На основу члана 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 напокретности (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015), члана 56. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008) и члана 72. Пословника о раду Градског већа Града Ниша ("Службени лист Града Ниша" број 1/2013) Градско веће Града Ниша, на седници од 02.02.2016. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I – Утврђује се нацрт Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, на територији Града Ниша, у оквиру Индустријске зоне Север, компанији *Johnson Electric* д.о.о. Ниш за реализацију пројекта *Johnson Electric* д.о.о. Ниш - 2. фаза, који су уз поштовање 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 напокретности (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015) и у складу са Закључком Градског већа број 1989-30/2015-03 од 22.12.2015. године сачиниле и доставиле Градском већу града Ниша - Управа за имовину и инспекцијске послове, Управа за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке и Служба за послове Градоначелника - Канцеларија за локални економски развој.

II – Утврђује се Нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде**,** који би био закључен између Града Ниша и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш.

Нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде који би био закључен између Републике Србије и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш, сачиниће и прибавити претходну сагласност Владе Републике Србије, Дирекција за имовину Републике Србије.

III - Нацрт Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, на територији Града Ниша, у оквиру Индустријске зоне Север, компанији *Johnson Electric* д.о.о. Ниш за реализацију пројекта *Johnson Electric* д.о.о. Ниш - 2. фаза, из става 1. овог Решења и нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде из става 2. Овог Решења упућују се на јавни увид у периоду од најмање 8 дана.

IV - Увид у нацрте аката из претходног става биће омогућен путем званичног сајта Града Ниша www.ni.rs на страници: Обавештења.

Заинтересовани субјекти могу достављати примедбе током трајања јавног увида на адресу kler@gu.ni.rs.

V - За упућивање аката из тачке 3 овог Решења на јавни увид и спровођење јавног увида задужује се Служба за послове Градоначелника.

Обавезује се Служба за послове Градоначелника да у сарадњи са Управом за имовину и инспекцијске послове Града Ниша након истека рока за спровођење јавног увида, сачини и достави Градском већу Града Ниша Обавештење о обављеном јавном увиду, ради утврђивања предлога наведених аката и упућивања у скупштинску процедуру.

VI - Решење доставити: Градоначелнику града Ниша, начелнику Службе за послове Градоначелника, Служби за послове Градоначелника - Канцеларији за локални економски развој, Управи за имовину и инспекцијске послове Града Ниша, Градском јавном правобранилаштву и архиви Градског већа Града Ниша.

Број: 134-3/2016-03

У Нишу, дана 02.02.2016. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДАВАЈУЋИ
ЗАМЕНИК ГРАДОНАЧЕЛНИКА

Љубивоје Славковић, дипл. правник

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

Компанија *Johnson Electric International* обратила се Градоначелнику Града Ниша Писмом о намерама број 1695/2013-01 од 30.04.2013. године, са намером да реализује инвестициони пројекат чији су паратметри:

- потребно земљиште је 3,7ха
- за иницијалну изградњу објекта од 10.000 м2, а максимална величина објекта је 25.900 м2;
- планирана вредност инвестиције је до 20 милиона еура;
- предвиђен број запослених је 1.000.

Потписивањем Меморандума о разумевању 27.07.2013. године између представника *Johnson Electric International*, Града Ниша и Министарства финансије и привреде, ближе су дефинисани параметри инвестиционог пројекта. Планирано је било да Johnson Electric International, односно привредно друштво чији је наведена компанија оснивач у Републици Србији, на градском земљишту величине 3,89 ха, на катарстарској парцели 43/22 КО Ниш Црвени Крст изгради 10.000м2 производне капацитете и инвестира 15 милиона еура и запосли 1000 људи.

Johnson Electric International регистровао је привредно друштво у Србији *Johnson Electric* д.о.о. Ниш, и преко наведеног привредног друштва реализовало инвестицију изградњом предвиђеног објекта у периоду октобар 2013. – април 2014., покренуло производњу током 2014. и тренутно запошљава око 500 радника. Обавеза је компаније *Johnson Electric* д.о.о. Ниш да у склопу реализације обавеза из Меморандума о разумевању од 27.07.2013. године и Уговора који су проистекли из њега, да до средине 2016. године, у изграђеном објекту запосли 1000 радника на неодређено време.

Током лета 2015. године компанија *Johnson Electric International, Johnson Electric* д.о.о. Ниш, Влада Републике Србије и Град Ниш потписали су Меморандум о разумевању којим се предвиђа додатно инвестирање, изградња и запошљавање, али и додатни подстицаји – државна помоћ Републике Србије и Града Ниша.

Земљиште чије отуђење у корист *Johnson Electric* д.о.о. Ниш је предвиђено Меморандумом о разумевању доминантно је у својини Републике Србије (26548/26644), а у мањем уделу (96/26644) у својини Града Ниша, и уз поштовање 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 (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015), потребно је да надлежни орган јединице локалне самоуправе изради Елаборат о оправданости, Скупштина јединице локалне самоуправе доносе Одлуку о усвајању Елабората о оправданости и достави исти на даље поступање Дирекцији за имовину Републике Србије.

Градско веће донело је Закључак број 1989-30/2015-03 од 22.12.2015. године којим се покреће Иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша, **без накнаде у корист Привредног друштва *JOHNSON ELECTRIC ДОО НИШ*** (за реализацију пројекта *Johnson Electric* д.о.о. Ниш - 2. фаза), површине око 2ха 66а 44м^2 у Индустријској зони Север у Нишу.

Иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша, **без накнаде у корист Привредног друштва**

JOHNSON ELECTRIC ДОО НИШ (за реализацију пројекта *Johnson Electric* д.о.о. Ниш - 2. фаза), површине око 2ха 66а 44м^2 у Индустријској зони Север у Нишу, покренута је на основу потписаног **Меморандума о разумевању,** а у складу и уз поштовање 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 напокретности (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015).

Цитирана Уредба прописује да се грађевинско земљиште може отуђити ради изградње објеката у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Инвеститор је члан *Johnson Electric* Групе, лидера у производњи компоненти за електромоторе, укључујући и моторе, соленоиде и прекидаче. У пословној 2015/2016 години, процењује се да ће *Johnson Electric* Група остварити промет од око 2.154,9 милиона динара.

Инвеститор намерава да, уз подршку Владе и локалних власти успостави производни погон за производњу електро мотора који имају примену у аутомобилској и другим гранама индустрије у Граду, "Фаза два" изградње и индустријског опремања. У том смислу, **Инвеститор** намерава:

- да стекне власништво над градским грађевинским земљиштем површине око 2ха 66а 44м^2 у Индустријској зони „Север" у Нишу, коју чине постојеће катастарске парцеле, за које се ради пројекат препарцелације, и то: 17/10, 17/19, 41/10, 42/11, 43/20 и 43/21 све у КО Ниш-Црвени Крст;

- да изради ново постројење што ће резултирати производним погоном површине од 13.000 квадратних метара, који ће бити изграђен у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима, а у складу са планским документима важећим у моменту прибављања грађевинске дозволе;

- да отвори не мање од 2.400 нових радних места на неодређено време и запосли најмање 2.400 нових радника у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима, у горе наведеном погону у Граду, и да одржава достигнути број запослених, као додатак броју од 1.000 (хиљаду) запослених на шта се обавезао Уговором о додели средстава за директне инвестиције закљученим 23. августа 2013. године, најмање 5 (пет) година од достизања пуне запослености/Обавезе запошљавања/.

Укупна вредност улагања у основна средства, која је планирана у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Меморандума о разумевању је 50.000,000,00 (педесет милиона) евра.

Катастарска парцела чије отуђење се предлаже К.П. бр. 43/20 К.О. Ниш – Црвени Крст уписана у Л.Н. бр. 5439 К.О. Ниш – Црвени Крст је у својини Града ниша са уделом 96/26644 и у својини Републике Србије са уделом 26548/26644. У складу са са тим израђен је Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, на територији Града Ниша, у оквиру Индустријске зоне Север, компанији *Johnson Electric* д.о.о. Ниш за реализацију

пројекта *Johnson Electric* д.о.о. Ниш - 2. фаза и Нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, који би био закључен између Града Ниша и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш.

Нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде који би био закључен између Републике Србије и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш, сачиниће Дирекција за имовину Републике Србије док ће у складу са Уредбом 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 (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015) и овим Елаборатом о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, на територији Града Ниша, у оквиру Индустријске зоне Север, компанији *Johnson Electric* д.о.о. Ниш за реализацију пројекта *Johnson Electric* д.о.о. Ниш - 2. фаза

Претходну сагласност Владе Републике Србије на Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, на територији Града Ниша, у оквиру Индустријске зоне Север, компанији *Johnson Electric* д.о.о. Ниш за реализацију пројекта *Johnson Electric* д.о.о. Ниш - 2. фаза, Нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, који би био закључен између Града Ниша и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш и Нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде који би био закључен између Републике Србије и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш прибавиће Дирекција за имовину Републике Србије и доставити Граду Нишу, како би омогућио завршетак поступка отуђења удела Града Ниша у својини К.П. бр. 43/20 К.О. Ниш – Црвени Крст.

Градско веће Града Ниша утврђује нацрт Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, на територији Града Ниша, у оквиру Индустријске зоне Север, компанији *Johnson Electric* д.о.о. Ниш за реализацију пројекта *Johnson Electric* д.о.о. Ниш - 2. фаза и Нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, који би био закључен између Града Ниша и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш и упућује их на јавни увид у трајању од најмање 8 (осам) дана, и након спроведеног јавног увида утврђује предлог Елабората и текста уговора о располагању и доставља их Скупштини Града на усвајање односно потврђивање. Скупштина Града Одлуком усваја Елаборат и преко Градског јавног правобранилаштва доставља Дирекцији за имовину Републике Србије на даље поступање.

ЕЛАБОРАТ О ОПРАВДАНОСТИ ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ БЕЗ ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ, НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА НИША, У ОКВИРУ ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ СЕВЕР, КОМПАНИЈИ *JOHNSON ELECTRIC* Д.О.О. НИШ за реализацију пројекта *JOHNSON ELECTRIC* Д.О.О. НИШ – 2. ФАЗА

НАЦРТ

У Нишу, јануар 2016. године

Садржај

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ 4

2. МАКРОЕКОНОМСКИ ОСВРТ 16

2.1. Макроекономски оквир 17

2.2. Индустрија 26

2.2.1. Основни налаз 26

2.3. Запосленост 35

2.4. Регионални размештај индустрије 39

2.4.1. Регионална запосленост 41

2.4.2. Регионална густина индустрије 42

2.5. Међународна конкурентност српске индустрије 47

2.5.1. Кредитни рејтинг земље 47

2.5.2. Повећање ефикасности 49

3. ОСВРТ НА ДРУШТВЕНО – ЕКОНОМСКУ СИТУАЦИЈУ У НИШУ 59

3.1. Становништво 60

3.2. Економија 64

3.2.1. Привредни раст 64

3.2.2. Привредна структура 66

3.2.3. Индустрија 67

3.2.4. Пољопривреда 67

3.2.5. Грађевинарство 69

3.2.5. Трговина 70

3.2.6. Туризам 70

3.2.7. Конкурентност привреде на подручју Регионалне привредне коморе Ниш 72

3.2.8. Капитал и инвестиције 73

3.3. Запосленост и образовање 75

3.3.1. Запосленост 75

3.3.2. Образовање становништва 80

4. СТРАТЕШКИ ОКВИР 81

4.1. Стратегија просторног развоја Републике Србије 2009-2013-2020 81

4.2. Национална стратегија одрживог развоја 82

4.3. Стратегија развоја Града Ниша до 2020. године 83

4.4. Национална стратегија Србије за приступање Европској унији 85

4.5. Стратегија за смањење сиромаштва у Србији 85

4.6. Стратегија Регионалног развоја Републике Србије 85

5. АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ И ОКОЛИНЕ 86

5.1. Локација парцела 86

5.2. Титулар својине 87

5.3. Опис терена 99

5.3.1. Климатски услови 105

5.4. Урбанистичко планирање 106

5.4.1. Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 106

5.4.2. Извод из Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст - 1 фаза 108

