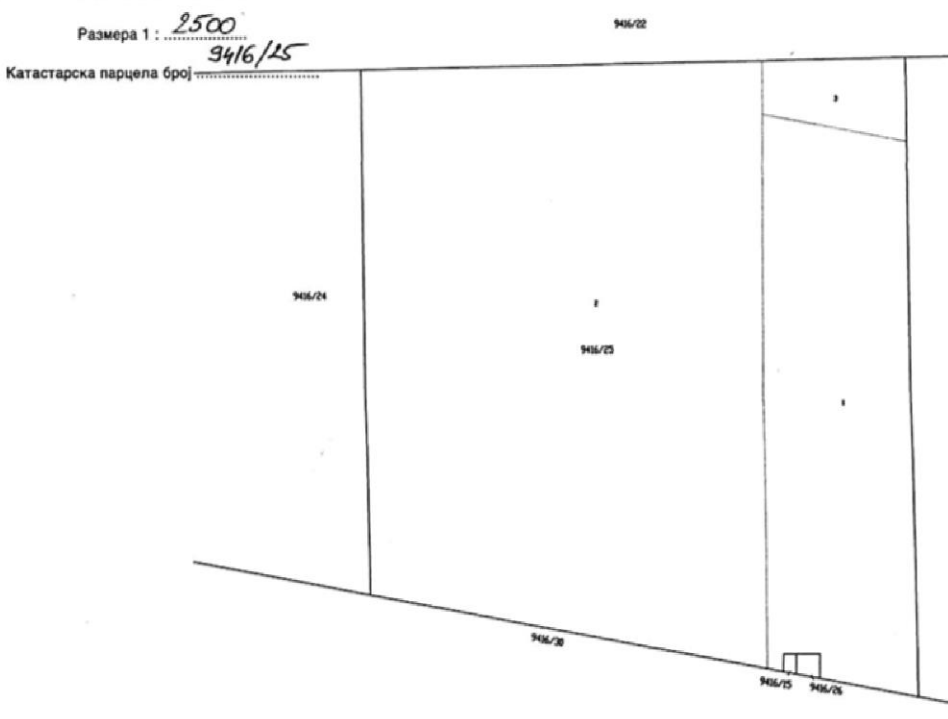
4.1. Катастарска парцела за коју се предлаже отуђење

Предмет овог Елабората је отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини града Панчева, путем непосредне погодбе без накнаде, и то катастарске парцеле број 9416/25 К.О. Панчево, уписане у Лист непокретности број 15120 К.О. Панчево, површине 9ha 19a 99m².

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности
Број: 953-1/18-240
Датум: 03. 04. 2018.

Катастарска општина Панчево
Број листа непокретности 15120

КОПИЈА ПЛАНА
Размера 1 : 2500
Катастарска парцела број 9416/25



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана.

Копирао Ј. Станковић
у Панчеву, 03. 04. 2018. године

Штампа: „ГЕОКАРТА“ д.о.о.

Директор [Signature]

250

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ПАНЧЕВО
Број : 953-1/2018-240
Датум : 03.04.2018
Време : 11:29:28

ИЗВОД
из листа непокретности број: 15120
К.О.: ПАНЧЕВО

Садржај листа непокретности

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

НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

БАНЕ ВУЈАНАЦ, дипл.инж.геод.

А - ЛИСТ ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 15120

Капашарска општина: ПАНЧЕВО

Број парцеле	Број Згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и капашарска класа	Површина ха а м²	Капашарски приход	Врста земљишта
9416/25		ПАШЊАК	ЊИВА 3.класе	2 35 15	419.95	Градско грађевинско земљиште
		ПАШЊАК	ЊИВА 4.класе	6 56 00	997.97	Градско грађевинско земљиште
		ПАШЊАК	ПАШЊАК 2.класе	28 83	9.33	Градско грађевинско земљиште
			У К У П Н О :	9 19 98	1427.25	

✱ Напомена

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:29:27 03.04.2018

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 15120

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ГРАД ПАНЧЕВО, ПАНЧЕВО, ТРГ КРАЉА ПЕТРА I 2-4	Својина	Јавна	1/1

* Напомена

Обим извода не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:29:27 03.04.2018

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 15120

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број босеб. дела	Начин коришћења босебног дела објекта	Опис шереџа односно ограничења Врста шереџа, односно ограничења и подаци о лицу на које се шереџ односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
9416/25					ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА.	03.02.2016	

✱ Напомена:

Овим изводом не морају бити обухваћени сви подаци листа непокретности.

11:29:29 03.04.2018

4.2. Подаци из планског документа

Информацијом о локацији број V-15-350-431/2018 од 06.12.2018. године, коју је издао Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај Градске управе града Панчева, утврђено је да се катастарска парцела број 9416/25 К.О. Панчево, површине 9ha 19a 99m², налази у обухвату Плана детаљне регулације за подручје Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву („Службени лист града Панчева“, број 30/17 и 1/18-исправка техничке грешке).

Катастарска парцела број 9416/25 К.О. Панчево је комунално опремљена и има излаз на јавну саобраћајницу (катастарску парцелу бр.9416/30 К.О. Панчево).

Урбанистички план за Северну индустријску зону ствара просторно-планске услове да се на овом делу градске територије омогући изградња привредних објеката који ће својим функционисањем обезбедити бржи друштвено-економски развој града Панчева.

Планом је дефинисано да се катастарска парцела број 9416/25 К.О. Панчево налази у индустријско-пословно-производној зони. Делатности из области привреде у овој зони односе се на: „производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета, уз задовољавање услова заштите животне“.

Основна правила грађења:

-Највећи дозвољени индекс заузетости: максимални Из=50%

-Вертикална регулација:

Максималне висине објеката дефинисане су на следећи начин:

максимално дозвољена висина венца = 11,50m

максимално дозвољена висина слемена = 15,50m

Технолошки објекти за које је, због опреме или технологије потребна другачија висина објеката, могу се градити у складу са потребама које захтева процес рада.

Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.

-Минимални проценат зеленила = 10%

Према Плану детаљне регулације за подручје Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву, у овој зони дозвољена је изградња објеката за које није обавезна процена утицаја на животну средину према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, односно дозвољена је изградња објеката за све врсте производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета, уз задовољавање услова заштите животне средине, као и објеката мале привреде и производног занатства.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
 стамбено- комуналне послове и саобраћај

Број : V-15-350-431 /2018

Датум : 06.12.2018. год.

Панчево, Трг Краља Петра I 2 - 4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај, решавајући по службеном захтеву за издавање информације о локацији, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/2018), чл. 15. члан 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева (Сл.лист града Панчева бр.13/17) , Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), а на основу Плана детаљне регулације за подручје северне индустријско- пословно-производне зоне у Панчеву („Сл. лист града Панчева" бр. 30/17и 1/18-исправка техничке грешке), издаје :

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-о могућностима и ограничењима градње

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора	/
Седиште инвеститора	/
ПИБ	/

на локацији :

Место: Панчево	"Северна пословна зона"
К.О. Панчево	9416/25, /27
Површина кат. парцеле	

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

План детаљне регулације за подручје северне индустријско- пословно-производне зоне у Панчеву („Сл. лист града Панчева" бр. 30/17и 1/18-исправка техничке грешке), у даљем тексту План .

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози Плана и то:

1. Планирана намена простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана, црт. бр.1.
2. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина, цртеж бр. 2
3. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 3.
4. План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало, цртеж бр.4.
5. Профили саобраћаја и инфраструктуре, прилог бр.5.

НАПОМЕНА:Предметни ПДР наведен у тачки 1. ове информације се налази на интернет страници [www.pancevo.rs/dokumenta/ urbanizam i gradjevina/ planovi detaljne regulacije](http://www.pancevo.rs/dokumenta/urbanizam%20i%20gradjevina/planovi%20detaljne%20regulacije).

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Простор обухвата плана налази се у северном делу подручја града Панчева, на улазном правцу у град и то источно од саобраћајнице/улице Јабучки пут и јужно од саобраћајнице Панчево-пут-Штиркара.

Катастарска парцела 9416/25, /27 КО Панчево се налазе у оквиру ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, У ИНДУСТРИЈСКО-ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНОЈ ЗОНИ.

Са северне и јужне стране парцеле – према приступним саобраћајницама у појасу по 5,0м од регулационе линије планирано је постављање ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНОГ ПОЈАСА. Предметна парцела се налази у оквиру грађевинског земљишта остале намене.

НАПОМЕНА: Парцела се налази у зони ограничене градње за комплексе посебне намене те је потребно прибавити сагласност Министарства одбране за изградњу објекта .

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Површине остале намене

Површина остале намене у обухвату плана је индустријско-пословно-производна.

Планом је предвиђено фазно опремање простора, што подразумева изградњу неопходних саобраћајних површина као и потребних објеката и инсталација инфраструктуре.

План за Северну индустријску зону треба да створи просторно-планске услове да се на овом делу градске територије омогући изградња привредних објеката који ће својим функционисањем обезбедити бржи друштвено-економски развој града Панчева.

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ

Ова зона намењена је за изградњу објеката пре свега пословне делатности и то из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигуравајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.

Делатности из области привреде у овој зони односе се на: производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета, уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, ОТЦ, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције, мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија и слично.

Текстилна индустрија, металопрерађивачка индустрија (у производњи пољопривредних машина, металној индустрији, преради пластичних маса, различитих врста услуга и сл.), објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа (погона високих степена прераде), тј. сви објекти у функцији пољопривредне производње, хемијска индустрија, индустријско-пословне зоне, индустрија посебне намене, "Green field" индустријске зоне.

Машиноградња - могући садржаји: електронски уређаји и апарати, производња комуникационих апарата, мерни уређаји, мерна и регулациона техника и сл.

Електронска индустрија - могући капацитети: производња аудио и видео технике, медицинске опреме, електронских играчака, електронских музичких инструмената омаћинства, бела техника и сл.

Производња уређаја и постројења за коришћење обновљивих извора енергије - могући садржаји : опрема за ветрогенераторе, соларна постројења и сл.

Производњи хемијских производа - предлаже се више фаза производње на основу сировинске базе из петрохемијског комплекса и природних супстаници (билје, лековите траве, цвеће).

Мала привреда и производно занатство, делатности везане за прераду дрвета, метала, текстила, коже и пластичних маса а за производњу намештаја, скупогеног накита, савременог посуђа, уметничких предмета од стакла и сл.

Управно сервисни центар истраживачко-развојне институције за везу привреде и научних установа. Осим производних капацитета на овом простору су предвиђени и непроизводни као што су складишта, дистрибутивни центри и сл.

У оквиру појединачног комплекса је дозвољено пословно становање / пословни апартман - службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено.

Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови на локацији, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

Подземне етаже могу се градити испод целе површине парцеле.

Објекти и површине се морају користити у складу са својом основном наменом или компатибилном наменом.

Дозвољена је накнадна промена намене, обавезно у неку од компатибилних намена.

Објекти се накнадно могу делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови.

Условно дозвољена намена

Пројекти који могу бити подвргнути поступку процене утицаја на основу Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Забрањена намена

Пројекти којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I пројеката за које је обавезна процена утицаја.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ:

Објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом, искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи грађевинску и регулациону линију.

- регулациона линија

Регулационе линије су дате у односу на границу блока, што је приказано на графичком прилогу бр.5: *Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.*

- грађевинска линија

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката, дају максималну границу градње у коју се уписују основе објеката и не смеју се прекорачити. Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама. Сви објекти морају бити повучени минимално 5,00м од регулационе линије. Портирнице могу бити постављене на регулационој линији. Приступ свим објектима је обавезно са сопствене парцеле – није дозвољено да степеништа, рампе и сл. излазе изван регулационе линије у јавни простор.

- положај према границама суседних/задњих парцела

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле:

1/2 висине објекта али не мање од 4,00м за све врсте отвора на фасади.

Дозвољено је објекат поставити и на мањој удаљености од наведене, уз неопходну писмену сагласност власника суседне парцеле.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**ПОЈМОВНИК**

Поједини појмови/изрази употребљени у овом плану имају следеће значење:

УКОПАНА ЕТАЖА

- **Подрум (По)** - подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- **Сутерен (Су)** - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- **Приземље (П)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- **Високо приземље (Вп)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

- **Мезанин** - спрат ниже висине уметнут између приземља и првог спрата (врста полуспрата)
- **Спрат (1, 2,...)** - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

ДУПЛЕКС

- **Дуплекс** је стамбени/пословни простор, јединствена функционална целина организована кроз две етаже (два спрата или спрат и галерију). Етаже су међусобно повезане само интерном комуникацијом, а приступ се остварује само преко једног улаза (са једне од етажа).

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат.

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Висина назитка према важећем правилнику.
- **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и спеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана
Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.
- **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м.

Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- **Венац** (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.
- **Слеме** – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

ОСТАЛО

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом).
- **Пословни апартман** (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено.
- **Габарит** изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).

5.1. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ ОБЈЕКТИМА И ПАРЦЕЛИ

Типологија објеката:

Објекти се могу градити у складу са техничко-технолошким потребама и осталим урбанистичким параметрима из овог Плана.

5.2. ТЕМЕЉИ: /

5.3. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ: /

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

5.4.1. Кота приземља:

Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте припадајућег терена.

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

5.4.2. Висина надзитета: Дефинисана је у појмовнику.

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА: /

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ

Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).

Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“):

Све кровне равни морају имати пад/одвођење воде на сопствену парцелу.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, већ се морају одводити слободним падом, према риголама, односно према улици.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.

Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне заједно са бацама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

За објекте са равним кровом, дозвољена је повучена етажа.

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије се морају отварати ка унутрашњости сопствене парцеле.

Ограде објеката могу бити транспарентне или зидане (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м. У зависности од делатности и прописа који регулишу предметну делатност, ограда може бити и друге-одговарајуће висине и материјала.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса у складу са потребама делатности која се на њој обавља и уз услов обезбеђења проточности саобраћаја (колског/пешачког) као и услова противпожарне заштите.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

5.8. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

За парцеле које имају производњу, са компатибилним наменама:

Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима.

5.9. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Највећи дозвољен индекс заузетости-Из

Максимални Из = 50%

Највећи дозвољен индекс изграђености - Ии

Уређење зелених и слободних површина парцеле

Минимални проценат зеленила = 10%

Заштитно зеленило улази у проценат укупног зеленила на парцели.

Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром, техничким нормативима за пројектовање зелених површина уз поштовање минималних удаљења од појединих инсталација - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже.

Уколико је могуће, паркинг просторе у оквиру парцеле засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.

Заштитно зеленило:

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења. Избор врста је такав да је у складу са изворном фитоценозом, као и условима средине. Дозвољава се и унос врста које имају изразите заштитне ефекте, под условом да се уклапају својим хабитусом у окружење.

У ову категорију зелених површина спада и заштитно зеленило дуж границе парцела производних погона, и др.

Ова врста зеленила се формира од свих категорија зеленила, почев од зељастих преко жбунастих врста све до високе дрвенасте вегетације. Заступљеност нижих врста је већа у ободном деловима површине.

Ово зеленило је са заштитном улогом и на овим површинама не сме бити активности које ће загађивати околину, а посебно је забрањено третирање зеленила хемијским средствима које угрожава здравље људи, обзиром да комплекс тангира површине са стамбено-пословном зоном.

Зелени масиви се не формирају уколико се установи да је потребно да се формирају безбедносни појасеви између објеката којима се спречава ширење пожара, а према налогу надлежне организације. Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити без високе и запаљиве вегетације.

5.10. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

5.10.1. вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу.

Максималне висине објеката дефинисане су на следећи начин:

-максимално дозвољена висина венца = 11,50м

-максимално дозвољена висина слемена = 15,50м

Технолошки објекти за које је, због опреме или технологије потребна другачија висина објеката, могу се градити у складу са потребама које захтева процес рада.

Код објеката са повученим спратом, као ката венца рачуна се ката пода терасе повученог спрата.

5.11. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње.

- минимална растојања објеката међу собом – а који се налазе на истој парцели
 - 1/2 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за радне просторије, али не мање од 4,00м
 - 1/3 висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије, али не мање од 3,00м
 - 0,00м, ако на наспрамним фасадама не постоје отвори
- Уколико техничко-технолошке потребе то налажу, могућа су другачија удаљења објеката међу собом, уколико су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

5.12. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА И ТОКОВА

Објекте третиране зоне повезати на мрежу јавних–градских саобраћајница пешачким и колским приступима.

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м. За завршну–површинску обраду могу се користити савремени асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом.

Ширине коловоза саобраћајних приступа су од 3,5 до 6,0м (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл.

Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.

Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.

Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини потребној за предметну делатност.

Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, колски приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервис...) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих (траке за изливање, уливање, њихове дужине и сл.).

Интерне комуникације

Ширине интерних саобраћајница унутар појединих комплекса морају бити у функцији технолошких транспортних захтева, што треба да задовољи кретање теретних возила као и постављање неопходне пратеће инфраструктуре. Минимална ширина интерних колских саобраћајница је 3,5м а пешачких 1,5(1,2)м. Подужне и попречне профиле интерних саобраћајних површина ускладити са нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода.

5.13. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума:

пословање	1ПМ/70м ² нето површине
администрација	1ПМ/60м ² нето површине
управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине
трговина	1ПМ/50м ² продајног простора
складишта и магацини	1пм/4 запослена
станице за снабд. горивом	1пм/3 запослена

Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену као и на основу просторних могућности предвидети довољан број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.

Препоручена димензија паркинг места је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата). Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анђфор), у приземљу објекта обавезно планирати колско–пешачки пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.

Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели, а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.

У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

При накнадној доградњи објеката, за дограђени део је потребно обезбедити неопходан број паркинг места на сопственој парцели у складу са новом наменом и наведеним нормативима.

Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Препоручена димензија паркинг места за теретна возила је 3,5х18,0м али у зависности од конкретних услова и просторних могућности пројектант ће одредити начин (управно, косо, подужно) и довољан број паркинг места. Интерне саобраћајнице у комплексу за теретна возила требале би да буде у ширини од 3,5м за једносмеран тј, 6,0м за двосмеран саобраћај.

5.14. Услови и могућности фазне реализације

Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, у складу са потребама и могућностима инвеститора, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.

5.15. Посебни услови

Поштовати Уредбу о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010).

Агрегате поставити на прописан начин ради неутралисања вибрација и звучне изолације.

Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба да обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010).

6. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом:

- станице за снабдевање течним горивом.

Овим планом се потврђују сви постојећи Урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима, Урбанистички пројекти који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола) и/или који се реализује фазно, а чија је реализација започета.

Уколико постојећи урбанистички пројекат још увек није реализован (издата грађевинска дозвола) а није у складу са новим планским решењем неопходно је урадити нови урбанистички пројекат.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа.

6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- Начин прикључења корисника на саобраћајницу као и посебне услове за пројектовање и грађење прописује надлежно предузеће ЈП "Урбанизам" Панчево.

У складу са Уредбом о категоризацији државних путева („Сл. гласник РС" бр. 105/13 и 119/13), за прикључење објеката на државне путеве I и II реда, прибављање услова за прикључење прибавља се од надлежног Министарства, односно на територији АПВ од Покрајинског Секретаријата за архитектуру, градитељство и заштиту животне средине.

7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод, фекална и атмосферска канализација: Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода, фекалне и атмосферске канализације прописује надлежно ЈКП "Водовод и канализација" Панчево

Електроенергетика: Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење електроенергетске мреже прописује надлежно предузеће "Електродистрибуција" Панчево.

Телекомуникациона инфраструктура: Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење нисконапонске мреже прописује надлежно предузеће АД "Телеком Србија" Панчево.

Гас: Начин прикључења корисника на гасовод, као и посебне услове за пројектовање прописује надлежно предузеће ЈП "Србијагас" Нови Сад РЈ "Дистрибуција" Панчево.

Хигијена: Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу.

Треба одредити погодан и хигијенски безбедно место за постављање одговарајућег сета контејнера (за селективно одлагање отпада), тако да не буде доступно животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.

Остварити одговарајући неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа.

8. ПОДАТАК О ТОМЕ ДА ЛИ ПОСТОЈЕЋА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ СА УПУТСТВОМ О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- правила пре/парцелације и исправке граница парцела

Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајнице, а у складу са *Условима за пешачке и колске приступе парцелама*, наведеним у овој табели, или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока. Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима.

Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана.

У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степенштима које припадају самом објекту.

Пре/парцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.

Објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољена изградња једног објекта и његових делова на више парцела.

- правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру

У случају да се дистрибутивни инфраструктурни објекти (за потребе снабдевања широке потрошње) постављају на земљишту јавне намене, нема потребе одвајати посебну парцелу, осим у случају када надлежно јавно предузеће које газдује наведеним објектом из неког посебног разлога не инсистира на томе. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљиште остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела.

Мора се обезбедити приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

За специфичне случајеве биће примењене одговарајуће одредбе важећих закона, прописа, правилника.

Водовод и канализација:

Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина износи око 10x10м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције.

Електроенергетска инфраструктура:

Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина износи око 9x7м.

За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

Телекомуникациона инфраструктура:

Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (IPAN) у случају уређаја за спољну монтажу (outdoor кабинети) на бетонском постољу је димензија 4м². Потребно је обезбедити колски прилаз. Детаљнији подаци биће обрађени посебним техничким условима.

За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана, образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене.

Термоенергетска инфраструктура:

Када се гасне станице (PMPC, MPC), граде као самостојећи објекти, димензија АхБм², оријентациона

површина комплекса за њихово постављање износи А+Бм са Б+Бм. За исту је потребно обезбедити директни и индиректни колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице. За ГМРС неопходно је предвидети већи простор који ће бити дефинисан у зависности од опреме која се уграђује.

Услови за величину парцеле

-минимална површина грађевинске парцеле је 800 м²

-минимална ширина парцела 16 м

Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних овим планом, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.

Изузетно, може се дозволити парцелација која није у складу са овим планом, у случају судских пресуда и ради развргнућа имовинске заједнице. На таквим парцела је дозвољена изградња уз поштовање свих осталих параметара плана (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, паркирање на парцели, итд.).

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15) важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње.

УПУТСТВО О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта препарцелације, односно парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке.

Пројекат из става 3. овог члана потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од 10 дана.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра проводи препарцелацију, односно парцелацију.

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Територија Панчева спада у зоне средње сеизмичке угрожености. Лежи на умерено турском подручју на коме катастрофалних потреса није било, што не значи да се не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7° МСК, као и оних, са малом вероватноћом, од 8° МСК скале.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ПОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/2004) и Закона о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр. 135/2004).

10.2.ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09 и 20/15).

Услови противпожарне заштите Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима . Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу. Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила

Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен од материјала који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА: Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о санитарном надзору („Сл. гласник РС“ бр. 125/04).

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:

У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево,с обзиром да предметна парцела залази у зону арх. локалитета који су стављени у категорију претходне заштите и да је одредбама Плана дефинисано да је на целом простору Плана потребно обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

10.5. ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ: Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/10).

10.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА: Објекти високоградње, јавне и пословне намене, стамбени и стамбено- пословни објекти са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад.

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ :

Власник катастарске парцеле којој је промењена намене дужан је да плати накнаду за промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште, пре издавања грађевинске дозволе у складу са Законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

10.8. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС" бр. 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС" бр. 61/2011). Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

10.9. МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ: Пре градње било каквих објеката, потребно је прибавити услове /сагласности/ Министарства одбране РС.

10.10. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА: Члан 64. Закона о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС" 111/09 и 92/11) којим је прописана обавеза инвеститора за плаћање накнаде за изградњу склоништа, брисан је Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС" бр. 93/12).

11. Ова Информација о локацији важи док важи Плански документ на основу које је издата.

12. Издата Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

13. Лице коме се издаје информација о локацији може, пре издавања локацијских услова, од органа, односно организација које издају посебне услове (услови заштите споменика културе, услове очувања животне средине и сл.) и техничке услове (место и начин прикључења новог објекта на инфраструктурне водове као и њихових капацитета), а који су садржани као обавезни у информацији о локацији, тражити издавање тих услова и података.

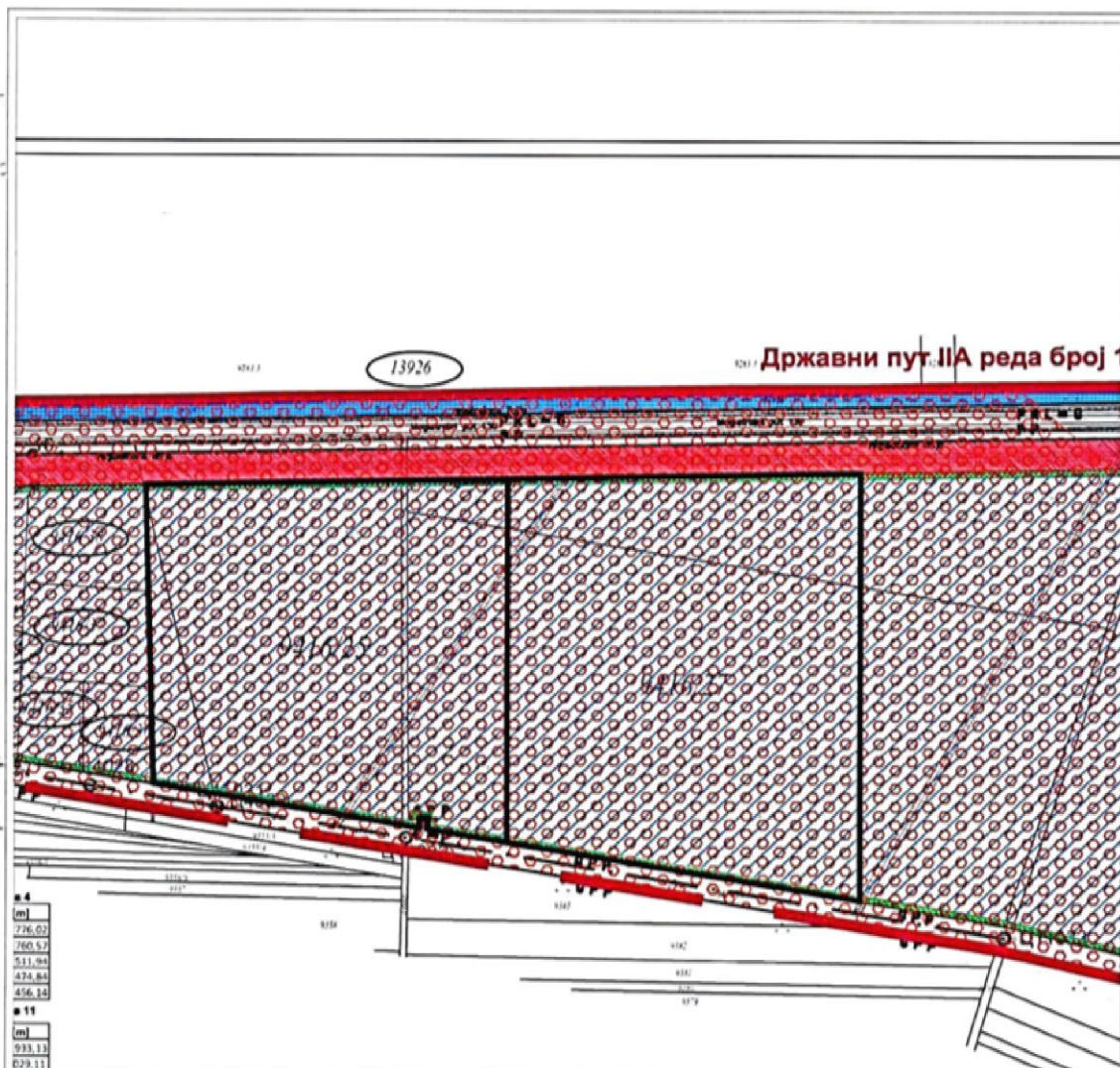
14. Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима у поступцима код надлежних органа за послове просторног и урбанистичког планирања у граду Панчево (Сл. лист града Панчева бр. 25/09 и 25/10) и члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/2018)

15. Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Панчева" 19/17 и 1/18).