6. ЕКОНОМСКО - ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА 116

6.1. Претпоставке за реализацију инвестиције компаније Johnson Electric 116

6.2. Обрачун јавних прихода 126

6.2.1. Приходи Буџета локалне самоуправе 126

6.2.2. Остали приходи локалне заједнице 128

6.2.3. Остали јавни приходи 128

6.3. Трошкови локалне заједнице 128

6.3.1. Тржишна вредност грађевинског земљишта 129

7. ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА 132

7.1. Закључак 135

8. ЛИСТА АНЕКСА 137

Анекс 1. Финансијска подршка инвеститорима 138

Анекс 2. Запослени по секторима делатности, 2011. – 2014. 144

Анекс 3. Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе 147

Анекс 4. Подаци о инвеститору 148

Анекс 5. Попис и површине катастарских парцела за које се предлаже отуђење 149

Анекс 6. Процена тржишне вредности земљишта од стране Пореске управе 151

..... 152

Анекс 7. Износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу 153

Анекс 8. Меморандум о разумевању 154

Анекс 9. Закључак Градског већа број 1989-30/2015-03 од 22.12.2015. године 161

Анекс 10. Подаци из планског документа на основу којих се могуниздати локацијски услови и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким параметрима (Информација о локацији) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери (Копија плана) 162

НАЦРТ

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Компанија *Johnson electric international* обратила се Градоначелнику Града Ниша Писмом о намерама број 1695/2013-01 од 30.04.2013. године, са намером да реализује инвестициони пројекат чији су паратметри:

- потребно земљиште је 3,7ха
- за иницијалну изградњу објекта од 10.000 м2, а максимална величина објекта је 25.900 м2
- планирана вредност инвестиције је до 20 милиона еура
- предвиђен број запослених је 1.000

Потписивањем Меморандума о разумевању 27.07.2013. године између представника *Johnson Electric International*, Града Ниша и Министарства финансије и привреде, ближе су дефинисани параметри инвестиционог пројекта. Планирано је било да Johnson Electric International, односно привредно друштво чији је наведена компанија оснивач у Републици Србији, на градском земљишту величине 3,89 ха, на катарстарској парцели 43/22 КО Ниш Црвени Крст изгради 10.000м2 производне капацитете и инвестира 15 милиона еура и запосли 1000 људи.

Johnson electric international регистровао је привредно друштво у Србији *Johnson elctric* д.о.о. Ниш и преко наведеног привредног друштва реализовао инвестицију изградњом предвиђеног објекта у периоду октобар 2013 – април 2014, покренуо производњу током 2014. и тренутно запошљава око 500 радника. Обавеза компаније *Johnson elctric* д.о.о. Ниш је да, у склопу реализације обавеза из Меморандума о разумевању од 27.07.2013. године и Уговора који су проистекли из њега, до средине 2016. године у изграђеном објекту запосли 1000 радника на неодређено време.

Током лета 2015. године компанија *Johnson elctric international, Johnson elctric* д.о.о. Ниш, Влада Републике Србије и Град Ниш потписали су Меморандум о разумевању којим се предвиђа додатно инвестирање, изградња и запошљавање, али и додатни подстицаји – државна помоћ Републике Србије и Града Ниша.

Земљиште чије отуђење у корист *Johnson elctric* д.о.о. Ниш је предвиђено Мораднумом о разумевању, доминантно је у својини Републике Србије (26548/26644), а у мањем уделу (96/26644) у својини Града Ниша, и уз поштовање 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 напокретности (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015), потребно је да надлежни орган јединице локалне самоуправе изради Елаборат о оправданости, Скупштина јединице локалне самоуправе доносе Одлуку о усвајању Елабората о оправданости и достави исти на даље поступање Дирекцији за имовину Републике Србије.

Градско веће донело је Закључак број 1989-30/2015-03 од 22.12.2015. године којим се покреће Иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша, **без накнаде у корист Привредног друштва *JOHNSON ELEKTRIC DOO NIŠ***, Ниш, површине око 2ха 66а 44м^2 у Индустријској зони ,,Север“ у Нишу.

Иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша, **без накнаде у корист Привредног друштва *JOHNSON ELEKTRIC***

DOO NIŠ, Ниш, површине око 2ха 66а 44м^2 у Индустријској зони ,,Север“ у Нишу, покренута је на основу потписаног **Меморандума о разумевању,** а у складу и уз поштовање 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 напокретности (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015).

Цитирана Уредба прописује да се грађевинско земљиште може отуђити ради изградње објеката у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Johnson Electric Internecional AG, Швајцарска, потписивањем Меморандума о разумевању, као део проширења својих пословних активности има намеру да у Републици Србији изгради производни погон у сектору аутомобилске индустрије у Граду Нишу, преко повезаног лица Инвеститора у Републици Србији, привредног друштва ***JOHNSON ELEKTRIC*** д.о.о. Ниш***,*** са регистрованим седиштем на адреси: Ваздухопловаца бб, Ниш, основаног и постојећег у складу са прописима Републике Србије, преко ког Инвеститор намерава да реализује инвестициони пројекат.

Инвеститор је члан *Johson Elektric* Групе, лидера у производњи компоненти за електромоторе, укључујући и моторе, соленоиде и прекидаче. У пословној 2015/2016 години, процењује се да ће *Johson Elektric* Група остварити промет од око 2.154,9 милиона динара.

Инвеститор намерава да, уз подршку Владе и локалних власти, успостави производни погон за производњу електро мотора који имају примену у аутомобилској и другим гранама индустрије у Граду, “Фаза два“ изградње и индустријског опремања. У том смислу, **Инвеститор** намерава:

- да стекне власништво над градским грађевинским земљиштем површине око 2ха 66а 44м^2 у Индустријској зони ,,Север“ у Нишу, коју чине постојеће катастарске парцеле, за које се ради пројекат препарцелације, и то: 17/10, 17/19, 41/10, 42/11, 43/20 и 43/21 све у КО Ниш-Црвени Крст;

- да изради ново постројење, што ће резултирати производним погоном површине од 13.000 квадратних метара, који ће бити изграђен у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима, а у складу са планским документима важећим у моменту прибављања грађевинске дозволе;

- да отвори не мање од 2.400 нових радних места на неодређено време и запосли најмање 2.400 нових радника у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима, у горе наведеном погону у Граду, и да одржава достигнути број запослених, као додатак броју од 1.000 (хиљаду) запослених, на шта се обавезао Уговором о додели средстава за директне инвестиције закљученим 23. августа 2013. године, најмање 5 (пет) година од достизања пуне запослености/Обавезе запошљавања/.

Укупна вредност улагања у основна средства, која су планирана у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Меморандума о разумевању, је 50.000,000,00 (педесет милиона) евра.

Меморандумом о разумевању истакнута су очекивања инвеститора да добије, и спремност Владе Републике Србије и Града Ниша да обезбеде најмање следеће **подстицаје у складу са релевантним прописима:**

Градско грађевинско земљиште (К.П. бр. 17/10, 41/10, 42/11, 43/20 и 43/21, све К.О. Ниш - Црвени Крст, тренутно у својини Републике Србије, и К.П. БР. 17/19 К.О. Ниш – Црвени Крст, тренутно у својини Града Ниша, укупне површине 26644м2, биће пренето у власништво стицаоца, у складу са прописима Републике Србије на целисходан начин, без накнаде и без било каквих права трећих лица успостављених над земљиштем, укључујући и све врсте терета.

На основу података дефинисаних у тексту, процењено је да би за горе наведени инвестициони пројекат Инвеститор могао бити кавалификован за подношење пријаве за доделу подстицаја у складу са релевантним прописима којима се уређује додела државне помоћи у тренутку подношења пријаве, а која ће обухватити:

- Вредност градског грађевинског земљишта у својини Републике Србије, укупне површине око 26644м2, које ће бити пренето без накнаде Инвеситору у складу са релевантним прописима, у износу од око 1,700.000,00 евра и
- Новчани подстицај, који се ближе дефинише Уговором о подстицајима између Владе Републике Србије и Инвеститора у износу до 19,200,000,00 евра.

Меморандум о разумевању је правно необавезујуће природе и његова искључива сврха је да изрази вољу Страна да учине напоре у циљу брзе и успешне реализације предложеног пројекта и обезбеде једна другој основно разумевање намера друге Стране и даће искључиво коначни уговори потписаи и закључени од Страна имати обезбеђујуће дејство на сваку од страна.

Предмет Меморандума је такође и одређивање услова подршке Кориснику у спровођењу опционог инвестиционог пројекта: ,, Фаза три“ изградње и индустријског опремања у Нишу, којим би било отворено додатних 400 нових радних места за неодређени временски период и запослено 400 нових радника на неодређено време, након реализације ,,Фазе два“ у горе поменутом новом објекту у Нишу, у складу са законодавством на снази у моменту подношења захтева.

Катастарска парцела чије отуђење се предлаже К.П. бр. 43/20 К.О. Ниш – Црвени Крст уписана у Л.Н. бр. 5439 К.О. Ниш – Црвени Крст је у својини Града ниша са уделом 96/26644 и у својини Републике Србије са уделом 26548/26644. У складу са са тим израђен је Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Републике Србије, на територији Града Ниша, без накнаде у корист Привредног друштва *Johnson Electric* д.о.о. Ниш (за реализацију 2. фазе пројекта) и нацрт Уговора о отуђењу удела Града Ниша у својини грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, који би био закључен између Града Ниша и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш.

Нацрт Уговора о отуђењу удела Републике Србије у својини грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде који би био закључен између Републике Србије и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш, сачиниће Дирекција за имовину Републике Србије док ће у складу са Уредбом 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 (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015) и овим Елаборатом о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Републике Србије, на територији Града Ниша, без накнаде у корист Привредног друштва *Johnson Electric* д.о.о. Ниш (за реализацију 2. фазе пројекта).

Претходну сагласност Владе Републике Србије на Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Републике Србије, на територији Града Ниша, без накнаде у корист Привредног друштва *Johnson Electric* д.о.о. Ниш (за реализацију 2. фазе пројекта), нацрт Уговора о отуђењу удела Града Ниша у својини грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, који би био закључен између Града Ниша и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш и нацрт Уговора о отуђењу удела Републике Србије у својини грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде који би био закључен између Републике Србије и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш прибавиће Дирекција за имовину Републике Србије и доставити Граду Нишу, како би омогућио завршетак поступка отуђења удела Града Ниша у својини К.П. бр. 43/20 К.О. Ниш – Црвени Крст.

Градско веће Града Ниша утврђује нацрт Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Републике Србије, на територији Града Ниша, без накнаде у корист Привредног друштва *Johnson Electric* д.о.о. Ниш (за реализацију 2. фазе пројекта) и нацрт Уговора о отуђењу удела Града Ниша у својини грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, који би био закључен између Града Ниша и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш и упућује их на јавни увид у трајању од најмање 8 (осам) дана, и након спроведеног јавног увида утврђује предлог Елабората и текста уговора о располагању и доставља их Скупштини Града на усвајање односно потврђивање. Скупштина Града Одлуком усваја Елаборат и преко Градског јавног правобранилаштва доставља Дирекцији за имовину Републике Србије на даље поступање.

НАЦРТ

ВЛАДА

05 Број: 337-7961/2015-1
12 1 AUG 2015 20___ год.
БЕОГРАД, Немањина 11

Република Србија
ГРАД НИШ
ГРАДОНАЧЕЛНИК
Бр. 2495/2015-01
22.07 2015 год.