16. Увидом достављену копију плана бр.953-1/18-216 од 27.03.2018.год. и у одредбе Плана детаљне регулације за подручје северне индустријско- пословно-производне зоне у Панчеву („Сл. лист града Панчева" бр. 30/17 и 1/18-исправка техничке грешке), овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије". бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/2018) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), па је издата ова Информација о локацији.


 СЕКРЕТАР

 Јасминка Павловић, дипл. правник



ЛЕГЕНДА:

ЛЕГЕНДА

Зона ограничено градње

Дозвољена изградња објеката чија максимална висина не прелази 45 метара и која подразумева обавезну сагласност Министарства одбране приликом изградње и озакоњења неlegalно изграђених објеката - услови Министарства одбране: П број 2924-6 од 25. новембра 2016. године

Г П П граница постојеће парцеле

П Р Л планирана регулациона линија

граница обухвата ГДР-а

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

индустријско- пословно- производна намена

заштитно зеленило



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинске, стамбено -
комуналне послове и саобраћај

Назив плана:

План генералне регулације за подручје северне индустријско - пословно - производне зоне у Панчеву (Сл. лист града Панчева бр.30/17, 1/18)

предмет бр:

V-15-350-
Сл./2018

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са детаљном наменом и поделом на зоне и/или целине и смерницама за спровођење за кат. парц. бр.9416/25, 127 К.О. Панчево

Цртеж бр:

1

Обрада:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Размера:

1: 5 000

Техничка обрада:

Александра Мучи
грађ.тех.

Параф:

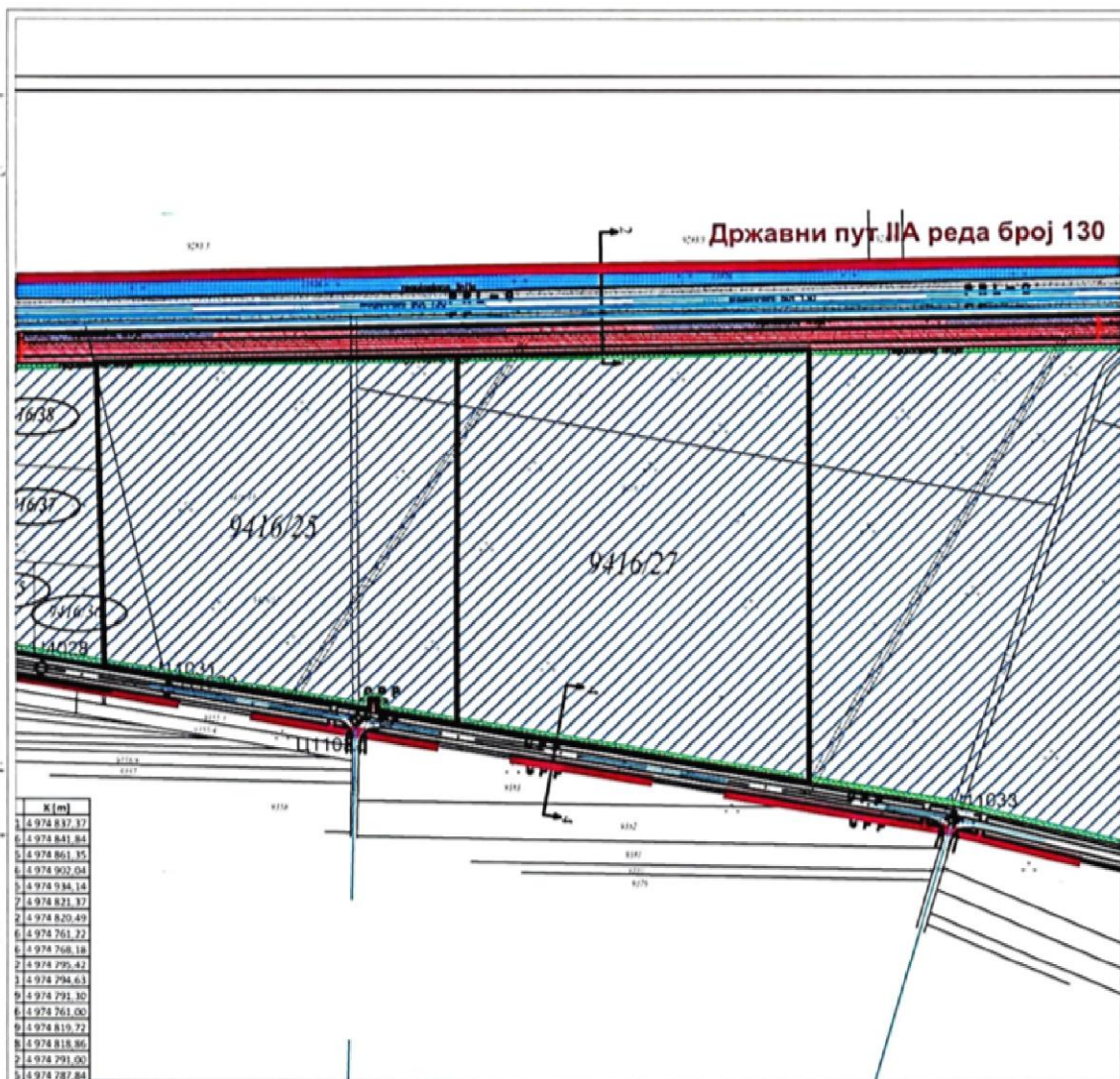
Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл. правник

Датум:

12/2018.

Параф:



ЛЕГЕНДА:

комунална зона	
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
легида	Максимално дозвољена висина (m)
венац	11,5

Напомене:

- 1) Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином спљена. Број етажа важи само као оријентациони параметар.
- 2) Технолошки објекти могу имати већу висину од наведене, а у складу са потребама процеса рада.

заштитно зеленило



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинске, стамбено -
комуналне послове и саобраћај

Назив плана:

План генералне
регулације за подручје
северне индустријско -
пословно - производне
зоне у Панчеву (Сл.
лист града Панчева
бр.30/17)

предмет бр:

V-15-350-
Сл./2018

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Обрада:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:

Александра Мучи
грађ.тех.

Параф:

Регулационо -
нивелациони план са
урбанистичким решењем
саобраћајних и јавних
површина за кат. ларц.
бр.9416/25, /27 К.О.
Панчево

Цртеж бр:

2

Размера:

1:5.000

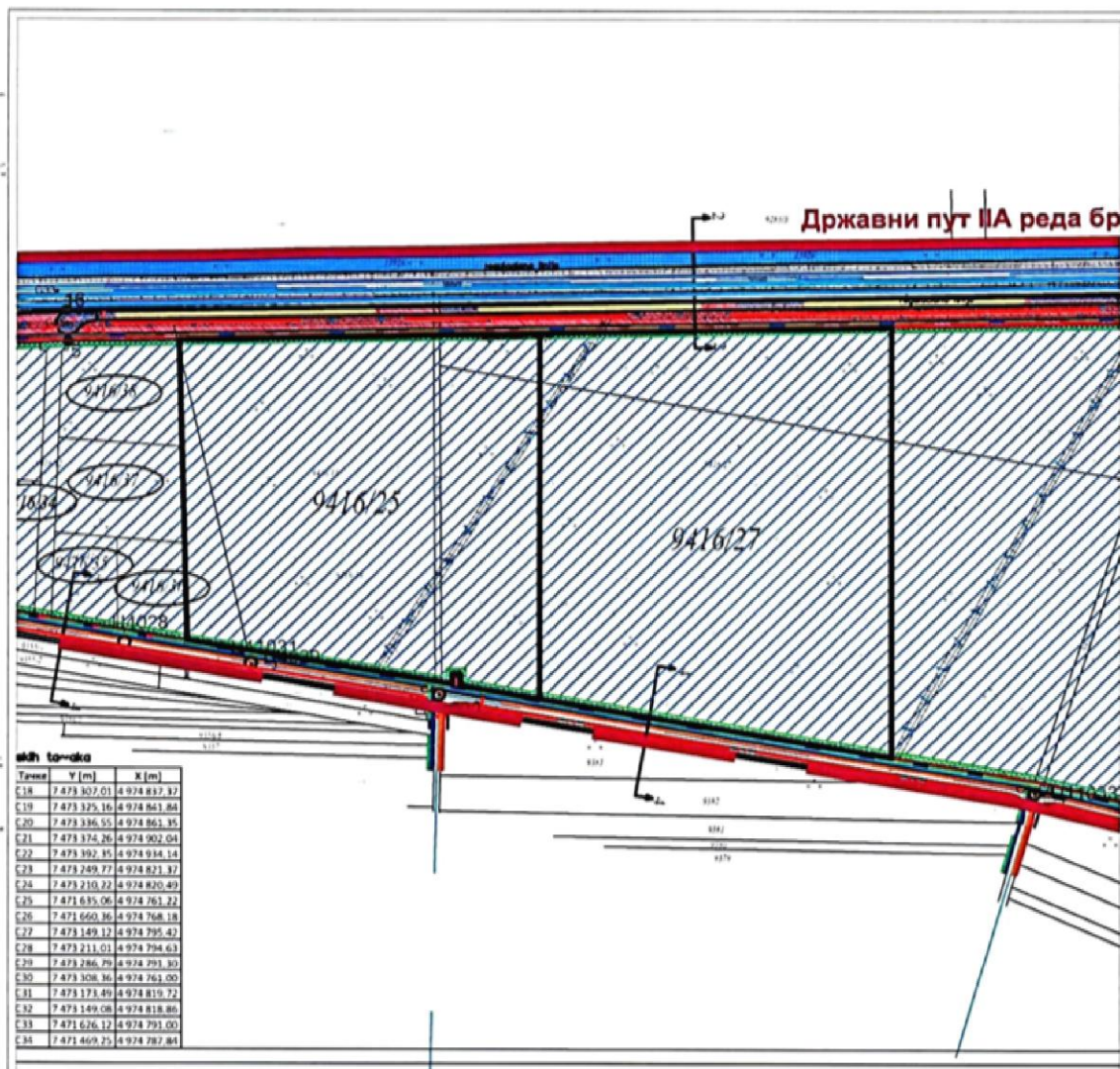
Датум:

12/2018

Параф:

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл. правник



skali točkica

Trase	Y (m)	X (m)
C18	7 473 307.01	4 974 837.37
C19	7 473 325.16	4 974 861.84
C20	7 473 336.55	4 974 861.35
C21	7 473 374.26	4 974 902.04
C22	7 473 392.35	4 974 934.14
C23	7 473 249.77	4 974 821.37
C24	7 473 210.22	4 974 820.49
C25	7 473 635.06	4 974 761.72
C26	7 473 660.36	4 974 768.18
C27	7 473 149.12	4 974 795.42
C28	7 473 211.01	4 974 794.63
C29	7 473 286.79	4 974 791.30
C30	7 473 308.36	4 974 761.00
C31	7 473 173.49	4 974 819.72
C32	7 473 149.08	4 974 818.86
C33	7 473 626.12	4 974 791.00
C34	7 473 469.75	4 974 787.84

ЛЕГЕНДА:

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**
- магистрални водовод
 - примарна мрежа водовода
- ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**
- магистрални водовод
 - водовод
 - фекална канализација
 - атмосферска канализација

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТТ

- ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**
- траса електроенергетских водова
 - трансформаторска станица
- ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**
- траса електроенергетских водова
 - траса електроенергетских водова ЈО
 - трансформаторска станица

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- оптички кабл
- оптички кабл

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

- оптички кабл
- нафтовод

ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

- ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**
- газовод мрежа преко 16 бар-а
 - газовод днст.
- ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**
- газовод
 - МРС
 - древоред



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинске, стамбено -
комуналне послове и саобраћај

Назив плана:

План генералне
регулације за подручје
северне индустријско -
пословно - производне
зоне у Панчеву (Сл.
лист града Панчева
бр.30/17)

предмет бр:

V-15-350-
Сл./2018

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Старић
дипл.инж.арх.