JOHNSON ELECTRIC doo
Del. br. D244/2015
15.09 2015 god
NIŠ

МЕМОРАНДУМ О РАЗУМЕВАЊУ
(у даљем тексту: „**Меморандум**")

Закључен у Нишу, 23. јула 2015. године између

1. **Републике Србије,** коју заступа Влада Републике Србије, а коју представља министар привреде Жељко Сертић (у даљем тексту: „**Влада**")

и

2. **Град Ниш**, коју заступа градоначелник **проф. др Зоран Перишић** (у даљем тексту: „**Град**")

и

3. **Johnson Electric International AG** са седиштем у улици Freiburgstrasse бр 33, Murten, Швајцарска, а које наступа директно или преко једног од својих повезаних правних лица у Републици Србији, а које заступа г. Austin Wang Potpresednik za Evropu (у даљем тексту: „**Инвеститор**").

4. **PRIVREDNO DRUŠTVO JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ** са седиштем у улици Ваздухопловаца бб, Ниш, а који је повезано правно лице Инвеститора које је основано и послује у складу са законима Републике Србије, а које заједнички заступају: г. Markus Schmitz, директор и г. Laurent Cardon, заступник (у даљем тексту: „**Корисник**").

(Влада, Град, Инвеститор и Корисник у даљем тексту заједнички означени као: „**Стране**", односно појединачно као: „**Страна**").

Као део проширења својих пословних активности Инвеститор има намеру да у Републици Србији изгради производни погон у сектору аутомобилске индустрије у Граду, преко повезаног лица Инвеститора у Републици Србији, друштва **PRIVREDNO DRUŠTVO JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ** МБ: 20945028 ПИБ: 108169643 са регистрованим седиштем на адреси: Ваздухопловаца бб, Ниш, основаног и постојећег

MEMORANDUM OF UNDERSTANDING
(hereinafter referred to as the "**Memorandum**")

Concluded in City of Nis, on 23 July, 2015 by and between

1. **The Republic of Serbia**, represented by the Government, represented herein by Mr. Željko Sertić, Minister of Economy (hereinafter referred to as the "**Government**")

and

2. **City of Niš**, represented by Mr. Zoran Perišić, MD PhD, Mayor of City of Niš (hereinafter referred to as the "**City**")

and

3. **Johnson Electric International AG**, with its general place of business at Freiburgstrasse 33, Murten, Switzerland acting directly or through one of its affiliates established in the Republic of Serbia, represented by Mr. Austin Wang Vice President Europe (hereinafter referred to as the "**Investor**").

4. **PRIVREDNO DRUŠTVO JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ**, with its general place of business at Vazduhoplovaca street bb, in Niš, which is directly affiliated company owned 100% by Investor, established and operating in the Republic of Serbia, represented jointly by: Mr. Markus Schmitz, Director and Mr. Laurent Cardon, Representative (hereinafter referred to as the "**Beneficiary**").

(the Government, the City the Investor and the Beneficiary hereinafter jointly referred to as the "**Parties**" and either of them individually as a "**Party**").

As part of expansion of its business activities, in the Republic of Serbia the Investor intends to build a manufacturing plant for Automotive business in the City, through its affiliate in Serbia, company **PRIVREDNO DRUŠTVO JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ** matriculation number: 20945028 TIN: 108169643 having its registered seat in Niš at address: Vazduhoplovaca street bb, incorporated and existing in accordance with the laws

у складу са прописима Републике Србије (у даљем тексту српско повезано лице Инвеститора означено као: „**Корисник**"), преко ког Инвеститор намерава да реализује инвестициони пројекат детаљније описан у наставку. Имајући ово на уму, Стране су потписале овај Меморандум у циљу изражавања спремности за унапређење међусобних односа као и да јасно изразе намере да олакшају даљу инвестицију Инвеститора у Републици Србији. Стране су потписале овај Меморандум нарочито узимајући у обзир следеће:

of the Republic of Serbia (the Investor's Serbian affiliate: the "**Beneficiary**"), through which the Investor plans to implement an investment project in more detail described hereunder. With this in mind, the Parties have signed this Memorandum aiming to manifest their readiness to improve their mutual relationship as well as to clearly state their intent to facilitate Investor's further investment in Serbia. The Parties have signed this Memorandum especially taking into account the following:

1. Инвеститор

Инвеститор је члан Johnson Electric Групе, лидера у производњи компоненти за електромоторе, укључујући и моторе, соленоиде и прекидаче. Johnson Electric Група је интернационални конгломерат који успешно послује у 23 земље широм света и има укупни годишњи приход од преко 2 милијарде долара.

У пословној 2015/2016 години, процењује се да ће Johnson Electric Група остварити промет од око 2.154,9 милиона долара.

1. The Investor

Investor is a member of the Johnson Electric Group, the leader in motion subsystems, including motors, solenoids, switches and flexible interconnects. Johnson Electric Group is an international conglomerate which successfully operates in 23 countries worldwide and generates the annual revenue over USD 2 billion in total.

In FY 2015/2016, the Johnson Electric Group is expected to generate a turnover of approximately 2.154,9 million US$

2. Влада и Град

Влада и Град изражавају намеру да подрже планирану инвестицију Инвеститора у Републици Србији, у складу са својим надлежностима и у складу са законима и другим прописима Републике Србије, укључујући и административну, саветодавну и финансијску подршку.

2. The Government and The City

The Government and the City expresses the intention to support a planned investment of the Investor in the Republic of Serbia, in accordance with its competences and in accordance with the laws and regulation of the Republic of Serbia, including administrative, advisory and financial support.

3. Опис планираног инвестиционог пројекта

3.1 Инвеститор намерава да, уз подршку Владе и локалних власти успостави производни погон за производњу електро мотора који имају примену у аутомобилској и другим гранама индустрије у Граду, „Фаза два" изградње и индустријског опремања.

Као део горе наведеног, Инвеститор намерава:

- да стекне власништво над градским грађевинским земљиштем површине око 2.83 хектара од Републике Србије / Града Ниша, у Индустријској зони Север у Нишу, а које се

3. Description of the intended Investment Project

3.1 The Investor intends to, with support of the Government and also the local authorities establish a production facility for the manufacturing of _electric motors for automotive and other industries in the City, **Phase Two** of building and industrial equipment.

As part of the above, the Investor intends:

- to acquire ownership of an construction land plot of around 2.83 ha from the Serbian state / City of Nis, in Industrial zone North in Nis, which is bordering plot currently owned by Beneficiary, (CP no. 17/10,

граничи са парцелом која је тренутно у својини Корисника (К.П. бр. 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 све К.О. Ниш - Црвени Крст, тренутно у својини Републике Србије, и К.П. бр. 17/19 К.О. Ниш - Црвени Крст, тренутно у својини Града Ниша (у даљем тексту „Ново земљиште")) , у складу са околностима;

43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 all CM Nis - Red Cross, currently owned by the Republic of Serbia and CP 17/19 CM Nis - Red Cross, currently owned by City of Nis (hereinafter referred to as the „New land")), as the case may be;

- да изгради ново постројење што ће резултирати производним погоном површине од 13.000 квадратних метара, који ће бити изграђен у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима, а у складу са планским документима важећим у моменту прибављања грађевинске дозволе;

- to build a new facility , which will ultimately result in a production facility area of 13.000 sqm, which facility will be finalized in 5 (five) years period starting as of the signing of the Incentives agreement, all in accordance with the planning documents valid at the moment of acquiring construction permit;

- да отвори не мање од 2.400 (две хиљаде четиристотине) нових радних места на неодређено време и запосли најмање 2.400 (две хиљаде четиристотине) нових радника у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима у горе наведеном погону у Граду *(у даљем тексту: „Обавеза запошљавања")*, и да одржава достигнути број запослених, као додатак броју од 1.000 (хиљаду) запослених на шта се обавезао Уговором о додели средстава за директне инвестиције закљученим 23. августа, 2013. године, најмање 5 (пет) година од достизања пуне запослености/Обавезе запошљавања *(у даљем тексту: „Период одржавања")*.

- to create no less than 2.400 (two thousand four hundred) new jobs for an undetermined period of time and employ a minimum of 2.400 (two thousand four hundred) newly employees for an undetermined period of time in the next 5 (five) years starting as of the signing of the Incentives agreement in above mentioned new facility in City *(the: "Committed Employment")*, and to maintain the acquired number of employees, as addition to the 1.000 (one thousand) employed and committed on the basis of the Agreement on Awarding of Funds for Direct Investments as of August 23, 2013, at least 5 (five) years as of achievement of Committed employment *(the "Maintenance period")*.

Ради избегавања било какве сумње, Период одржавања ближе описан у претходном ставу односи се на 3.400 радних места/запослених.

For the avoidance of any doubt, Maintenance period described in the previous paragraph applies to 3.400 workplaces/ employees.

3.2 Укупна вредност улагања у основна средства периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима је 50.000.000 (педесет милиона) евра.

3.2 The total value of investment in fixed assets in 5 (five) years period starting as of the signing of the Incentives agreement is 50.000.000 (fifty million) EUR.

3.3 Град и Корисник констатују да кроз Ново земљиште и К.П. 43/22 К.О. Ниш - Црвени Крст у својини Корисника тренутно пролазе атмосферски и фекални колектор (у даљем тексту колектори), чије је измештање са тренутне позиције планирано. Град и Корисник се слажу да заједнички спроведу активности на измештању колектора,и то на следећи начин: Корисник ће преузети већи део трошкова пресељења (55%), док ће Град сносити мањи део трошкова (45%) и

3.3 The City and the Beneficiary acknowledge that throught the New land, and CP 43/22 SC Nis - Red Cross, owned by the Beneficiary are currently passing atmospheric and fecal collectors (hereinafter collectors), whose relocation have already been planned. The City and the Beneficiary hereby agree to jointly carry out activities on the relocation of the collectors in the following manner: the Investitor will bare the majority of the costs of the relocation (55%) while the City will bear a smaller part of the cost (45%) and will provide all necessary logistical and administrative support.

пружити сву потребну логистичку и административну подршку.

Град и Корисник ће ближе дефинисати међусобна права и обавезе у вези са измештањем закључивањем посебног споразума.

Град и Корисник се слажу да ће због великог броја запослених бити потребно, и да ће Град Ниш:

- у оквиру редовних програма изградње и уређивања градског грађевинског земљишта уредити/изградити тротоаре око садашњег и будућег комплекса у својини корисника и планиране тротоаре између комплекса у својини Корисника и Булевара 12. Фебруар;
- уколико је потребно или по захтеву Корисника, прилагодити тј. организовати јавни градски превоз ради задовољења потреба Корисника тј његових радиха који буду изразили потребу за овим видом превоза.

3.4. Предмет овог Меморандума је такође и одређивање услова подршке Кориснику у спровођењу опционог инвестиционог пројекта: „Фаза три" изградње и индустријског опремања у Нишу, којом би било отворено 400 (четири стотине) нових радних места за неодређени временски период и запослено 400 (четири стотине) нових радника на неодређено време, након реализације "Фазе два" у горе поменутом новом објекту у Нишу, у складу са законодавством на снази у моменту подношења захтева.

4. Подстицаји

Инвеститор очекује да добије, и Влада и Град су вољне да обезбеде најмање следеће подстицаје, уз друге могуће мере подршке у складу са релевантним прописима:

4.1 Релевантно градско грађевинско земљиште (К.П. бр. 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 све К.О. Ниш - Црвени Крст у својини Републике Србије и К.П. бр. 17/19 К.О. Ниш - Црвени Крст, у својини Града Ниша) укупне површине 28.315 м2, у Граду, биће пренето у власништво Кориснику, у складу са прописима Републике Србије на целисходан начин, без накнаде и без било каквог права трећих лица

The City and the Beneficiary will more closely define their mutual rights and obligations with regard to the relocation by entering in to a seperate agreement.