Параф:

Обрада:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:

Александра Мучи
граф.тех.

Параф:

Постојећа и планирана
генерална решења
мреже и објеката
инфраструктуре са
синхроним планом за каз.
парц. бр.9416/25, /27 К.О.
Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл. правник

Цртеж бр:

3

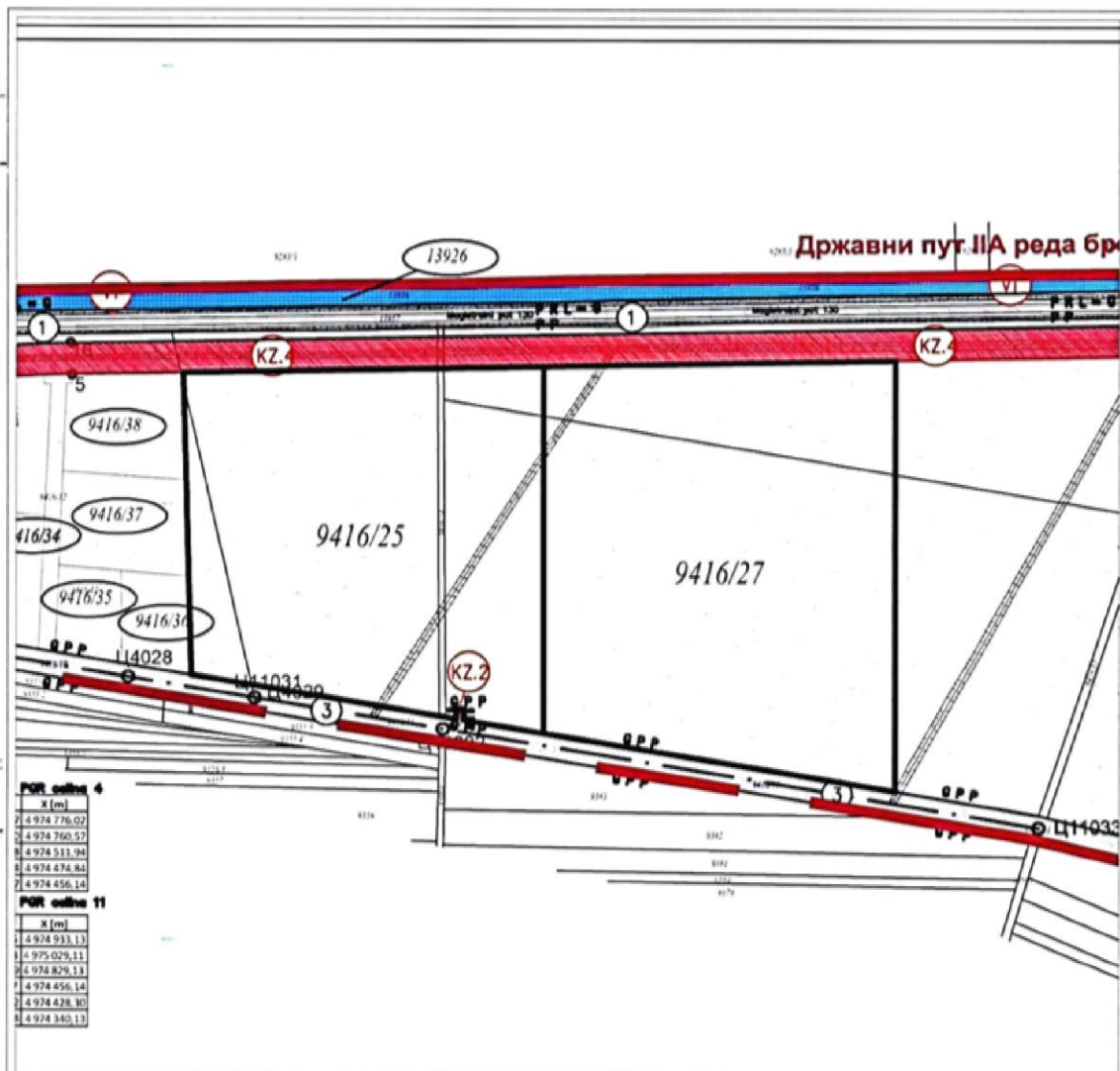
Размера:

1:5 000

Датум:

12/2018

Параф:



ЛЕГЕНДА:

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
 грађевинско земљиште остале намене
 Г П П граница постојеће парцеле
 П Р Л планирана регулациона линија

 РЕПУБЛИКА СРБИЈА АП ВОЈВОДИНА ГРАД ПАНЧЕВО ГРАДСКА УПРАВА Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај		Назив плана: План генералне регулације за подручје северне индустријско - пословно - производне зоне у Панчеву (Сл. лист града Панчева бр.30/17)	предмет бр: V-15-350- Сл./2018
Шеф одељења: Душанка Антонијевић Стајић дипл.инж.арх.	Параф: 	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало закат. парц. бр.9416/25, 27-к.о. Панчево	Цртеж бр: 4
Обрада: Вера Томашевић дипл.инж.арх.	Параф: 		Размера: 1:5,000
Техничка обрада: Александра Мучи грађ.тех.	Параф: 		Датум: 12/2018. Параф: 
		Секретар секретаријата: Јасминка Павловић дипл. правник	Параф: 

4.3. Процена Министарства финансија – Пореске управе о тржишној вредности катастарске парцеле број 9416/25 К.О. Панчево

Процена тржишне вредности грађевинског земљишта катастарске парцеле број 9416/25 К.О. Панчево у Северној пословно-индустријској зони извршена је од стране Министарства финансија, Пореске управа, Филијале Панчево Број: 226-464-08-00009/2019-K2A01-1 од 06.02.2019. године.

Процена тржишне вредности је.....768,79 дин/м².

Укупна тржишна вредност неизграђеног грађевинског земљишта за катастарску парцелу број 9416/25 К.О. Панчево, површине 91.998м² износи 70.727.142,42 динара.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Филијала Панчево

Број: 226-464-08-00009/2019-K2A01-1

06. 02. 2019. год.

Панчево

ПИСМАНИЦА ГРАДСКЕ УПРАВЕ			
ПРИМЉЕНО: 08 FEB 2019			
Датум	Орг. јединица	Број	Својство
XIII-19			

ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за имовину
Комисија за утуђење и давање
у закуп грађевинског земљишта

ПАНЧЕВО
Трг Краља Петра I бр. 2-4.

Предмет: Достава записника

Веза: Ваш захтев број бб од 05. 02. 2019. године

У вези Вашег захтева број бб од 05. 02. 2019. године, за процену тржишне вредности непокретности - катастарске парцеле број:9416/25 у к.о. Панчево, обавештавамо Вас да је извршена процена наведених непокретности, о чему је састављен Записник о процени тржишне вредности непокретности без изласка на терен број 226-464-08-00009/2019-K2A01 од 06. 02. 2019. године, који Вам се доставља у прилогу.

С поштовањем.

Директор,
Душан Граовац





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
ФИЛИЈАЛА ПАНЧЕВО

Број: 226-464-08-00009/2019-K2A01

Дана: 06. 02. 2019. године

П А Н Ч Е В О

На основу члана 122. став 1. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС", бр. 80/2002, 84/2002, 23/2003, 70/2003, 55/2004, 61/2005, 85/2005, 61/2006, 61/2007, 20/2009, 72/09, 53/10, 101, 11 и 02/12, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14, 105/14, 112/15, 15/16, 108/16 и 30/15, 112/15, 15/16, 30/18 и 95/18) службено лице Пореске управе филијале Панчево у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, сачињава

ЗАПИСНИК

О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ БЕЗ ИЗЛАСКА НА ТЕРЕН

На основу захтева за процену тржишне вредности непокретности, Секретаријата за имовину Градске управе града Панчева од 05. 02. 2019. год. , порески инспектор Пореске управе филијале Панчево Симе Алексовски, у поступку утврђивања тржишне вредности непокретности је дана 06. 02. 2019. године, утврдио следеће:

Предмет процене тржишне вредности је грађевинско земљиште у Панчеву 10 парцеле бр. 9416/25 укупне површине 91998 м² , градско грађевонско земљиште, уписана у лист непокретности бр. 15120 К.О. Панчево .

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

Број и датум правоснажног решења	436-03-03830/2017 26.02.2018.	436-03-2517/17 09.10.2017.
Предмет промета	Градско грађевинско земљиште	Градско грађевинско земљиште
место, КО	Панчево	Панчево
улица и бр, КП	Караула	Јабучки Пут 29 у 10 парцела бр.
Површина	697	111
спрат	0	0
година градње	0	0
Култура, класа земљишта		
Утврђена тржишна вредност у дин / по м ²	860,83	676,75

процењује се вредност непокретности у износу од 768,79 дин/ по м²

Процењена тржишна вредност непокретности износи 70.727.142,42 динара

СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

4.4. Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу



Према члану 29. Одлуке о грађевинском земљишту града Панчева („Службени лист града Панчева“ 24/17, 29/18 - др. одлуке) Уговор о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/25 К.О. Панчево, потписаће Градоначелник Града Панчева, Саша Павлов, након доношења:

1. Одлуке о усвајању Елабората о оправданости отуђења неизграђеног грађевинског земљишта - катастарске парцеле 9416/25 К.О. Панчево, непосредном погодбом без накнаде, друштву „ZF Serbia d.o.o. Pančevo“ од стране Скупштине града Панчева,
2. Решења којим се дозвољава давање државне помоћи у виду отуђења неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле број 9416/25 К.О. Панчево, у јавној својини града Панчева, без накнаде од стране Комисије за контролу државне помоћи Републике Србије
3. Закључка о давању претходне сагласности на Елаборат о оправданости отуђења неизграђеног грађевинског земљишта - катастарске парцеле 9416/25 К.О. Панчево, непосредном погодбом без накнаде, друштву „ZF Serbia d.o.o. Pančevo“ од стране Владе Републике Србије,
4. Решења о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта непосредном погодбом без накнаде од стране Скупштине града Панчева и
5. Након прибављењог позитивног мишљења Градског правобранилаштва града Панчева на текст Уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/25 К.О. Панчево.

4.5. Подаци о правном лицу стицаоцу права својине



Немачка компанија „ZF Friedrichshafen AG“ (скраћен назив: ZF) са седиштем у Фридрихсхафену, је светски лидер у производњи делова и система за аутомобилску индустрију, бродоградњу, железницу, као и електронике за белу технику, грађевинске машине и процесну опрему. ZF је глобални лидер у технологији погона и шасија, као и активној и пасивној сигурносној технологији; нарочито је познат по производњи система трансмисије, управљања и кочења, а последњих година развија и безбедносне системе и електронику.

Компанија обухвата око 230 производних локација у 40 земаља и запошљава око 146.000 радника. Организована је у седам дивизија, од којих је једна „E-Mobility“ која је кроз реализацију инвестиционог пројекта у Панчеву, у фази 1 изградила производни објекат и друге пратеће објекте на катастарској парцели 9416/27 К.О. Панчево уписане у Препису листа непокретности број 18833 К.О.Панчево, чиме су се стекли услови за почетак рада фабрике. Старт производње планиран је за април 2019. године. Такође, у 2019. Години, ZF планира наставак инвестирања у Панчеву кроз реализацију фазе 2 инвестиционог пројекта изградњом производног и других објеката делом на катастарској парцели 9416/27 К.О.Панчево и на катастарској парцели 9416/25 К.О. Панчево.

Агенција за привредне регистре Републике Србије је Решењем број БД 17258/2018 од 02.03.2018. године, у Регистар привредних субјекта регистровала ZF E-Mobility SRB d.o.o. Beograd-Novі Beograd. Решењем број БД 70595/2018 од 17.08.2018. године, Агенција за привредне регистре Републике Србије је у Регистар привредних субјекта регистровала промену пословног имена у ZF Serbia d.o.o. Beograd. Решењем број БД 25858/2019 од 15.03.2019. године, Агенција за привредне регистре Републике Србије је у Регистар привредних субјекта регистровала промену пословног имена у ZF Serbia d.o.o. Pančevo, као и промену седишта привредног друштва са адресом Улица 7. нова број 7, Панчево.

Пословно име:	ZF Serbia d.o.o. Pančevo
Скраћено пословно име:	ZF Serbia d.o.o.
ПИБ:	110587181
Правна форма:	Друштво са ограниченом одговорношћу
Седиште:	7. Нова 7, Панчево, 26000, Србија
Претежна делатност:	2931– Производња електричне и електронске опреме за моторна возила
Време трајања:	неограничено
Подаци о члановима:	
Пословно име:	ZF Holding B.V.
Матични број:	000037386611
Држава:	Холандија
Законски (статутарни) заступници:	
Законски заступник:	Милан Грујић
Функција у привредном субјекту:	директор
Начин заступања:	самостално
Законски заступник:	Michael Stauch
Функција у привредном субјекту:	директор
Начин заступања:	самостално
Оснивачки акт:	Одлука о оснивању друштва од 27.02.2018. године

4.6. Износ умањења утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта

1. Тржишна вредност грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/25 К.О. Панчево, површине 91.998m², према утврђеној процени Министарства финансија, Пореске управе - Филијале Панчево Број: 226-464-08-00009/2019-K2A01-1 од 06.02.2019. године износи:

$$91.998\text{m}^2 (9\text{ha } 19\text{a } 98\text{m}^2) \times 768,79 \text{ дин/m}^2 = 70.727.142,42 \text{ РСД.}$$

2. Новчани износ одређен у Нацрту уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/25 К.О. Панчево је 0,00 РСД, односно парцела се отуђује БЕЗ НАКНАДЕ.

3. Износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта - катастарске парцеле 9416/25 К.О. Панчево у Северној индустријско-пословно-производној зони, и новчаног износа одређеног у Нацрту Уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/25 К.О. Панчево је 70.727.142,42 РСД

4.7. Обавеза стицаоца права својине да обезбеди банкарску гаранцију за испуњење уговорних обавеза

Према члану 13. Нацрта уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/25 К.О. Панчево (У даљем тексту: Нацрт уговора):

ZF Serbia d.o.o. се обавезује да, Граду, у року од 45 дана од дана закључења Уговора, достави банкарску гаранцију издату од стране пословне банке која је регистрована на територији Републике Србије и две бланко соло менице, као средство обезбеђења да ће уредно извршити обавезе предвиђене овим Уговором.

Банкарска гаранција се доставља у износу укупне тржишне вредности земљишта из члана 4. Нацрта уговора, изражене у еврима.

Банкарска гаранција ће бити издата са роком важења који је 30 дана дужи од истека рока од 8 година од дана издавања. Банкарска гаранција мора да садржи клаузулу да је „безусловна, неопозива, без права на приговор и платива на први позив“, а у корист Града.

Менице ће бити бланко потписане од стране законског заступника ZF Serbia d.o.o. са потписаним меничним овлашћењем, регистроване у Народној банци Србије. Менице ће служити само као обезбеђење за наплату евентуалне законске затезне камате, а у складу са важећим прописима.

У случају неиспуњења услова и неизвршења уговорних обавеза од стране ZF-а и у случају да такву повреду ZF не отклони ни по позиву Града у накнадно остављеном разумном року који не може бити краћи од 60 дана од дана када је такав позив упућен, Град ће активирати средства обезбеђења и наплатити износ у висини укупне тржишне цене земљишта изражене у еврима, увећане за законску затезну камату обрачунату од дана закључења уговора до дана наплате средства обезбеђења.

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

ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ

Средњи званични курс НБС за евро на дан 05.03.2018. године: 118,0172 РСД

ПРОЈЕКЦИЈА ПРИХОДА ОД ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ												
РБ	ГОДИНА	ГРАЂЕВИНСКИ ОБЈЕКТИ ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ				ЗЕМЉИШТЕ					УКУПНО У ДИНАРИМА (5+9)	УКУПНО У € (6+11)
		површина м2	пореска основица	Порез у дин (4x0,4%)	порез €	површина м2	Просечна цена м2	пореска основица	Порез у дин (9x0,4%)	порез €		
	1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	2019		0,00	0,00	0,00	91.998	768,79	70.727.142,42	141.454,28	1.198,59	141.454,28	1.198,59
2	2020	29.500	2.124.309.600,00	8.497.238,40	72.000,00	62.498	768,79	48.047.837,42	192.191,35	1.628,50	8.689.429,75	73.628,50
3	2021	29.500	2.107.315.123,20	8.429.260,49	71.424,00	62.498	768,79	48.047.837,42	192.191,35	1.628,50	8.621.451,84	73.052,50
4	2022	29.500	2.090.456.602,21	8.361.826,41	70.852,61	62.498	768,79	48.047.837,42	192.191,35	1.628,50	8.554.017,76	72.481,11
5	2023	29.500	2.073.732.949,40	8.294.931,80	70.285,79	62.498	768,79	48.047.837,42	192.191,35	1.628,50	8.487.123,15	71.914,29
6	2024	29.500	2.057.143.085,80	4.114.286,17	34.861,75	62.498	768,79	48.047.837,42	96.095,67	814,25	4.210.381,85	35.676,00
УКУПНО ЗА ПЕРИОД ОД ПЕТ ГОДИНА (1+2+3+4+5+6)											38.703.858,63	327.951,00

- Пореска основица за порез на имовину за пословне зграде и друге (надземне и подземне) грађевинске објекте који служе за обављање делатности је вредност од 18 милиона евра за 2020. годину. У наредним годинама основица је умањена за амортизацију (0,8% годишње). За 2024. годину утврђена је обавеза за 6 месеци.

- Пореска основица за порез на имовину за грађевинско земљиште за 2019. годину је израчуната на основу процењене цене метра квадратног надлежног органа Р.С. Министарство финансија Пореска управа Филијала Панчево Број 226-464-08-00009/2019 К2А01 Од 06.02.2019. године у износу од 768,79 дин помножене са површином земљишта тј. са 91.998 м².

На основу претпоставке да ће солменизација уговора о отуђењу бити најкасније 30.06.2019. године обавеза за порез је утврђена за 6 месеци. У наредним годинама површина је умањена за површину објеката (29.500 м²). За 2024. годину утврђена је обавеза за 6 месеци

ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА ЗА ПЕРИОД 2020 -2024. ГОДИНА

Средњи званични курс НБС за евро на дан 05.03.2018. године: 118,0172 РСД

ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА за 2020.годину										
РБ	ОПИС	Број радника	БРУТО 2 зарада по раднику месечно (€)	БРУТО 1 зарада по раднику (€) месечно (4/117,9 x 100)	Неопорезиви износ по раднику (€) месечно (15.300/курс на дан)	ПОРЕЗ по запосленом (€) месечно (5 - 6)x10%	Припадајући порез по раднику Панчево (€) месечно (7 x 77%)	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (€) (8 x 3) x 12	КУРС Евра	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (Дин) (9 x 10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	НК радници	128	542,30	459,97	129,64	33,03	25,43	39.068,07	118,0172	4.610.704,77
2	КВ радници	32	707,40	600,00	129,64	47,04	36,22	13.907,54	118,0172	1.641.329,14
3	Режијски радници	100	1.238,00	1.050,04	129,64	92,04	70,87	85.044,99	118,0172	10.036.771,20
У К У П Н О		260						138.020,60		16.288.805,11

ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА за 2021.годину										
РБ	ОПИС	Број радника	БРУТО 2 зарада по раднику месечно (€)	БРУТО 1 зарада по раднику (€) месечно (4/117,9 x 100)	Неопорезиви износ по раднику (€) месечно (15.300/курс на дан)	ПОРЕЗ по запосленом (€) месечно (5 - 6)x10%	Припадајући порез по раднику Панчево (€) месечно (7 x 77%)	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (€) (8 x 3) x 12	КУРС Евра	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (Дин) (9 x 10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	НК радници	168	564,00	478,37	129,64	34,87	26,85	54.133,96	118,0172	6.388.738,30
2	КВ радници	42	735,70	624,00	129,64	49,44	38,07	19.185,17	118,0172	2.264.180,31
3	Режијски радници	150	1.287,50	1.092,03	129,64	96,24	74,10	133.386,56	118,0172	15.741.908,80
УКУПНО		360						206.705,70		24.394.827,42

ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА за 2022.годину										
РБ	ОПИС	Број радника	БРУТО 2 зарада по раднику месечно (€)	БРУТО 1 зарада по раднику (€) месечно (4/117,9 x 100)	Неопорезиви износ по раднику (€) месечно (15.300/курс на дан)	ПОРЕЗ по запосленом (€) месечно (5 - 6)x10%	Припадајући порез по раднику Панчево (€) месечно (7 x 77%)	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (€) (8 x 3) x 12	КУРС Евра	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (Дин) (9 x 10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	НК радници	224	586,60	497,54	129,64	36,79	28,33	76.146,09	118,0172	8.986.548,49
2	КВ радници	56	765,10	648,94	129,64	51,93	39,99	26.870,54	118,0172	3.171.185,67
3	Режијски радници	180	1.339,00	1.135,71	129,64	100,61	77,47	167.328,91	118,0172	19.747.690,02
УКУПНО		460						270.345,54		31.905.424,18

ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА за 2023.годину										
РБ	ОПИС	Број радника	БРУТО 2 зарада по раднику месечно (€)	БРУТО 1 зарада по раднику (€) месечно (4/117,9 x 100)	Неопорезиви износ по раднику (€) месечно (15.300/курс на дан)	ПОРЕЗ по запосленом (€) месечно (5 - 6)x10%	Припадајући порез по раднику Панчево (€) месечно (7 x 77%)	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (€) (8 x 3) x 12	КУРС Евра	УКУПНО ПОРЕЗ за 12 месеци (Дин) (9 x 10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	НК радници	224	610,06	517,44	129,64	38,78	29,86	80.264,55	118,0172	9.472.596,87
2	КВ радници	56	795,70	674,89	129,64	54,53	41,98	28.213,51	118,0172	3.329.679,70
3	Режијски радници	180	1.392,56	1.181,14	129,64	105,15	80,97	174.884,55	118,0172	20.639.385,47
УКУПНО		460						283.362,61		33.441.662,04

ОБРАЧУН ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА за Јануар-Јун 2024.године										
РБ	ОПИС	Број радника	БРУТО 2 зарада по раднику месечно (€)	БРУТО 1 зарада по раднику (€) месечно (4/117,9 x 100)	Неопорезиви износ по раднику (€) месечно (15.300/курс на дан)	ПОРЕЗ по запосленом (€) месечно (5 - 6)x10%	Припадајући порез по раднику Панчево (€) месечно (7 x 77%)	УКУПНО ПОРЕЗ За 6 месеци (€) (8 x 3) x 6	КУРС Евра	УКУПНО ПОРЕЗ За 6 месеци (Дин) (9 x 10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	НК радници	224	634,46	538,13	129,64	40,85	31,45	42.274,01	118,0172	4.989.060,16
2	КВ радници	56	827,53	701,89	129,64	57,22	44,06	14.805,23	118,0172	1.747.272,29
3	Режијски радници	180	1.448,26	1.228,38	129,64	109,87	84,60	91.371,04	118,0172	10.783.354,38
УКУПНО		460						148.450,28		17.519.686,84

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПРИХОДА:

Обавезе по основу јавних прихода за 2019. годину су утврђене за јул – децембар, а за 2024. годину за период јануар – јун што са 2020, 2021, 2022 и 2023. годином представља пет пословних година

Р.Б.	ГОДИНА	ПРИХОД ОД ПОРЕЗА НА ДОХОДАК ГРАЂАНА ИЗ РАДНОГ ОДНОСА		ПРИХОД ОД ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ		УКУПНО	
		УКУПНО (€)	УКУПНО (Дин)	УКУПНО (€)	УКУПНО (Дин)	УКУПНО (€)	УКУПНО (Дин)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2019	0,00	0,00	1.198,59	141.454,28	1.198,59	141.454,28
2	2020	138.020,60	16.288.805,11	73.628,50	8.689.429,75	211.649,11	24.978.234,86
3	2021	206.705,70	24.394.827,42	73.052,50	8.621.451,84	279.758,20	33.016.279,26
4	2022	270.345,54	31.905.424,18	72.481,11	8.554.017,76	342.826,66	40.459.441,94
5	2023	283.362,61	33.441.662,04	71.914,29	8.487.123,15	355.276,90	41.928.785,18
6	2024	148.450,28	17.519.686,84	35.676,00	4.210.381,85	184.126,29	21.730.068,68
УКУПНО		1.046.884,74	123.550.405,59	327.951,00	38.703.858,63	1.374.835,74	162.254.264,22

ПРОЈЕКТОВАНИ УКУПНИ ПРИХОДИ ЗА ПЕТ ГОДИНА СУ У ИЗНОСУ ОД 1.374.835,74 €

Обрачун очекиваних прихода: пореза на зараде и пореза на имовину (јавних прихода) по основу реализације инвестиције за период од пет година од почетка реализације инвестиције је извршен на основу подата из писма о намерама упућеног Градоначелнику града Панчева, а у складу са: ЗАКОНОМ О ПОРЕЗУ НА ДОХОДАК ГРАЂАНА (Сл. гласник РС бр. 24/01, 80/02 - др. закон, 80/02, 135/04, 62/06, 65/06 - исправка, 31/09, 44/09, 18/10, 50/11, 91/11 - УС, 93/12, 114/12 - УС, 47/13, 48/13 - исправка, 108/13, 57/14, 68/14 - др. Закон, 112/15, 113/17, 95/18), ЗАКОНОМ О ФИНАНСИРАЊУ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ (Сл. гласник РС бр. 62/06, 47/11, 93/12, 99/13 - др. пропис, 125/14 - др. пропис, 95/15 - др. пропис, 83/16, 91/16 - др. пропис, 104/16 - др. закон, 96/17 – др. пропис 89/18 др. пропис), ЗАКОНОМ О ПОРЕЗИМА НА ИМОВИНУ (Сл. гласник РС бр. 26/01, 45/02 - УС, Сл. лист СРЈ бр. 42/02 - УС, Сл. гласник РС бр. 80/02, 80/02 - др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - УС, 47/13, 68/14 - др. Закон, 95/18) Пречишћен текст закључно са изменама из Сл. гласник РС бр. 68/14 које су у примени од 04/07/2014 (измене у члану 44);

4.9. Преглед других подстицајних мера и средстава

Главне предности улагања у Србији су, поред изузетно повољног географског положаја у центру југоисточне Европе, споразуми о слободној трговини Републике Србије са земљама ЦЕФТА, ЕФТА, Русијом, Турском, Белорусијом, Казахстаном, као и преференцијални статуси са ЕУ и САД, што омогућава слободан приступ тржишту од 150 милиона људи.

У циљу подстицања директних инвестиција, отварања нових радних места и равномерног регионалног развоја, Република Србија нуди и додатне финансијске погодности за привлачење директних инвестиција, а подстицајна средства се могу користити за финансирање инвестиционих пројеката у производном сектору и сектору услуга које могу бити предмет међународне трговине.

Подстицаји Републике Србије

У складу са Уредбом о критеријумима за доделу подстицаја ради привлачења директних улагања („Сл. гласник РС“ број 1/2019), у јединицама локалне самоуправе које су према степену развијености разврстане у прву групу (којој припада град Панчево), средства се могу доделити за инвестиционе пројекте у производном сектору код којих су оправдани трошкови улагања најмање 500.000 евра и којима се обезбеђује запошљавање најмање 50 нових запослених на неодређено време, односно отварање најмање 50 нових радних места повезаних са инвестиционим пројектом.

Услови за доделу средстава:

- да се директна инвестиција одржи на истој локацији у јединици локалне самоуправе у периоду од најмање пет година након реализације инвестиционог пројекта за велика привредна друштва, односно најмање три године за мала и средња привредна друштва,
- да се достигнути број запослених код корисника средстава након реализације инвестиционог пројекта не смањује у периоду од пет година за велика привредна друштва, односно најмање три године за мала и средња привредна друштва.

Рок за реализацију инвестиционог пројекта:

Рок за реализацију инвестиционог пројекта и запошљавање нових запослених повезаних са инвестиционим пројектом је до три године од дана подношења пријаве за доделу средстава, а који се након закључења уговора о додели средстава подстицаја може продужити највише до пет година, рачунајући од дана подношења пријаве за доделу средстава, а по образложеном захтеву корисника средстава.

За улагања од посебног значаја, рок за реализацију инвестиционог пројекта и запошљавање нових запослених повезаних са инвестиционим пројектом је до десет година од дана подношења пријаве за доделу средстава.

Максимални дозвољени износ средстава:

Максималан дозвољени износ средстава за велика привредна друштва може се утврдити највише до 50% оправданих трошкова за реализацију инвестиционог пројекта, за средња привредна друштва највише до 60% оправданих трошкова, а за мала привредна друштва највише до 70% оправданих трошкова за реализацију инвестиционог пројекта, а у зависности од висине улагања. Приликом одређивања висине средстава која могу бити додељена, узима се у обзир кумулација са претходно одобреном државном помоћи, у складу са прописима којима се уређују правила за доделу државне помоћи.

За улагања већа од 50 милиона евра, што је случај предметног улагања у фазу 2 инвестиционог пројекта компаније ZF, максимални износ додељених средстава не може бити већи од 25% оправданих трошкова улагања,

Висина подстицајних средстава:

Кориснику средстава који отвори нова радна места повезана са инвестиционим пројектом у јединици локалне самоуправе која је разврстана у прву групу разврставања према степену развијености, могу се одобрити средства у висини од 20% оправданих трошкова бруто зарада, а у максималном износу од 3.000 евра у динарској противвредности по новоотвореном радном месту.

Као подстицај за оправдане трошкове улагања у основна средства, кориснику средстава који реализује инвестициони пројекат у јединици локалне самоуправе која је разврстана у прву групу према степену развијености може се одобрити повећање наведеног износа средстава у висини до 10% оправданих трошкова улагања у основна средства.

Република Србије обезбеђује и додатне подстицаје за радно интензивне инвестиционе пројекте, тако што се кориснику средстава одобрава повећање износа бесповратних средстава за 10%, 15% или 20% у зависности од броја нових радних места повезаних са инвестиционим пројектом.

Подстицаји Аутономне покрајине Војводине

Аутономна покрајина Војводина обезбеђује на годишњем нивоу, а по конкурсима које расписује Покрајински секретаријат за регионални развој, међурегионалну сарадњу и локалну самоуправу, подстицаје у виду доделе бесповратних средстава за отварање нових радних места повезаних са реализацијом инвестиционог пројекта, као и за куповину опреме привредних друштава повезаних са реализацијом инвестиција.

Подстицаји Националне службе за запошљавање

Национална служба за запошљавање обезбеђује више различитих подстицаја за послодавце, а по основу јавних позива и то за отварање нових радних места, за запошљавање лица из групе теже запошљивих као и за различите програме обуке за потребе послодаваца.

Подстицаји локалне самоуправе – Града Панчева

Подстицај за реализацију инвестиционог пројекта који инвеститор очекује од локалне самоуправе јесте отуђење грађевинског земљишта по цени мањој од тржишне или без накнаде. Према 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 и 88/15, 46/17 и 30/18) услов за овај подстицај је да инвеститор на свака 2 ара неизграђеног грађевинског земљишта запосли најмање 1 лице на неодређено време.

Према Закону о планирању и изградњи, за изградњу производних и складишних објеката не плаћа се допринос за уређивање грађевинског земљишта.

Град Панчево, на основу Одлуке о локалним комуналним таксама („Сл. лист града Панчева“, бр. 2/14-пречишћен текст, 6/14, 29/14 и 4/15, 38/15, 14/16, 32/16 и 38/16, 2/17, 24/17 и 29/17, 18/18, 21/18-исправка и 34/18), обезбеђује следеће подстицаје који се односе на плаћање комуналне такса за истакнуту фирму на пословном простору (фирмарину):

1. Фирмарина се умањује за:
 - за **10%** за велика правна лица,
 - за **30%** за средња правна лица,
 - за **60%** за мала правна лица са приходом већим од 50.000.000,00 динара,
 - за **80%** за микро правна лица и предузетнике са приходом већим од 50.000.000,00 динара.
2. Правно лице, односно предузетник који по окончању улагања које је од значаја за град Панчево, а којим доприноси бржем привредном развоју града, тако што први пут запосли, односно увећа просечан број запослених за 10% у зависности од просечног броја запослених предвиђених чланом 6. Закона о рачуноводству за разврставање, не плаћа комуналну таксу 24 месеца.
3. Предузетници и правна лица која су према закону којим се уређује рачуноводство разврстана у микро и мала правна лица, а који су у претходној пословној години остварили приход до 50.000.000 динара, не плаћају комуналну таксу за истицање фирме на пословном простору.

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

Град Панчево са својом развијеном индустријом у периоду пре транзиције није имао проблем са незапосленošћу. Након затварања великог броја привредних колектива у периоду санкција и након њих као и приватизације постојећих предузећа, Панчево се као и други градови у Србији суочава са значајним повећањем броја незапослених лица. Са приватизацијом ХИП "Петрохемије" очекује се додатно повећање броја незапослених у поступку својинске трансформације, која предстоји.

Идући ка решавању проблема незапослености Град Панчево је предузео све потребне стратешке, планске и организационе мере за отварање нове производне зоне, инфраструктурно опремљене и спремне за гринфилд инвестиције.

Реализацијом фазе 1 инвестиционог пројекта друштва ZF Serbia d.o.o. отвориће се 540 радних места у периоду од 2019-2021. године (ова инвестиција је у току), а реализација фазе 2 инвестиционог пројекта ZF омогућила би отварање још 460 радних места (без развојно - истраживачког центра) у периоду од 2020-2022. године, што је укупно са фазом 1 преко 1.000 нових радних места, што представља изузетно значајно повећање броја радних места у Панчеву. Такође је важно да успешна реализација фазе 1 и фазе 2 инвестиционог пројекта отвара могућност за реализацију још једног пројекта ZF - Јединице за безбедносне системе за седишта са могућношћу запошљавања више од 800 лица.

4.11. Очекивани трошак Града Панчева

Очекивани трошак Града Панчева за реализацију инвестиционог пројекта друштва ZF Serbia d.o.o. спровођењем отуђења неизграђеног грађевинског земљишта без накнаде је:

- Изостајање прихода од продаје неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле 9416/25 К.О. Панчево, у висини процењене тржишне вредности, у износу од **70.727.142,42 РСД.**

Претходно наведено је у складу са чланом 10. „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 без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности“ („Службени гласник РС“, бр. 61/15, 88/15, 46/17 и 30/18).

Имајући у виду да се овај облик отуђење сматра подстицајем локалне самоуправе (државна помоћ) за развој инвестиционог пројекта привредног друштва ZF Serbia d.o.o, Град Панчево ће у складу са чланом 6. ове Уредбе поднети пријаву државне помоћи Министарству финансија, Комисији за контролу државне помоћи Републике Србије у складу са законом којим се уређује контрола државне помоћи и подзаконским актом донетим на основу тог закона.

5. ЗАКЉУЧАК

На основу података изнетих у Елаборату може се закључити следеће:

I. Економска анализа очекиваних трошкова и економска анализа очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализа очекиваних социјалних ефеката из тачке 4.8. Елабората је показала:

- 1) Пројектовани укупни приходи од пореза на зараде и пореза на имовину (јавни приходи) по основу реализације инвестиције за период од пет година од почетка реализације инвестиције (пет пословних година јул 2019 – јун 2024.) на основу података из Писма о намерама и документу „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“ са ознаком поверљиво, износе **162.254.264,22 РСД или 1.374.835,74€.**
- 2) Укупно процењени трошкови града Панчева по основу изостајања прихода од продаје неизграђеног грађевинског земљишта износе **70.727.142,42 РСД или 599.295,21 €.**

Пројектовани укупни јавни приходи од пореза на зараде и пореза на имовину у првих пет година реализације инвестиције су више него двоструко већи од процењене тржишне вредности неизграђеног грађевинског земљишта на којем ће привредно друштво ZF Serbia d.o.o. реализовати фазу 2 инвестиционог пројекта.

Економска анализа утврђује да је новчани износ за отуђење земљишта, а који је прецизиран и у Нацрту уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле број 9416/25 К.О. Панчево, **0,00 РСД**, односно да се парцела отуђује **БЕЗ НАКНАДЕ.**

Претходно наведено је у складу са чланом 10. „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 без накнаде, 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) и констатује се да је износ умањења тржишне вредности катастарске парцеле број 9416/25 (цене за отуђење) за фазу 2 инвестиционог пројекта мањи од очекиваног износа увећања јавних прихода по основу реализације пројекта, односно инвестиције, у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције.

II. Наставак инвестиционог пројекта - фазе 2, којом ће се реализовати изградња производног и других објеката делом на катастарској парцели 9416/27 К.О.Панчево и на

катастарској парцели 9416/25 К.О. Панчево, је у функцији проширења обима производње из прве фазе за производњу компоненти из области аутомобилске индустрије.

Током реализације фазе 2 инвестиционог пројекта у Панчеву ZF Serbia d.o.o. се обавезује на отварање 460 нових радних места, односно обавезује се да запосли 460 лица на неодређено време, сукцесивно, током периода 2020 -2022. година.

Претходно наведено је у складу са чланом 9. став 4. Уредбе, а који утврђује да је стипендијалац права својине на грађевинском земљишту (у локалним самоуправама са више од 100.000 становника) дужан да у периоду имплементације инвестиционог пројекта, на свака два ара отуђеног грађевинског земљишта, запосли најмање једно лице на неодређено време (период имплементације фазе 2 овог инвестиционог пројекта је три године 2020-2022.).

III. Пројекат изградње фабрике за производњу компоненти из области аутомобилске индустрије, на територији Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву, инвеститора „ZF Friedrichshafen AG” је Закључком Владе РС 05 Број: 351-4775/2018 од 24. маја 2018. године утврђен за пројекат од значаја за Републику Србију.

За реализацију фазе 2 инвестиције ZF Serbia d.o.o. ће уложити минимум 60.000.000 евра у: изградњу проширења производног објекта површине 29.500 m², у изградњу других објеката који служе за обављање делатности и у машине и опрему. Изградњом нових објеката инвеститор ће ангажовати домаћу грађевинску оперативу.

Кумулативно овај инвестициони пројекат подразумева отварање минимум 1000 радних места (фаза 1 + фаза 2). Међутим, број запослених ће бити и већи, јер се поред ширења производног дела комплекса у овој фази планира и изградња објекта развојно – истраживачке намене површине 5000 m².

IV. Имплементацијом и развојем инвестиционог пројекта ZF Serbia d.o.o., изградњом фабрике у Панчеву, успоставиће се активна сарадња са Машинском школом „Панчево“ и Електротехничком школом „Никола Тесла“ у Панчеву, као и Машинским и Електротехничким факултетом Универзитета у Београду. Ова сарадња утицаће на обликовање кадрова, који су потреба високо технолошког процеса производње ове компаније, као и на развој наведених установа.

V. Производни процеси привредног друштва ZF Serbia d.o.o. ће захтевати: услуге републичких јавних предузећа као и јавно-комуналних предузећа Града Панчева, затим услуге из области транспорта, одржавања објеката, исхране запослених и друге услуге које ће утицати и на развој малих и средњих предузећа.

VI. Развојна перспектива пројекта:

Развој инвестиционог пројекта ZF Serbia d.o.o. , изградњом фабрике у Панчеву, допринеће економском развоју, ширењу производне делатности, отварању радних места и повољном утицају на запошљавање, побољшању квалитета живота грађана и порасту бруто домаћег производа. Имајући у виду висину и врсту инвестиције, технолошки ниво делатности која је предмет улагања, укупан број нових радних места као и запошљавање високо квалификованих лица, извозно оријентисан пласман производа, неопходно ангажовање грађевинске индустрије у реализацији изградње фабрике и уважавајући чињеницу да је ZF светски гигант у области аутомобилске индустрије чије су референце препознатљиве и респектоване на светском тржишту, овај инвестициони пројекат ће имати значај за град Панчево, регион Јужног Баната и Републику Србију. Овим улагањем се утиче на јачање пословног амбијента и конкурентности Града Панчева за привлачење нових инвестиција.