City and the Beneficiary agree that, due to the large number of employees, it will be needed, and that the City of Nis will:

- Within the regular program of construction and maintenance of urban construction land put in order / build sidewalks around the current and future complex, owned by the Beneficiary and planned sidewalks between complexes owned by the Beneficiary and the Boulevard February 12th;
- If necessary, or asked by the Beneficiary, adjust i.e. organize public transport to meet the needs of the Beneficiary, i.e its workers which expressed the need for this type of transport.

3.4 The scope of the MoU is also prescribing the conditions for support of the Beneficiary for the implementation of the optional investment project: "Phase Three" of building and industrial equipment in the City of Niš, by which 400 (four hundred) new jobs for an undetermined period of time and 400 (four hundred) newly employees for an undetermined period of time would be employed after the implementation of "Phase Two" in above mentioned new facility in City of Niš, according to the legislation in place at the moment of application.

4. Incentives

The Investor expects to receive, and the Government and City are willing to provide at least the following incentives, with other support measures possible according to relevant laws:

4.1 The relevant construction land plot (Cadaster parcels no 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 all Cadaster Municipality Nis – Red Cross owned by Republic of Serbia and CP 17/19 CM Nis - Red Cross, owned by City of Nis) total area 28.315 m2, in the City, will be transferred into ownership of the Beneficiary, or any entity established and owned by the Investor, in accordance with the laws of the Republic of Serbia in an expedient manner, free of

успостављених над земљиштем (укључујући и све врсте терета).

4.2 Влада, ће учинити све што је у њеној надлежности да координира све активности релевантних српских институција, укључујући, али не ограничавајући се на институције на локалном – нивоу Града, које су повезане са преносом власништва над земљиштем као што је горе описано, у складу са прописима Републике Србије. Влада и Град ће у чинити све што је у њиховој надлежности да даље олакшају и подрже да сва релевантна тела, у складу са прописима Републике Србије, дају највиши приоритет инвестиционом пројекту који је овде описан, са циљем да Инвеститор добије, након подношења све неопходне прописане документације, грађевинску дозволу за изградњу свих релевантних објеката, у складу са пропсима Републике Србије.

4.3 На основу тренутно расположивих података, као што је дефинисано даље у тексту, процењено је да би горе наведени инвестициони пројекат Инвеститора могао бити квалификован за подношење пријаве за доделу подстицаја у складу са релевантним прописима којима се уређује додела државне помоћи у тренутку подношења пријаве, а која ће обухватити:

a. вредност градског грађевинског земљишта (К.П. бр. 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 све К.О. Ниш - Црвени Крст, у својини Републике Србије и К.П. бр. 17/19 К.О. Ниш - Црвени Крст, у својини Града Ниша) укупне површине 28.315 м2), , у Граду, које ће бити пренето без накнаде Инвеститору у складу са релевантним прописима, у износу до 1.700.000,00 евра, и
b. новчани подстицај у износу до 19.200.000 евра (деветнаест милиона и двеста)

4.4 Инвеститор прихвата и сагласан је да ће појединачним уговорима између Страна и релевантних државних органа бити регулисани сви детаљи који се односе на конкретне обавезе сваке од Страна које су прописане у члану 4.3 овог Меморандума као и друга права и обавезе Страна дефинисаних у претходном члану.

charge and free of any third-party rights (including all types of encumbrances).

4.2 The Government, within its competences will do its best to coordinate all activities of the relevant Serbian institutions, including, but not limited to, those on the local, City level, related to the transfer of ownership over the land plot as described above, in accordance with the laws of the Republic of Serbia. The Government and City, within its competences will do its best further to facilitate and support that all relevant bodies, in accordance with the laws and regulations of the Republic of Serbia, give the highest priority to the investment project as described herein, with the aim that the Investor, obtain, promptly after submitting all necessary documents required by relevant legislation, a building permit for the construction of all relevant premises, in accordance with the laws of the Republic of Serbia.

4.3 On the basis of presently available data, as defined hereunder, it has been estimated that the aforementioned investment project of the Investor, would be eligible for submitting the application for incentives in line with the relevant laws regulating the state aid at the moment of application, which funds will include:

a. the value of the construction land plot (Cadaster parcels no 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 all Cadaster Municipality Nis – Red Cross owned by Republic of Serbia and CP 17/19 CM Nis - Red Cross, owned by City of Nis) total area 28.315 m2, in the City, which shall be transferred free of charge to the Investor in line with the relevant provisions of Serbian laws, amounting up to € 1.700.000,00 and
b. the amount of the cash grant, amounting up to 19.200.000 (nineteen million and two hundred thousand) EUR.

4.4 The Investor acknowledges and agrees that the individual agreements between the Parties and relevant state authorities will specify all details related to the each specific obligation of the Parties prescribed in the article 4.3 above, of this Memorandum as well as other rights and obligations of the Parties defined in previous article.

4.5 Инвеститор прихвата и сагласан је да ће коначним уговором између Страна бити регулисани сви детаљи предметне инвестиције, временски план и друга права и обавезе Страна (даље у тексту: „**Уговор о подстицајима**“) укључујући и износ средстава која ће бити инвестирана у основна средства, повезана са пројектом, и детаљни износи државне помоћи која ни у ком случају не може премашити 50% износа оправданих трошкова у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима.

4.5 The Investor acknowledges and agrees that the final agreement between the Parties will specify all details related to the investment, time schedules and other rights and obligations of the Parties (hereinafter referred to as the: "**Incentives agreements**"), including the amount of funds to be invested in fixed assets of the user of funds, in connection to the project, and the detailed amounts of the state aid which in any case cannot exceed 50% of the amount of eligible costs in 5 (five) years period starting as of the signing of the Incentives agreement .

5. Сарадња међу Странама

Стране су спремне да деле и размењују информације које могу бити од значаја за даљи развој њихових односа као и информације од важности за реализацију овог Меморандума.

Стране ће држати у поверљивости, и неће без претходне писане сагласности друге Стране/Страна обелоданити трећој страни било који документ или информацију означене као поверљиве, било комерцијалне или техничке природе, достављене од друге Стране/Страна а које се односе на Пројекат и реализацију овог Меморандума.

5. Cooperation of the Parties

Parties are ready to share and exchange information that may be crucial for the further development of their relationship as well as the information of significance for the implementation of this Memorandum.

All Parties shall keep strictly confidential and not without the prior consent of the other Party(s) in writing, disclose to any third party any document or information marked as confidential, whether of commercial or technical nature, furnished by the other Party(s) regarding the Project and the implementation of this Memorandum.

6. Необавезујућа природа и раскид

Овај Меморандум је правно необавезујуће природе и његова искључива сврха је да изрази вољу Страна да учине напоре у циљу брзе и успешне реализације предложеног пројекта и обезбеде једна другој основно разумевање намера друге Стране, и да ће искључиво коначни уговори потписани и закључени од Страна имати обавезујуће дејство на сваку од Страна.

Било која Страна може раскинути овај Меморандум писаним обавештењем о раскиду другој Страни. Меморандум ће се сматрати раскинутим истеком 8 (осам) дана од дана пријема таквог писаног обавештења. Овакав раскид не ствара обавезе ни једне од Страна према другој.

6. Non-Binding nature and Termination

This Memorandum is of non-binding nature and its sole purpose is to express the willingness of the Parties to proceed with the efforts aimed at the quick and successful realization of the proposed project and provide each of them with the basic understanding of the intentions of the other Party, and that only a final agreement made in writing and executed by Parties will have a binding effect on each of them.

This Memorandum can be terminated by either Party providing written notice of termination to the other Party. The Memorandum shall be deemed terminated eight (8) calendar days upon receipt of such written notice. No Party will have any obligations towards the other Party on the basis of such termination.

7. Примерци

Овај Меморандум је сачињен двојезично на српском и енглеском језику, и потписан у 8 (осам) примерака, по 2 (два) за сваку Страну.
У случају неподударности између текста овог Меморандума на српском и енглеском језику, меродаван ће бити текст на српском језику.

7. Copies

This Memorandum is made bilingual in Serbian and English language, and has been signed in eight (8) copies, two (2) for each Party.
In case of any discrepancy between Serbian and English text of this Memorandum, Serbian text shall prevail.

Република Србија

Жељко Сертић
Министар привреде

The Republic of Serbia

Željko Sertić
Minister of Economy,
on behalf of the Government

Инвеститор
Johnson Electric International AG
CH-3280 Murten

Austin Wang
Potpresednik za Evropu

Investor

Austin Wang
Vice President Europe

Корисник

Markus Schmitz,
Директор

Laurent Cardon,
Заступник

Beneficiary

Markus Schmitz,
Director

Laurent Cardon,
Representative

Град Ниш

проф. др Зоран Перишић
Градоначелник

City of Niš

Zoran Perišić, MD PhD
Mayor of City of Niš

Илустрација 1: Меморандум о разумевању за реализацију друге фазе инвестиције

На основу члана 56. Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша", бр. 88/08) и члана 72. Пословника о раду Градског већа Града Ниша („ Службени лист Града Ниша" бр. 1/2013),

Градско веће Града Ниша на седници одржаној дана 22.12.2015. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

I **Покреће се** иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Републике Србије, на територији Града Ниша, **без накнаде у корист Привредног друштва *JOHNSON ELEKTRIC DOO NIŠ***, Ниш, површине око 2ха 66а 44м^2 у Индустријској зони „Север" у Нишу, коју чине постојеће катастарске парцеле, за које се ради пројекат препарцелације, и то КП бр.: 17/10, 17/19, 41/10, 42/11, 43/20 и 43/21 све у КО Ниш-Црвени Крст (у даљем тексту: **грађевинска парцела**), на коме је према важећем планском документу, планирана изградња пословно-производно-трговинског комплекса.

Основ покретања иницијативе за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша, **без накнаде у корист Привредног друштва *JOHNSON ELEKTRIC DOO NIŠ***, Ниш (у даљем тексту: **Стицалац**), је Меморандум о разумевању бр. 2495/2015, закључен у Нишу, дана 23. јула 2015 године (у даљем тексту: **Меморандум**), између Републике Србије коју заступа Влада Републике Србије, а коју представља Жељко Сертић (у даљем тексту: **Влада**), **Града Ниша,** кога заступа градоначелник Града Ниша, проф. др Зоран Перишић (у даљем тексту: **Град**), ***Johson Electric Internecional AG***, које наступа самостално или преко једног од својих повезаних правних лица у РС, а које заступа ***Аустин Wang*** (у даљем тексту: **Инвеститор**) и **Привредног друштва *JOHNSON ELEKTRIC DOO NIŠ***, повезано правно лице Инвеститора, које је основано и послује у складу са законима Републике Србије, а које заједнички заступају ***Markus Schmitz***, директор, и ***Laurent Cardon***, заступник.

II Налаже се Управи за имовину и инспекцијске послове и Управи за планирање и изградњу да у складу са Законом и важећим планским документима спроведу процес препарцелације у складу са Меморандумом и позитивним прописима.

III Налаже се Управи за имовину и инспекцијске послове, Управи за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке, Управи за планирање и изградњу и Служби за послове градоначелника- Канцеларији за локални економски развој, да 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 (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015), израде Нацрт Елабората из тачке I овог Закључка, и исти, заједно са Нацртом Уговора о отуђењу грађевинског земљишта без накнаде, доставе Градском већу Града Ниша у најкраћем року, не дужем од 30 (тридесет) дана.

IV Закључак доставити: Влади Републике Србије, Управи за имовину и инспекцијске послове, Управи за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке, Управи за планирање и изградњу и Служби за послове градоначелника - Канцеларији за локални економски развој.

Број: 1989 - 30 /2015 - 03

У Нишу, 22.12.2015. године

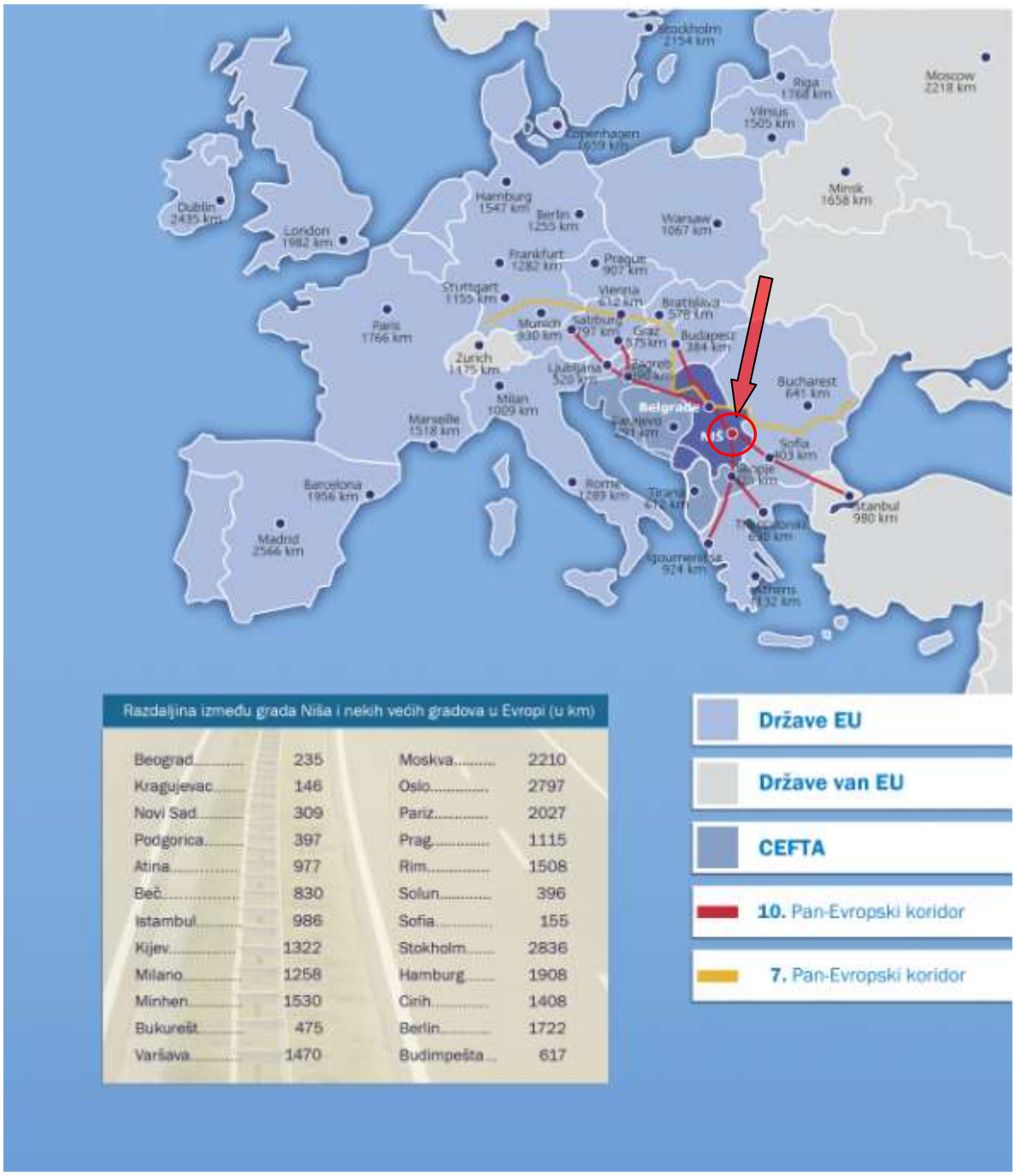
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Проф. др Зоран Перишић

Илустрација 2: Закључак Градског већа којим се покреће иницијатива за израду Елабората

2. МАКРОЕКОНОМСКИ ОСВРТ



Илустрација 3: Географски положај Града Ниша и европски коридори

2.1. Макроекономски оквир1

У транзиционом периоду 2001-2008. године постигнути су значајни резултати у погледу привредног раста у Србији. Транзициони раст се, пре свега, базирао на домаћој агрегатној тражњи (извозна тражња је због структуре привреде и неконкурентности четири пута нижа), односно на страним кредитним средствима и значајном приливу СДИ. Динамичан привредни раст прекинут је у 2008. и у 2009. Години, када се Србија суочила са економском кризом и оштрим падом економске активности, пре свега у сектору размењивих добара. Пад домаће и светске тражње и успоравање кредитне активности и страних директних инвестиција утицали су на смањење бруто домаћег производа у 2009. години (-3,5%). Највећи негативни ефекти кризе одразили су се на индустрију (пад од -11,5%), посебно прерађивачку индустрију (пад од -15,8%), где је у потпуности анулиран раст у периоду 2001-2008. године, затим на трговину (-7,5%) и грађевинарство (-19,7%). Неповољни утицаји кризе одразили су се на привреду Србије у условима високе домаће тражње и високог дефицита текућег рачуна. Због значајног смањења прилива иностраног капитала, успоравања кредитне активности и значајног успоравања раста зарада дошло је до пада домаће тражње око 8%. Драстичан пад тражње као последица смањења личне потрошње и производних активности утицали су на смањење спољнотрговинске размене, посебно увоза (пад увоза роба 30% и извоза роба 20%), што је резултирало побољшањем текућег рачуна биланса плаћања. Дефицит се са 7,0 млрд. ЕУР у 2008. смањио на 2,1 млрд. ЕУР у 2009. години (са 21,6% на 7,2% БДП). У другој половини 2009. године и током 2010. године привредна активност у Србији се стабилизовала под утицајем бројних подстицајних мера. С обзиром да су инвестиције у основна средства у 2010. години остариле благи раст од око 1% у односу на претходну годину, као и лична потрошња (раст од 0,5%), а јавна потрошња забележила умеренији пад, укупна домаћа тражња је остварила благи раст. Процењен раст БДП у 2010. години износи 1,8%.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
БДП, млрд ЕУР	12,8	16,0	17,3	19,0	20,3	23,3	28,5	32,7	28,9	28,5
БДП, реалан раст у %	5,3	4,3	2,5	9,3	5,4	3,6	5,4	3,8	-3,5	1,8
Инфлација, крај периода	40,7	14,8	7,8	13,7	17,7	6,6	10,1	6,8	6,6	10,3
Дефицит текућег рачуна, % БДП	2,2	-4,2	-7,8	-13,8	-8,8	-10,1	-17,7	-21,6	-7,2	-7,2
Стране директне инвестиције, % БДП	1,4	3,1	6,9	4,1	6,2	14,3	6,4	5,6	4,8	3,0
Резерве НБС, млрд ЕУР	1,33	2,21	2,85	3,13	4,95	9,04	9,66	8,19	10,6	10,00
Фискални дефицит, % БДП	-0,5	-2,6	-2,7	0,7	1,1	-1,6	-2,0	-2,6	-4,5	-4,7
Јавни дуг, % БДП	104,8	71,9	63,7	50,9	50,6	40,1	31,8	26,9	34,1	42,2
Спољни дуг, % БДП	85,5	58,7	55,9	49,8	60,1	60,9	60,2	64,6	77,9	82,5

Илустрација 4: Макроекономска кретања 2001-2010.[2]

[1] Извор: Стратегија и политика развоја индустрије Србије од 2011. до 2020. године
[2] Извор: РЗР, РЗС, НБС, МФИН

Доприносом производње расту БДП - у периоду 2001-2009. Године, Србија је остварила просечну стопу раста БДП од 4,0%. Апстрахујући негативан утицај светске економске кризе, ова релативно висока стопа раста БДП (4,6% у периоду 2001-2008. године) ипак не осликава у потпуности стање привредних активности Србије. Наиме, због изузетно ниске базе из година које претходе транзиционом периоду, раст БДП се може гледати као предимензиониран. Ради постизања конкурентости српске привреде нужно је било остварити знатно више стопе раста БДП у овом периоду. За досадашњи остварен раст БДП, од 2001. до 2009. године, највише је заслужан сектор услуга са просечном стопом раста БДВ од 4,6% на годишњем нивоу (најизраженији раст су остварили подсектори Трговина и Информисање и комуникације са просечним годишњим стопама раста од 10,8% и 16,2%, респективно). Са друге стране, дошло је до израженог тренда деаграризације и деиндустријализације (првенствено прерађивачке индустрије) у привреди Србије, насталог превасходно као последица неадекватне структуре инвестиција, делимично неуспеле приватизације и већ споменуте експанзије сектора услуга. Последично, у периоду 2001-2009. године, просечне стопе раста сектора пољопривреде и индустрије износе 2,1% и -0,1%, респективно. Сектор грађевинарства је у истом периоду остварио стопу раста од 6,3%.

Сумарно гледано, сектор размењивих добара има веома ниску стопу раста од само 0,6% у транзиционом периоду, што говори да је готово целокупан раст БДВ привреде генерисан од стране БДВ сектора услуга.

	2001-2009.	
	Просечне стопе раста у %	Кумулативни допринос БДП
Пољопривреда	2,1	3,3
Индустрија	-0,1	0,4
Прерађивачка индустрија	-0,4	0,0
Грађевинарство	6,3	2,1
Услуге	4,6	21,6
Трговина	10,8	8,2
Саобраћај и складиштење	3,1	1,2
Услуге смештаја и исхране	-1,1	-0,1
Информисање и комуникације	16,2	5,6
Финансијске делатности и делатност осигурања	6,3	1,5
Пословање некретнинама	2,0	1,9
Остале услуге	1,5	3,3
Бруто додата вредност делатности	3,5	27,5
FISIM	8,2	1,4
Бруто додата вредност (БДВ)	3,3	26,1
Порези минус субвенције	7,6	10,1
Бруто домаћи производ (БДП)	4,0	
Сектор размењивих добара	0,6	3,7
Сектор неразмењивих добара	4,7	23,7

Илустрација 5: Допринос производње расту БДП[3]

[3] Извор: РЗС

Крајем 2008. године и током целе 2009. године привреда Србије је била под утицајем светске економске кризе, тако да долази до прекида у узлазном тренду БДП из претходних година. У 2009. години стопа пада БДП износи 3,5%. Сектори који су највише погођени економском депресијом су управо они сектори који су у претходном периоду бележили најниже стопе раста: индустрија (посебно прерађивачка) и грађевинарство. Стопе пада ова два сектора у 2009. години износе 11,5% и 19,7%, респективно. Од сектора услуга, значајан пад додате вредности једино је бележила трговина - 7,5%, док је сектор информисање и комуникације најпропулзивнији сектор, са стопом раста од 10,0%. Сектор пољопривреде као веома специфичан, и са становишта економске кризе у доброј мери аутономан сектор, остварио је позитивну стопу раста од 0,8%.

Током 2010. године привреда Србије је започела опоравак од утицаја светске економске кризе, те је процењена међугодишња стопа раста БДП на нивоу од 1,8%. У 2010. години не долази до значајних промена у секторској структури. Сектор индустрије који је бележио највећи пад додате вредности у 2008. години и 2009. години (апсолутно гледано) је сектор који у 2010. години остварује највећи опоравак, док сектор услуга задржава скоро идентичну стопу раста као и у 2009. години.

Илустрација 6: Секторска структура БДВ (текуће цене)

Секторска структура БДВ – Разматрањем секторске структуре формирања БДВ у привреди Србије у периоду 2001-2009. године, може се уочити веће учешће сектора услуга (59,4%) у односу на сектор размењивих добара (36%). Под утицајем светске економске кризе, сектори Индустрије (прерађивачка индустрија) и Грађевинарства забележили су најзначајни пад учешћа у укупној БДВ, док су Саобраћај и телекомуникације, као и Пословање са некретнинама остварили највиши раст учешћа.