НА ОСНОВУ ЕЛАБОРАТА О ОПРАВДАНОСТИ ОТУЂЕЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА - КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 9416/25 К.О. ПАНЧЕВО, НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ БЕЗ НАКНАДЕ, ДРУШТВУ ZF SERBIA D.O.O. PANČEVO, УТВРЂУЈЕ СЕ ДА ЈЕ ПРЕДЛОГ ОТУЂЕЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ДРУШТВУ ZF SERBIA D.O.O. PANČEVO БЕЗ НАКНАДЕ У САГЛАСНОСТИ СА УРЕДБОМ ИЗ ТАЧКЕ I. ЗАКЉУЧКА И ДА ЈЕ ПРЕДЛОГ ОПРАВДАН.

**Тим за израду Елабората о оправданости отуђења
незграђеног грађевинског земљишта – катастарске парцеле 9416/25 К.О. Панчево
без накнаде компанији ZF Serbia d.o.o.**

На основу члана 99. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14,145/14 и 83/18), 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 без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Сл. гласник РС“, бр.61/15, 88/15, 46/17 и 30/18), Закона о улагањима („Службени гласник РС“, број 89/15 и 95/18), члана 34. тачке 9. и 11. Одлуке о грађевинском земљишту („Сл.лист града Панчева“, бр. 24/17 и 29/18-др.одлуке), Одлуке Скупштине града Панчева број ____ од ____2019. године, Решења Комисије за контролу државне помоћи број ____ од __.__.2019. године, Закључка Владе РС број ____ од __.__.2019. године, Решења Скупштине града Панчева број ____ од ____2019.године о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта непосредном погодбом и Мишљења Градског правобранилаштва града Панчева број ____ од ____2019.године,

Based on Article 99 of the Law on Planning and Construction („Official Gazette of the RS“, Nos 72/09, 81/09-corrigenda, 64/10-Decision of the Constitutional Court, 24/11, 121/12, 42/13-Decision of the Constitutional Court, 50/13-Decision of the Constitutional Court, 98/13-Decision of the Constitutional Court, 132/14, 145/14 and 83/18), the Regulation on the Conditions, Manner and the Procedure for Acquisition or Lease of Publically Owned Construction Land at Price Lower than the Market Price, i.e. Without Compensation, as well as the Conditions, Manner and the Procedure for Exchange of Immobile Property („Official Gazette of the RS“, No 61/15, 88/15, 46/17 and 30/18),the Law on Investments („Official Gazette of the RS“, No 89/15), Article 34 Items 9 and 11 of the Decision on Construction Land („Official Journal of the City of Pančevo“ No 24/17 and 29/18- other decisions), Decision of the Pančevo City Assembly No of 2019, the Resolution of the Commission for State Aid Control No, dated 2019, the Conclusion of the Government of the RS No of 2019, the Decision of the City of Pančevo Assembly No..... of2019 on the Alienation of Unbuilt Construction Land by Direct Deal and the Opinion of the City Public Defender's Office No..... of 2019,

1. ГРАД ПАНЧЕВО, Трг краља Петра I број 2-4, ПИБ: 101049012, МБ: 08331537, који заступа Саша Павлов, градоначелник града Панчева (у даљем тексту: **Град**)

1. CITY OF PANČEVO, Pančevo, Trg kralja Petra I 2-4, TIN: 101049012, Reg. No. 08331537, represented by Saša Pavlov, Mayor of the City of Pančevo (hereinafter: **City**),

и

and

2.ZF Serbia d.o.o. Pančevo, са седиштем у Панчеву, Улица 7. нова бр. 7, ПИБ 110587181,

2.ZF Serbia d.o.o. Pančevo, with seat in Pančevo, 7. Nova Street No 7, TIN: 110587181,

матични број 21365718, које заступају Милан Грујић, директор и Michael Stauch, директор (у даљем тексту: **ZF**)

Reg. No. 21365718, represented by Milan Grujić, Managing Director and Michael Stauch, Managing Director (hereinafter: **ZF**)

(у даљем тексту заједно означени као: Уговорне стране)

(hereinafter collectively referred to as: the Parties),

закључују дана _____, у Панчеву следећи

conclude in Pančevo, on....., the following

**УГОВОР О ОТУЂЕЊУ НЕИЗГРАЂЕНОГ
ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 9416/25
К.О. ПАНЧЕВО**

**CONTRACT ON ALIENATION OF UNBUILT
CONSTRUCTION LAND ON THE
CADASTRE PLOT No 9416/25 OF THE
CADASTRE MUNICIPALITY OF PANČEVO**

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

PREAMBULE

Град и **ZF** су дана 30.05.2018.године закључили Уговор о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле број 9416/27 К.О. Панчево, који је оверен од стране јавног бележника ОПУ 450/2018.

On 30.05.2018, the City and **ZF** concluded a Contract on alienation of unbuilt construction land on the Cadastre plot No 9416/27 of the Cadastre Municipality of Pančevo, which was certified by the Notary Public under No OPU 450/2018.

На основу наведеног Уговора **ZF** је кроз реализацију инвестиционог пројекта, у фази 1 изградио производни и друге пратеће објекте на катастарској парцели 9416/27 К.О.Панчево уписане у Препису листа непокретности број 18833 К.О.Панчево.

Based on this Contract and in the course of implementation of their investment project, **ZF** has built production and auxiliary facilities on the Cadastre plot No 9416/27 of the C.M. Pančevo, entered in the Real Estate Folio No 18833 of the C.M. Pančevo.

Наставак инвестиционог пројекта је фаза 2 изградње производног и других објеката делом на катастарској парцели 9416/27 К.О.Панчево и на катастарској парцели 9416/25 К.О. Панчево.

A continuation of this investment project is Phase 2 involving construction of production and other facilities located in part on the Cadastre plot 9416/27 of the C.M. Pančevo and in part on the Cadastre plot 9416/25 of the C. M. Pančevo.

Скупштина града Панчева је дана _____ 2019.године, донела Одлуку број _____ о усвајању Елабората о оправданости

On 2019, the Pančevo City Assembly made a Decision No about acceptance of the Feasibility study for alienation of unbuilt

отуђења неизграђеног грађевинског земљишта - катастарске парцеле број 9416/25 К.О. Панчево, непосредном погодбом, без накнаде, друштву ZF Serbia d.o.o. Pančevo (у даљем тексту: Елаборат) и прихватању текста Нацрта уговора о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта -катастарске парцеле број 9416/25 К.О. Панчево друштву ZF Serbia d.o.o. Pančevo.

Комисија за контролу државне помоћи РС је на основу Пријаве државне помоћи Града донела Решење број _____ од __. __. 2019. године којим се дозвољава давање државне помоћи у виду отуђења неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле број 9416/25 К.О. Панчево у јавној својини Града без накнаде.

Влада РС је Закључком број _____ од _____ 2019.године, дала претходну сагласност на отуђење неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле број 9416/25 К.О. Панчево у јавној својини Града, без накнаде.

По спроведеном поступку непосредне погодбе, Скупштина града Панчева донела је Решење број _____ од _____ 2019.године о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле број 9416/25 К.О. Панчево, непосредном погодбом, без накнаде, друштву ZF Serbia d.o.o. Pančevo, са седиштем у Панчеву, Улица 7. нова бр. 7, ПИБ 110587181, матични број 21365718, ради реализације фазе 2 инвестиционог пројекта која обухвата улагање у вредности од најмање 60.000.000,00 евра и запошљавање најмање 460 лица на неодређено време

construction land - the Cadastre plot No 9416/25 of the Cadastre Municipality of Pančevo, by direct deal, without compensation, to the company ZF Serbia d.o.o. Pančevo (hereinafter: the Study) and acceptance of the text of the Draft Contract on alienation of unbuilt construction land - the Cadastre plot No 9416/25 of the Cadastre Municipality of Pančevo to the company ZF Serbia d.o.o. Pančevo

Based on the City's State Aid Application, the Commission for State Aid Control adopted the Resolution No dated 2019, granting the state aid in the form of alienation of the unbuilt construction land on the Cadastre plot No 9416/25 of the Cadastre Municipality of Pančevo publically owned by the City, without compensation.

In its Decision No..... of2019, the Government of the RS gave a prior approval to the alienation of the unbuilt construction land on the Cadastre plot No 9416/25 of the Cadastre Municipality of Pančevo publically owned by the City, without compensation.

After the procedure of direct deal was conducted, the City of Pančevo Assembly made a Decision No of2019, about the alienation of the unbuilt construction land on the Cadastre plot No 9416/25 of the Cadastre Municipality of Pančevo by direct deal and without compensation to the company ZF Serbia d.o.o. Pančevo, with seat in Pančevo, 7. Nova Street No 7, TIN: 110587181, Reg. No. 21365718 for the realization of Phase 2 of the investment project consisting of an investment of at least 60,000,000.00 EUR and employing at least 460 persons for an indefinite period of time (hereinafter: the Investment project).

Члан 1.

Предмет овог Уговора је отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини града Панчева, путем непосредне погодбе, без накнаде, и то катастарске парцеле број 9416/25 К.О. Панчево, уписане у Лист непокретности број 15120 К.О. Панчево, површине 9ha 19a 98m² (у даљем тексту: Земљиште), ради реализације пројекта изградње нових производних објеката који су у функцији реализације фазе 2 инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Article 1

The subject of this Contract is alienation of unbuilt construction land which is public property of the City of Pančevo, by direct deal and without compensation, specifically the Cadastre plot No 9416/25 of the Cadastre Municipality of Pančevo, as entered in the Real Estate Folio No 15120 of the Cadastre Municipality of Pančevo, area of 9 hectares 19 ares and 98m² (hereinafter: the Land), for the purpose of realizing the project of constructing new production facilities which are in the function of implementation of the investment project that promotes local economic development.

Члан 2.

Земљиште се налази у обухвату Плана детаљне регулације за подручје Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву („Службени лист града Панчева“ број 30/17 и 1/18-исправка). Наведеним Планом је дефинисано да се Земљиште по намени налази у индустријско-пословно-производној зони.

Article 2

The Land is included in the Plan of Detailed Regulation for the North Industrial/Business/Production Zone in Pančevo („Official Journal of the City of Pančevo“ No 30/17 and 1/18-correction). The abovementioned Plan has defined that the Land is, by purpose, situated in the industrial/business/production zone.

Члан 3.

Земљиште је опремљено објектима комуналне инфраструктуре и има излаз на јавну саобраћајницу (кат.парцела бр.9416/30 К.О.Панчево).

Article 3

The Land is equipped with communal infrastructure and has an exit to a public road (Cadastre plot No 9416/30 of the Cadastre Municipality of Pančevo).

Услови прикључења на саобраћајну, комуналну и осталу инфраструктуру биће дефинисани од стране ималаца јавних овлашћења у поступку издавања локацијских услова.

The requirements for connecting to the traffic, communal and other infrastructure will be defined by competent public authorities in the process of issuing location conditions.

Трошкове прикључења из претходног става сноси ZF.

The costs of connections from the previous paragraph will be paid by ZF.

ZF је дужан да плати допринос за уређивање грађевинског земљишта у складу са Законом о планирању и изградњи.

ZF is obliged to pay contribution for the landscaping of the construction land, in accordance with the Law on Planning and Construction.

Обавеза плаћања и висина доприноса за уређење грађевинског земљишта биће утврђена актом о издавању грађевинске дозволе, у складу са законом и актима донетим у складу са законом.

The obligation of payment and the amount of contribution for the landscaping of the construction land will be defined by the act of issuing building permit, in accordance with the law and other acts enacted in accordance with the law.

Члан 4.

Article 4

Тржишна вредност Земљишта, према процени Министарства финансија Републике Србије - Пореска управа - Филијала Панчево, од 06.02.2019. године, износи 768,79 динара/м², што укупно износи 70.727.142,42 динара, односно 599.295,21 евра обрачунато према средњем званичном курсу НБС за евро на дан 05.03.2019. године.

The market value of the Land, according to the estimation by the Ministry of Finance of the Republic of Serbia – Tax Revenue Directorate – Branch Office Pančevo of 06.02.2019, is 768.79 RSD/m², amounting to a total of 70,727,142.42RSD, i.e. 599,295.21EUR calculated by the official exchange rate of the National Bank of Serbia for EUR on 05.03.2019.

Члан 5.

Article 5

ZF прибавља Земљиште, непосредном погодбом без накнаде, под следећим условима:

ZF acquires the Land, by direct deal, without compensation, under the following conditions:

1. да изгради нове производне објекте;
2. да у року од три године од дана закључења овог Уговора, запосли најмање једно лице на неодређено време на свака два ара отуђеног грађевинског земљишта, што укупно износи 460 лица;
3. да оствари динамику изградње нових производних објеката, динамику запошљавања и планирану висину зарада запослених на начин приказан у документу „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“ са ознаком поверљиво

1. to build new production facilities;
2. to employ minimum one person for an indefinite period of time (permanent contract) per each two ares of alienated construction land, i.e. 460 persons, within three years from the date of conclusion of this Contract;
3. to fulfil the dynamic of construction of new production facilities, the employment dynamic and the planned amount of salaries for the employees as presented in the document titled „Incentive Application

који је саставни део овог Уговора.