У 2010. години дошло је до очекиваног наставка тренда у структури БДВ из периода пре ескалације кризе, уз лагану контракцију у расту учешћа сектора услуга.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Пољопривреда	19,5	14,8	13,1	13,5	11,8	11,0	10,1	10,4	9,4
Индустрија	24,6	24,3	23,2	24,1	23,7	23,6	22,5	21,9	22,3
Рударство	1,3	1,7	1,8	1,8	1,8	1,7	1,4	1,4	1,6
Прерађивачка индустрија	21,7	18,5	16,7	17,1	17,1	17,0	16,6	16,3	15,8
Снабдевање ел. енергијом, гасом и паром	0,6	2,8	3,3	3,7	3,2	3,5	3,1	3,0	3,7
Грађевинарство	3,3	3,6	4,4	5,0	4,7	4,8	5,1	5,5	4,8
Услуге	52,6	57,3	59,3	57,4	59,8	60,6	62,3	62,2	63,5
Трговина	7,5	8,1	9,0	9,7	12,2	12,4	11,9	12,1	11,0
Саобраћај и складиштење	4,5	4,7	4,8	4,9	5,5	5,6	5,6	5,3	5,4
Услуге смештаја и исхране	0,9	1,1	1,2	1,1	1,2	1,3	1,2	1,1	1,2
Информисање и комуникације	3,7	4,5	4,5	4,4	4,6	4,4	4,4	4,6	4,9
Финансијске делатности и осигурања	2,6	3,8	3,1	2,8	2,6	2,9	3,3	3,4	3,7
Пословање некретнинама	14,4	13,5	13,1	12,5	12,2	11,7	11,2	11,3	12,8
Остале услуге	19,0	21,6	23,6	22,0	21,5	22,3	24,7	24,4	24,5
БДВ делатности	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Илустрација 7: Секторска структура БДВ (текуће цене) у %[4]

Међународно поређење: Анализирајући реалне стопе раста БДП, током транзиционог периода 2001-2009. године, лако је приметити да је БДП у Србији растао сличним темпом као и БДП земаља у окружењу. Са друге стране, посматрајући 2009. годину види се да је Србија имала најмањи пад БДП, како од свих земаља у окружењу, такође и од групе земаља ЕУ-27, што указује на слабији утицај економске кризе на Србију у односу на остале земље. За 2010. годину процењен раст БДВ Србије виши је од осталих земаља у окружењу.

[4] Извор: РЗС

	Пољопривреда		Индустрија		Грађевинарство		Услуге		Стопе раста БДП	
	2001	2009	2001	2009	2001	2009	2001	2009	Просек 2001-2009.	2009.
ЕУ-27	2,4	1,6	21,7	18,0	5,7	6,3	70,2	74,1	1,3	-4,2
Бугарска	13,1	5,6	22,2	21,4	4,8	8,9	59,9	64,1	4,6	-4,9
Чешка	3,9	2,3	31,5	30,3	6,3	7,4	58,2	60,0	3,3	-4,1
Мађарска	5,2	3,3	25,6	25,0	5,0	4,4	64,3	67,3	2,0	-6,7
Румунија	14,7	7,0	29,4	26,4	5,9	10,9	50,0	55,7	4,7	-7,1
Словенија	3,0	2,4	29,3	23,2	6,2	7,9	61,5	66,5	2,9	-8,1
Словачка	4,7	3,9	28,5	25,7	6,3	9,5	60,5	60,9	4,9	-4,8
Србија	19,8	9,6	25,1	23,0	3,4	4,9	53,5	65,5	4,0	-3,5

Илустрација 8: Међународно поређење структуре БДВ (текуће цене), у %[5]

Илустрација 9: Кумулативни доприноси сектора формирању БДВ, 2001-2009.

Допринос потрошње расту БДП - Привредни раст Србије је у периоду од 2001. године па до настанка светске економске кризе (2008 године) био генерисан домаћом тражњом. Високо учешће личне потрошње у периоду 2001-2008. године (79,0%), увоза робе и услуга (48,9%) и недовољно учешће инвестиција у основна средства (18,4%) су карактерисали структуру употребе бруто домаћег производа. Обим и структура инвестиција нису били довољни за стварање повољног амбијента за повећање извоза као и могућности финансирања иностраних обавеза земље. Високе стопе раста извоза у посматраном периоду нису биле довољне за повећање учешћа извоза робе и услуга у БДП (27,8%). Раст зарада изнад раста продуктивности је у знатној мери утицао на велики раст увоза робе широке потрошње. Раст вредности увоза робе је условио настанак великог трговинског дефицита који је утицао на стварање високог дефицита текућих трансакција са иностранством.

[5] Извор: Еуростат, РЗС

Економска криза је утицала на пад свих компоненти употребе БДП. Лична потрошња је у 2009. години опала за 3,0%. Успорен реални раст зарада у 2009. години (0,2%) је условио смањење расположивих средстава за потрошњу домаћинстава. Дознаке из иностранства су делимично надокнадиле недостатак расположивих средстава. Одговорна фискална политика је обезбедила смањење јавне потрошње. Током 2009. године настављено је са замрзавањем плата у јавном сектору и пензија, као предузетим мерама у правцу смањења јавне потрошње. Јавна потрошња је у 2009. години опала за 4,3%. Рецесиона привредна кретања у 2009.години карактерише и пад инвестиционе тражње. Инвестиције у основна средства су у 2009. години опале за 23,0%. Такође је дошло и до смањења спољнотрговинске активности, па је део привреде оријентисан ка извозу био у неповољнијем положају.

Након привредне рецесије у 2009. години и током 2010. године бележе се позитивни помаци. На благи раст домаће тражње у односу на претходну годину утицали су раст инвестиција у основна средства од око 1%, као и благи раст личне потрошње од 0,5%. Процењен је пад јавне потрошње од 2,6%. Извоз је порастао за око 19% у односу на претходну годину.

Посматране земље у окружењу су, такође током 2009. године нарушиле своје фискалне позиције. Пораст учешћа фискалног дефицита у БДП је резултат дејства предузетих мера, као што су накнаде за незапосленост, стимулативне мере за подстицај инвестиција, мере за јачање куповне моћи становништва, помоћ привредним субјектима као и тржишту рада.

	Финална потрошња		Инвестиције у основна средства		Салдо робне размене	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
ЕУ-27	78,2	80,5	21,1	19,1	-1,0	-0,1
Бугарска	82,8	82,6	33,6	24,4	-25,8	-12,1
Румунија	77,8	78,2	31,9	25,6	-13,6	-5,8
Мађарска	75,3	75,1	21,4	20,9	-0,1	4,9
Хрватска	66,4	67,3	27,6	25,5	-22,9	-17,2
Чешка	72,7	73,2	23,9	22,5	2,7	3,2
Словачка	75,3	75,6	24,7	20,6	-1,5	1,6
Србија	97,1	99,8	23,8	18,8	-27,7	-19,2

Илустрација 10: Агрегати употребе БДП, у %[6]

Инвестиције у основна средства представљају најважнији сегмент потрошње БДП са становишта развоја. У периоду 2001-2010. године реализован је повољнији амбијент за пословање и

[6] Извор: Еуростат, за Србију РЗС

инвестирање привредних субјеката, међутим текућа инвестициона активност, у односу на развојне потребе, и даље је на ниском нивоу. Процењује се да су у Србији у периоду 2001-2008. године инвестиције реално расле по просечној годишњој стопи од 7%, а услед економске кризе у 2009. години дошло је до пада инвестиционе активности за -23%. Захваљујући предузетим мерама од стране Владе и великим инфраструктурним пројектима (наставак изградње коридора X и путних праваца западне и источне Србије) остварен је благи раст инвестиционе активности у 2010. години.

У структури укупних инвестиција учешће инвестиција у индустрију се повећало са 29,9% у периоду 2001-2005. године на 30,4% у периоду 2006-2008.године (прерађивачке са 18,7% на 21,8%).

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Пољопривреда,шумарство и рибарство	7,7	5,4	4,1	3,1	2,9	4,3	3,0	3,9
Индустрија	29,2	25,6	28,5	32,8	33,3	30,4	29,5	31,4
Вађење руда и камена	2,4	1,8	1,5	1,2	1,1	0,3	0,4	0,5
Прерађивачка индустрија	15,5	13,4	16,9	23,7	24,1	21,5	21,9	22,1
Произв. електр.енергије, гаса и воде	11,4	10,4	10,1	7,9	8,1	8,6	7,3	8,8
Грађевинарство	7,7	12,6	9,6	4,6	4,8	8,6	8,7	8,7
Услуге	55,5	56,4	57,8	59,6	58,9	56,8	58,8	56,0
Укупне инвестиције	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Илустрација 11: Инвестиције у основна средства, структура у %[7]

У оквиру прерађивачке индустрије у периоду 2006-2008. године највећи део инвестиција се односио на производњу прехрамбених производа, пића и дувана (33,5%), затим следи производња: основних метала и металних производа (11,1%), хемикалија и хемијских производа (8,6%), производа од осталих минерала (7,1%), целулозе, папира и издавачка делатност (7,1%), текстила и текстилних производа (6,7%).

	2006	2007	2008	2006-2008

[7] Извор: РЗС, РЗР

Прерађивачка индустрија	100,0	100,0	100,0	100,0
Прехрамбени производи, пиће и дуван	41,4	30,0	28,9	33,5
Текстил и текстилни производи	4,8	4,9	10,5	6,7
Кожа и предмети од коже	0,6	2,0	0,6	1,0
Дрвна индустрија	1,2	1,4	1,3	1,3
Папир и издавачка делатност	6,2	7,5	7,5	7,1
Кокс и деривати нафте	2,2	1,5	6,8	3,5
Хемијски производи	8,2	7,4	10,1	8,6
Гума и пластика	6,1	5,2	5,5	5,7
Остали нематални минерали	5,8	8,5	7,0	7,1
Основни метали и метални производи	10,9	12,8	9,6	11,1
Остале машине и уређаји	4,6	6,5	3,1	4,7
Електрични и оптички уређаји	3,5	2,9	3,3	3,3
Саобраћајниа средства	1,2	4,4	2,7	2,8
Остало	3,3	4,8	2,8	3,6

Илустрација 12: Инвестиције у прерађивачкој индустрији, у %[8]

Економска криза у свету најпре се одразила на токове страних директних инвестиција. Прилив страних директних инвестиција у 2009. години значајно је опао у Србији и другим транзиционим земљама Југоисточне Европе. Утицају кризе на смањење прилива СДИ придружили су се и други фактори, попут исцрпљених могућности приватизације и структурних слабости привреде. Србија је у 2009. години успела да привуче 1,4 млрд. евра нето страних директних инвестиција, што је за 452 мил. евра мање него 2008. години. У периоду 2001-2009. године укупне стране директне инвестиције нето у Србији износиле су 12,3 млрд. евра, а највиши ниво остварен је у 2006. години 3,3 млрд. евра. Већи део страних директних инвестиција се у протеклом периоду односио на куповину дела домаћих државних и друштвених предузећа и банака у процесу тендерске и аукцијске приватизације. Посматрано по економској структури највећи део СДИ био је усмерен у услуге. Током 2010. године настављена је тенденција пада СДИ, тако да у првом полугођу 2010. године СДИ у

[8] Извор: РЗС, РЗР

Србији износе 419,5 мил. евра, што је чак за 53% мање у односу на исти период претходне године. Позитивно је што је 167,2 мил. евра уложено у прерађивачку индустрију, од чега у производњу основних метала 90,3 мил. евра. У периоду од 2004-јун до 2010. Године, СДИ у прерађивачку индустрију износиле су око 25% укупних СДИ, а најатрактивније области за улагања су биле производња прехрамбених производа и пића и производња хемикалија и хемијских производа, на које се односи око 45% свих СДИ у прерађивачкој индустрији.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	I-VI 2010
Укупно	100	100	10	100	100	100	100
Пољопривреда	1,0	0,7	0,2	0,6	1,7	1,2	0,7
Вађење руда и камена	0,2	-	-	0,9	0,9	22,4	0,1
Прерађивачка индустрија	30,4	18,9	18,4	14,1	17,2	29,4	29,0
Произв.елек. енергије, гаса	-	-	-	-	0,1	0,3	0,7
Грађевинарство	1,9	0,8	0,6	5,0	2,5	1,6	2,5
Трговина на велико и мало	35,9	22,0	8,6	7,7	12,2	12,3	17,9
Хотели и ресторани	1,5	-	0,1	1,3	0,7	0,3	0,1
Саобраћај, складишт.и везе	1,5	0,7	28,8	19,5	7,5	6,5	8,4
Финансијско посредовање	10,6	37,6	36,5	31,7	38,2	8,6	27,5
Послови с некретнинама,	13,9	13,2	6,6	16,0	18,1	13,2	12,0
Друге комун.и остале услуге	0,5	0,3	-	2,9	0,8	1,0	0,3
СДИ-нето мил. EUR	774	1250	3323	1821	1824	1372	419

Илустрација 13: Укупна улагања нерезидената у Србији (СДИ), у %[9]

Инвестиције у основна средства још увек чине мали део употребе БДП. Процена РЗР је да је учешће инвестиција у БДП смањено са 23,8% у 2008. години на око 20% у 2010. години Економска

[9] Извор:НБС

криза довела је до смањења стопе инвестиција и у суседним земљама, мада је она и даље већа него у Србији: Бугарска 22,7%, Румунија 25,7%, Хрватска 26,1%, Мађарска 21,4%.

Инвестиције у нову опрему и технологију и привредну инфраструктуру представљају предуслов за раст БДП, извоза, конкурентности, продуктивности, смањење незапослености, што доводи до раста животног стандарда. У периоду 2011-2020. године реализоваће се динамичан раст инвестиционе активности и процењује се да ће инвестиције у фиксне фондове износити у 2015. години 25% БДП, а у 2020. години достићи ће ниво од 28%.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ЕУ 27	20,2	19,6	19,5	19,6	20,0	20,7	21,3	21,1	19,1	18,5
Мађарска	23,0	23,1	22,2	22,5	23,1	21,8	21,4	21,4	20,9	21,4
Румунија	20,5	21,3	21,5	21,8	23,7	25,6	30,2	31,9	25,6	25,7
Бугарска	18,3	18,3	19,0	20,4	25,7	27,6	28,7	33,6	24,4	22,7
Хрватска	19,4	21,2	25,0	25,5	24,6	26,1	26,2	27,6	25,5	26,1
Чешка	28,0	27,5	26,7	25,8	24,9	24,7	25,2	23,9	22,5	22,0
Словачка	28,5	27,4	24,7	24,0	26,5	26,5	26,1	24,7	20,6	21,1
Србија	10,7	12,4	16,8	19,2	19,0	21,0	24,3	23,8	18,8	19,7

Илустрација 14: Инвестиције у основна средства, % БДП[10]

2.2. Индустрија

2.2.1. Основни налаз

Индустријску производњу Србије у транзиционом периоду 2001-2009. године карактерише: технолошко-економско заостајање већине капацитета, незадовољавајући ниво квалитета производа и услуга по светским стандардима, висок увоз, низак ниво маркетинг менаџмента и управљања производњом, вишкови радне снаге, ишчекивања у вези са приватизацијом, недостатак директних страних инвестиција итд. Такође, транзиционо раздобље карактерише двоструко бржи раст увоза од извоза, што значи да је континуирано била присутна знатна супституција домаће производње иностраном. Снажан раст вредности увоза је био последица високе јавне потрошње, раста личне потрошње, али истовремено и у мањој мери раста производње намењене извозу роба. При томе, раст јавне и личне потрошње се заснивао на задуживању у иностранству и домаћем тржишту. Уз

[10] Извор: Eurostat, РЗС, РЗР

такав раст дошло је до повећања покривености укупне домаће и иностране тражње увозним робама и услугама (раст увоза у 2008. години у односу на 2001. године износи преко 2 пута). Таква кретања потврђују чињеницу да снажан раст укупне тражње није био искоришћен за повећање домаће производње, ова кретања заустављена су 2009. године у којој је светска финансијска и економска криза проузроковала пад домаће и ино-тражње. У том контексту кретања у индустрији Србије, су слична кретањима у Европској унији. Међутим, ситуација је код нас специфична с обзиром да у претходном раздобљу (добре коњунктуре на светском тржишту 2004-2007. године) није довршено реструктурирање привреде. Тако је индустрија, посебно прерађивачка, дочекала кризу углавном с ниским нивом конкурентности и ефикасности пословања, повећаном неликвидношћу, уз континуиран пад запослености и све мањим бројем производа за извоз.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Просечна стопа раста 2001-2009
Индустрија – укупно	100,1	101,8	98,7	105,8	106,6	111,6	115,7	117,0	102,9	0,3
Вађење руда и камена	87,2	88,6	89,3	88,7	90,5	94,3	93,7	97,1	92,9	-0,8
Прерађивачка индустрија	100,7	103,4	98,7	108,1	107,4	113,1	117,8	118,6	99,9	0
Произ. и дистр.ел. ен. гаса и воде	101,2	99,5	101,8	101,7	108,4	110,8	113,9	115,9	116,6	1,7
Прерађивачка индустрија										
Прехрамбени производи, пиће и дуван	97,0	105,4	103,1	106,0	111,7	118,2	124,2	123,0	114,1	1,5
Текстил и текстилни производи	104,1	82,1	55,3	53,6	46,0	44,6	40,2	35,7	26,0	-10,4
Кожа и предмети од коже	101,6	76,7	60,7	50,9	51,1	50,7	49,5	48,3	39,5	-9,8
Дрвна индустрија	81,6	56,1	40,0	46,4	36,0	35,2	43,7	36,0	20,3	-16,2
Папир и издавачка делатност	99,3	100,2	89,5	93,9	87,8	89,0	99,4	104,0	97,6	-1,5
Кокс и деривати	167,7	219,5	218,6	266,5	259,3	268,9	260,3	256,2	232,8	9,8

нафте										
Хемијски производи	112,7	113,6	129,3	152,5	158,3	171,5	180,1	188,2	149,0	4,5
Гума и пластика	113,9	123,0	122,5	128,5	140,1	134,2	144,9	145,7	118,0	1,9
Остали нематални минерали	103,6	104,2	90,2	92,7	90,5	96,5	96,8	91,8	73,7	-3,2
Основни метали и метални производи	88,7	93,4	93,2	123,2	143,8	170,1	170,8	179,3	132,0	3,1
Остале машине и уређаји	99,7	101,4	91,5	130,3	79,4	68,4	81,3	86,6	73,2	-3,4
Електрични и оптички уређаји	90,2	105,9	93,3	98,9	81,9	74,5	77,7	79,5	65,7	-4,6
Саобраћајна средства	86,9	98,0	88,7	86,3	99,0	91,4	95,0	91,9	67,5	-4,8
Остало	107,9	101,5	99,3	94,3	84,2	136,8	145,7	158,1	105,8	0,6

Илустрација 15: Ниво физичког обима индустријске производње (2000=100)[11]

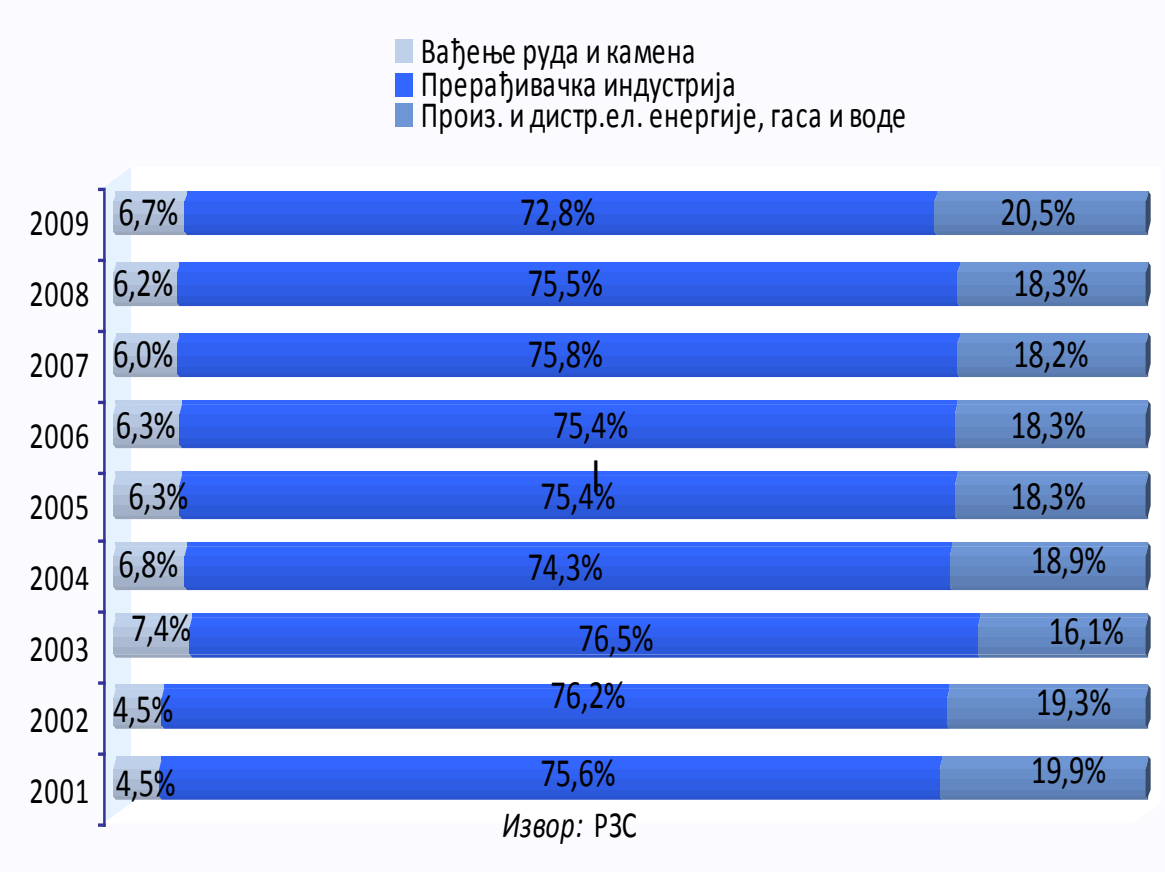
Физички обим индустријске производње. Дугогодишња неконкурентност индустрије (просечна стопа раста физичког обима индустријске производње у периоду 2001-2008. године износи 2,2% за укупну индустрију и 2,0% за прерађивачку индустрију), уз неповољније услове пословања изазваних глобалним рецесијским кретањима, довело је индустрију Србије у 2009. години на ниво 44,6% производње из 1990. године. То је значајно нагласити зато што је индустрија, упркос неповољним кретањима, још увек најзначајнија делатност укупне привреде. У 2009. години у укупној бруто додатој вредности учествује са 23%, у бруто домаћем производу са 19,1%, а око 95% спољнотрговинске размене односи се на индустрију.