Pancevo Phase 2 only“, marked as confidential, which is an integral part of this Contract.

Члан 6.

Article 6

У циљу добијања Земљишта непосредном погодбом без накнаде, ZF ће испунити следеће услове:

In order to obtain the Land by direct deal without monetary compensation, ZF commits to fulfill the following conditions:

1. изградити објекте из члана 5. тачке 1. овог уговора, површине оквирно 29.500 м² према важећем планском документу и према документу „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“;
2. извршити улагања у материјалну и нематеријалну имовину у циљу реализације друге фазе инвестиционог пројекта у висини од најмање 60.000.000 евра, а у свему у складу са документом „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“ ;
3. запослити најмање 460 запослених на неодређено време у року од три године од дана закључења овог уговора, а све у складу са документом „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“;
4. обезбедити учешће од најмање 25% оправданих трошкова из сопствених средстава или других извора који не садрже државну помоћ.

- to build facilities from the Article 5 Point 1 of this Contract, of app. 29,500m² area, in accordance with the document „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“;
- to invest in material and non-material property for the purpose of realization of the Phase 2 of the Investment Project in the amount of at least 60,000,000 EUR, all in accordance with the document „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“;
- to employ at least 460 new employees for an indefinite period of time (permanent contract) within three years from the date of conclusion of this Contract, all in accordance with the document „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“;
- to provide participation of at least 25% of eligible costs from its own resources, i.e. resources not containing any state aid.

У смислу контроле државне помоћи оправдани трошкови се посматрају у односу на инвестициону структуру дату у документу „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“, при чему се за оправдане трошкове улагања у опрему узима само улагање у нову опрему.

In regard to the state aid control, eligible costs are calculated in relation to the investment structure defined in the document „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“, where the eligible investment costs are only the investments into new equipment.

Члан 7.

ZF ће исплаћивати зараде запосленима у складу са документом „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“.

ZF ће сносити укупне трошкове исплаћених зарада које садрже порезе и доприносе за обавезно социјално осигурање које се исплаћује из зараде, увећане за доприносе за обавезно социјално осигурање које се плаћају на зараду.

ZF ће редовно исплаћивати плате запосленима најмање у износу како је дефинисано у документу „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“.

ZF ће запошљавање из члана 5. тачка 2. овог Уговора вршити по динамици приказаној у документу „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“, тако што ће до краја наведених година имати запослен следећи укупан број запослених на неодређено време:

- у 2020. години 260 запослених
- у 2021. години 360 запослених
- у 2022. години 460 запослених.

ZF се обавезује да ће на захтев Града достављати извештај о параметрима из претходног става.

ZF обавезе из овог члана може извршити и раније, у било ком тренутку почев од момента закључења овог уговора, о чему је дужан обавестити Град и поднети одговарајуће доказе с тим у вези.

Члан 8.

ZF се обавезује да инвестиције и новоотворена радна места повезана са инвестицијом задржи на територији града Панчева најмање пет

Article 7

ZF shall pay salaries to its employees in accordance with the document „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“.

ZF shall bear total costs of paid salaries, which contain taxes and contributions for mandatory social insurance which is paid from salary, increased by contributions for mandatory social insurance payable on top of the salary.

ZF shall regularly pay to its employees salaries at least in the amount that is defined by the document „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“.

ZF shall realize employments from the Article 5 Point 2 of this Contract in accordance with the dynamic presented in the document „Incentive Application Pancevo Phase 2 only“, and shall have the defined numbers of employees with permanent contracts by the end of given years:

- in 2020 – 260 employees;
- in 2021 – 360 employees;
- in 2022 – 460 employees;

ZF undertakes to submit reports on the parameters from the previous paragraph, at request of the City.

ZF may fulfil its obligations from this article before the set deadline, at any time starting from the moment of signing of this Contract, about which ZF shall notify the City by submitting appropriate documentation in that regard.

Article 8

ZF undertakes to keep the investments and the newly opened jobs related to the Investment project on the territory of the City of Pančevo for

година од завршетка друге фазе инвестиционог пројекта.

at least five years from the day of completion of the Phase 2 of the Investment project.

Члан 9.

Article 9

ZF се обавезује да о свом трошку изведе неопходне геодетске радове, прибави потребне подлоге, изради техничку документацију, прибави локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу, као и друге неопходне дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи.

ZF undertakes to carry out, at their own expense, the necessary geodetic surveys, obtain the necessary plans, develop technical documentation, obtain location conditions, construction permit and occupancy permit, as well as other required permits in accordance with the Law on planning and construction.

Град се обавезује да ZF-у пружи сву неопходну помоћ и асистенцију приликом прибављања документације и издавања дозвола потребних за изградњу и употребу објекта из члана 5. тачка 1. овог уговора, без одлагања, у складу са важећим прописима и по подношењу комплетне и уредне документације од стране ZF-а.

The City undertakes to provide all the necessary support and assistance in obtaining the documentation and permits necessary for the construction and use of the facilities referred to in Article 5 Point 1 of this Contract, without delay and in accordance with the applicable regulations upon filing complete and proper documentation by ZF.

Члан 10.

Article 10

Град се обавезује да након солемнизације овог уговора и потврде о достављеним средствима обезбеђења из члана 13. овог уговора, у року од 5 дана, достави посебну изјаву (*Clausula intabulandi*) на основу које ће ZF уписати право својине на Земљишту, у регистру надлежне службе катастра непокретности Републичког геодетског завода.

Upon notarization of this Contract and the City's confirmation of receipt of the securities from Article 13 of this Contract, the City undertakes to provide ZF with a special statement within 5 days (*Clausula intabulandi*), based on which ZF may register its right of ownership on the Land in the registry of the competent Real Estate Cadastre Service of the Republic Geodetic Authority.

Град ће након достављања посебне изјаве из претходног става овог члана увести ZF у посед земљишта што ће бити записнички констатовано.

Upon delivery of the special statement from the above paragraph of this Article, ZF shall be vested the property rights on the subject Land by the City, which will be put in writing.

Члан 11.

Град под пуном материјалном одговорношћу изјављује и гарантује ZF-у да је предметно Земљиште у искључивом власништву Града, изјављује да не постоји законско право прече куповине на непокретности, да непокретност није оптерећена никаквим уписаним или прећутним теретима (залоге, службености, хипотеке и др.), нити правима трећих лица, да иста није предмет судског или управног поступка, да нема забране располагања или отуђења, да није предмет друге купопродаје, да не постоји сметња да се изврши пренос власништва и предаја непокретности у posed, да није дата у закуп или на поклон, да није предмет било ког другог правног посла и обавезује се да ZF-у пружи комплетну заштиту од евентуалног правног узнемиравања – евикције, под претњом накнаде штете.

Члан 12.

ZF се обавезује да ће сносити трошкове солемнизације овог Уговора и друге евентуалне трошкове, у складу са важећим прописима којима се уређује пренос права својине.

Члан 13.

ZF се обавезује да, Граду, у року од 45 дана од дана закључења Уговора, достави банкарску гаранцију издату од стране пословне банке која је регистрована на територији Републике Србије и две бланко соло менице, као средство обезбеђења да ће уредно извршити обавезе предвиђене овим Уговором.

Банкарска гаранција се доставља у износу укупне тржишне вредности земљишта из члана 4. овог Уговора, изражена у еврима.

Article 11

City declares and guarantees to ZF, under full material accountability, that the subject Land is owned solely by the City, declares that there are no pre-emptive rights on this property, that the property has no listed or unlisted burdens (mortgages, servitudes, securities etc.) nor rights of any third persons, that it is not subject of any court or administrative proceedings, that there is no ban on its alienation or acquisition, that it is not subject of any other acquisition, that there are no hindrances to change of ownership rights and transfer of ownership and vesting of the property rights, that it has not be leased or given as a gift, that it is not subject of any other legal proceedings, and undertakes to provide ZF with full protection against any possible legal harassment-eviction, under the threat of damage claims.

Article 12

ZF undertakes to bear the costs of notarization of this Contract and other costs, in accordance with the valid regulations concerning transfer of ownership rights.

Article 13

ZF undertakes to deliver to the City, within 45 days from the date of signing of this Contract, a bank guarantee issued by a commercial bank registered in the territory of the Republic of Serbia and two blank solo promissory notes, as a security for full and timely performance of their obligations defined hereunder.

The bank guarantee is to be delivered in the amount of the total market value of the Land from Art. 4 hereof, calculated in EUR.

Банкарска гаранција ће бити издата са роком важења који је 30 дана дужи од истека рока од 8 година од дана издавања.

The bank guarantee is to be issued with a validity period 30 days longer than the expiry period of 8 years counted from the date of issuing.

Банкарска гаранција мора да садржи клаузулу да је „безусловна, неопозива, без права на приговор и платива на први позив“, а у корист Града.

The bank guarantee must contain a clause specifying that it is „unconditional, irrevocable, unobjectionable and payable at first request“ to the benefit of the City.

Менице ће бити бланко потписане од стране законског заступника ZF-а са потписаним меничним овлашћењем, регистроване у Народној банци Србије. Менице ће служити само као обезбеђење за наплату евентуалне законске затезне камате, а у складу са важећим прописима.

The promissory notes shall be blank promissory notes signed by the statutory representative of the ZF, with a signed promissory note authorization, registered with the National Bank of Serbia. The promissory notes shall only secure the amount of possible statutory default interest rate, in accordance with applicable regulations.

У случају неиспуњења услова и неизвршења уговорних обавеза од стране ZF-а и у случају да такву повреду ZF не отклони ни по позиву Града у накнадно остављеном разумном року који не може бити краћи од 60 дана од дана када је такав позив упућен, Град ће активирати средства обезбеђења и наплатити износ у висини укупне тржишне цене земљишта изражене у еврима, увећане за законску затезну камату обрачунату од дана закључења уговора до дана наплате средства обезбеђења.

In case contractual conditions and obligations are not fulfilled by ZF and in case ZF does not remedy such a breach, not even after being given notice by the City to remedy it in an additionally given reasonable deadline which shall not be shorter than 60 days counted from the day when such notice was sent, the City may activate the security and charge the amount of the total market value of the Land in EUR, increased by the statutory default interest as defined by the law and calculated from the date of the Contract signing until the date of charging such security.

Ради избегавања сумње, у случају да ZF не испуни било коју своју обавезу из овог Уговора и у случају да такву обавезу не испуни ни у додатном року, Град неће имати право да захтева било које друго право према ZF осим права да активира средства обезбеђења.

To avoid any doubt, in case any contractual obligations under this Contract are not fulfilled by ZF, and in case ZF does not remedy such a breach within additional deadline, the City will not have any other claim or right against ZF other than the right to activate the security.

У случају стечаја или ликвидације пословне банке која је издала банкарску гаранцију, ZF је у обавези да без одлагања достави нову банкарску гаранцију друге пословне банке у Републици Србији.

In the event of bankruptcy or liquidation of the commercial bank which has issued the bank guarantee, ZF is obliged to submit a new bank guarantee issued by another commercial bank in the Republic of Serbia without any delay.

У случају да ZF не достави средство обезбеђења из овог члана, Град ће Уговор једнострано раскинути.

In case ZF does not provide the security required under this Article, the City will unilaterally terminate this Contract.

Члан 14.

Article 14

ZF има обавезу да поднесе овај уговор сваком даваоцу државне помоћи код којег се јави за доделу средстава.

ZF is obliged to submit this Contract to every state aid provider to which it applies for granting incentives.

Члан 15.

Article 15

У случају спора приликом реализације овог уговора, уговорне стране ће настојати да исти реше мирним путем, а у супротном, уговара се надлежност стварно надлежног суда у Панчеву.

In case of disputes arising from the realization of this Contract, Contractual Parties will try to solve the dispute amicably, and in case this is not possible, the dispute will be in the competence of the relevant court in Pančevo.

Члан 16.

Article 16

За све што није предвиђено овим Уговором примењиваће се одредбе закона којим се уређују облигациони односи и други важећи прописи Републике Србије и биће тумачен у складу са правом Републике Србије.

All matters not regulated by this Contract shall be governed by the law that regulates contractual obligations, as well as other applicable regulations of the Republic of Serbia, and shall be interpreted under the laws of the Republic of Serbia.

Члан 17.

Article 17

Овај уговор се сматра закљученим даном солемнизације.

The date of this Contract is the date of its certification by a Notary Public.

Члан 18.

Article 18

Текст уговора ће бити сачињен на српском и

The Contract is written in Serbian and in English.

енглеском језику.

У случају било какве неподударности текста на српском и енглеском језику, меродаван ће бити текст уговора на српском језику.

In case of any discrepancy between the Serbian and the English version of the Contract, the Contract in Serbian shall prevail.

Члан 19.

Уговор је сачињен у 10 (десет) истоветних примерака, од којих 4 (четири) задржава Град, 5 (пет) задржава ZF, а 1 (један) примерак задржава јавнобележничка канцеларија.

Article 19

This Contract is made in 10 (ten) identical copies, 4 (four) of which are kept by the City, 5 (five) of which are kept by ZF and 1 (one) of which is kept by the office of the Notary Public.

ЗА:
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДОНАЧЕЛНИК
Саша Павлов

FOR:
CITY OF PANČEVO
MAYOR
Saša Pavlov

ЗА:
ZF Serbia d.o.o. Pančevo
Милан Грујић, директор

FOR:
ZF Serbia d.o.o. Pančevo
Milan Grujić, Managing Director

Michael Stauch, директор

Michael Stauch, Managing Director