Вредност индустријске производње: У структури вредности укупне привреде индустрија у 2008. години учествује 35,6% (посматрано по секторима: вађење руда и камена 1,3%, прерађивачка индустрија 27,7% и производња електричне енергије, гаса и воде 6,6%), што је номинално повећање од 18,9% у односу на 2007. годину. Највеће учешће у структури вредности производње прерађивачке индустрије имају подсектори: производња прехрамбених производа, пића и дувана 30%, производа основних метала и стандардних металних производа 16,3% и производа хемикалија и хемијских производа 8,9%, а најмање учешће имају подсектори: производња коже 0,9%, прерада дрвета и производи од дрвета 2,1% и производња осталих саобраћајних средстава 3,0%.

Структура физичког обима индустријске производње: У периоду 2001-2009. године структура индустрије Србије се мења. Карактеристика структуре индустрије је највеће учешће прерађивачке

[11] Извор: РЗР и РЗС

индустрије. У секторима индустријске производње забележена је промена учешћа у 2009. години у односу на 2001. годину: вађење руда и камена пораст за 2,2 процентних поена, прерађивачка индустрија пад за 2,8 процентних поена и производња и дистрибуција електричне енергије, воде и гаса раст за 0,6 процентних поена. Прерађивачка индустрија је најзначајнији сектор индустрије Србије. Највеће учешће у структури прерађивачке индустрије имају индустријски подсектори: производња прехрамбених производа, пића и дувана, производња хемикалија и хемијских производа и производња основних метала и металних производа, који чине око 60% укупне прерађивачке индустрије. Традиционални индустријске области као што су текстилна индустрија и индустрија коже и обуће, у периоду 2001-2009. године, смањују своје учешће у структури прерађивачке индустрије.



Извор: РЗС

Илустрација 16: Структура индустријске производње у периоду 2001-2009.

Прерађивачка индустрија	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Прехрамбени производи, пиће и дуван	27,7	29,3	36,9	32,9	31,9	32,8	32,7	32,1	34,8
Текстил и текстилни производи	9,8	7,5	4,2	5,5	4,1	3,9	3,7	3,3	3,0
Кожа и предмети од коже	1,6	1,3	1,3	1,5	1,1	1,1	1,0	1,0	0,9
Дрвна индустрија	0,9	0,6	0,5	1,2	1,0	0,9	1,1	0,9	0,8
Папир и издавачка делатност	4,8	4,6	3,4	6,5	5,7	5,6	6,0	6,2	7,5
Кокс и деривати нафте	2,4	2,9	6,4	4,4	4,7	4,7	4,4	4,3	4,6
Хемијски производи	14,0	14,4	13,9	11,2	12,3	12,9	13,0	13,4	12,6
Гума и пластика	5,3	5,4	4,7	4,3	4,4	4,2	4,4	4,4	4,2
Остали нематални минерали	7,5	7,2	6,0	5,8	5,2	5,4	5,2	4,9	4,6
Основни метали и метални производи	10,5	10,7	10,6	9,2	12,7	14,0	13,5	14,0	12,2
Остале машине и уређаји	4,2	4,0	4,3	6,1	6,6	3,8	4,3	4,6	4,6
Електрични и оптички уређаји	3,5	4,7	2,6	4,8	4,3	4,0	4,0	4,0	3,9
Саобраћајна средства	4,4	4,8	2,9	3,6	3,6	3,4	3,3	3,2	3,4
Остало	3,3	2,5	2,4	3,1	2,4	3,4	3,5	3,7	2,9

Илустрација 17: Структура физичког обима прерађивачке индустрије[12]

Технолошка структура индустрије. Постојећа технолошка структура прерађивачке индустије је неповољна. Посматрано по технолошким групама у структури прерађивачке индустрије, највеће учешће имају групе ниске технолошке (49,9%) и средње-ниске (25,6%) технолошке интензивности. Тренд промена у структури технолошке интензивности у периоду 2001-2009 године је незадовољавајући. Ниске технологије, и поред благих осцилација, у посматраном периоду још увек имају доминантно учешће у укупној структури прерађивачке индустрије. Стратешка опредељења развоја индустрије на подручју техничко-технолошког развоја треба да уважавају опште критеријуме: техничко-технолошка интензивност, фаворизација знања високостручног кадра, већа и свеобухватнија сарадња са научно-истраживачким центрима и факултетима, као и прихватање еколошких стандарда развоја. Формирање нове индустријске структуре и њено укључивање у савремене тржишне токове неопходно је реализовати кроз развој високих технологија у области:

[12] Извор: РЗР, РЗС

финалне хемије, фармацеутике, информационо-комуникационе технологије, делу електронске индустрије, прехрамбене индустрије и сл.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
High-technology[13] - (Високе технологије)	0,6	1,6	0,7	2,7	2,3	1,4	1,2	1,0	0,9
Medium-high-technology[14] - (Средње-	25,6	26,4	23,2	24,8	24,7	22,7	23,4	24,3	23,6
Medium-low-technology[15] - (Средње-ниске-	25,5	26,2	27,7	25,4	27,0	28,3	27,4	27,6	25,6
Low-technology[16] - (Ниске технологије)	48,3	45,8	48,4	47,1	46,0	47,6	48,0	47,1	49,9

Илустрација 18: Структура прерађивачке индустрије - технолошке групе[17]

Агрегатна и домаћа тражња: Агрегатна и домаћа тражња у највећој мери утичу на обим, вредност и структуру индустријске производње. У структури агрегатне тражње у 2008. години највеће учешће имају индустријски подсектори: производња прехрамбених производа и пића, производња основних метала и металних производа и производња хемикалија и хемијских производа. У структури домаће тражње највеће учешће имају производња прехрамбених производа и пића 21,5%, производња основних метала и металних производа 12,6% и производња хемикалија и хемијских производа 12,4%.

	2007			2008		
	Домаћа понуда	Домаћа тражња	Рацио домаће понуде	Домаћа понуда	Домаћа тражња	Рацио домаће понуде
	млрд. РСД		%	млрд. РСД		%
Прерађивачка индустрија	845,1	1742,2	48,5	987,8	2003,3	49,3
Прехрамбени производи, пиће и дуван	320,6	361,8	88,6	379,6	431,0	88,1
Текстил и текстилни производи	12,0	62,5	19,2	13,0	69,9	18,6
Кожа и предмети од коже	-0,3	19,0	-1,6	-1,0	20,6	-4,6
Дрвна индустрија	14,8	31,8	46,5	22,0	41,7	52,8
Папир и издавачка делатност	75,7	112,7	67,2	84,1	124,4	67,6
Кокс и деривати нафте	69,4	120,2	57,7	87,6	160,2	54,7

[13] High-technology: Производња канцеларијских и рачунских машина, Производња аудио, ТВ и комуникационе опреме и Производња прецизних и оптичких инструмената.

[14] Medium-high-technology: Производња хемикалија и хемијских производа, Производња машина и уређаја, осим електричних, Производња електричних машина и апарата, Прозводња моторних возила и приколица, Производња осталих саобраћајних средстава.

[15] Medium-low-technology: Производња кокса и деривата нафте, Производи од гуме и пластике, Производња металних производа, осим машина, Производња од неметалних минерала и Производња од основних метала.

[16] Low technology: производња прехрамбених производа и пића, производња дуванских производа, Производња текстилних предива и тканина, Производња одевних предмета и крзна, Производња коже, предмета од коже и обуће, Производи од дрвета и плуте, сем намештаја, Производња целулозе и папира, Издавање, штампање и репродукција записа, Производња намештаја и разноврсних производа, Рециклажа.

[17] Извор: РЗР на основу података РЗС

Хемијски производи	75,4	223,3	33,8	81,4	247,5	32,9
Гума и пластика	42,3	72,6	58,3	44,6	79,6	56,0
Остали нематални минерали	49,8	69,9	71,2	57,7	79,1	72,9
Основни метали и метални производи	77,1	209,8	36,7	110,7	251,4	44,0
Остале машине и уређаји	16,1	130,4	12,3	16,5	151,2	24,4
Електрични и оптички уређаји	41,7	163,9	25,4	38,3	130,8	14,0
Саобраћајна средства	15,5	110,0	14,1	18,3	130,8	14,0
Остало	35,3	54,6	64,7	34,8	58,0	60,0

Илустрација 19: Домаћа понуда[18]

Напомена: Рацио домаће понуде= домаћа понуда/домаћа тражња (домаћа понуда: производња умањена за извоз)

Рацио домаће понуде за целу прерађивачку индустрију показује да се у 2008. години око половине домаће тражње за производима прерађивачке индустрије покрива из домаћих извора. Посматрано по подсекторима прерађивачке индустрије највећи део домаће тражње који се задовољава из домаће понуде је у подсектору производња прехрамбених производа, пића и дувана (88,1%), затим следи подсектор производња производа од осталих минерала (72,9%), производња целулозе, папира и издавачка делатност (67,6%), остала прерађивачка индустрија (60%). Нешто изнад пола домаће тражње задовољава се из домаће понуде у подсекторима: прерада дрвета и производи од дрвета, прерада кокса и деривата нафте и производња производа од гуме и пластике. Најмања покривеност домаће тражње са домаћом понудом је у подсекторима: производња електричних и оптичких уређаја (14%), производња саобраћајних средстава (14%) и производња текстила и текстилних производа (18,6%).

Рацио домаће понуде у области производње коже и производа од коже има негативну вредност, што указује на вишу вредност извоза од домаће реализоване производње. То је резултат поновног извоза увезене робе из Кине, Турске, Индије и осталих азијских земаља углавном у земље Европске уније.

Капацитети индустрије: Степен искоришћености капацитета у индустрији је незадовољавајући смањен је са 69% у 1990. години на 48,1% у 2005. и 43,4% у 2009. години. Узроци ниског коришћења капацитета су: низак ниво индустријске производње (последица недовољне тражње на домаћем тржишту и низак ниво извоза), недостатак средстава за инвестиције и финансирање текуће репродукције, застарелост опреме и технологије, неадекватна кредитна подршка, проблем снабдевања репроматријалом, вишак запослених и недостатак стручног кадра итд. Инсталисани производни капацитети (у погледу обима), нису ограничавајући фактор повећања производње, али у погледу квалитета (технолошки ниво), структуре и организационе усклађености ситуација је знатно неповољнија.

То значи да застарелост структуре капацитета, у односу на захтеве савременог тржишта, претпоставља велика инвестициона улагања. У 2009. години услед светске економске кризе и пада

[18] Извор: РЗР на основу података РЗС

индустријске производње смањен је степен искоришћености капацитета у свим индустријским областима. Посматрано по областима највиши ниво коришћења капацитета је у производњи одевних предмета и крзна, затим следе: рециклажа, производња, радио ТВ и комуникационе опреме, производња машина и уређаја, производња канцеларијских и рачунских машина, производња дуванских производа и производња прехрамбених производа и пића. Најнижа искоришћеност капацитета током 2009. године била је у производњи намештаја и разноврсних производа (15,7%) и у производњи основних метала (23%), због високог пада производње у овим областима.00000000000

Међународно поређење. Једна од значајних карактеристика развоја индустрије је промена у структури индустријске производње. Највећи пад учешћа имале су радно-интензивне гране (прехрамбена индустрија и текстилна, као и производња дрвета и производа од дрвета). Надпросечан раст учешћа (последица високог пораста производње), забележиле су индустрије засноване на коришћењу савремене технологије и економије обима: електроиндустрија и индустрија прецизних уређаја у свим земљама, производња канцеларијске опреме (Мађарска) и производња моторних возила (у свим земљама осим Естоније). Водеће индустријске области Европске уније су: машинска, електронска, хемијска и фармацеутска индустрија. Тренд раста привредне активности (као и индустријске производње) у транзиционим земљама започет и другој половини деведестих година 20. века настављен је и у периоду 2001-2008. године. Све земље источне Европе, које су чланице Европске уније имају значајно висок ниво индустријске производње, као и просечне стопе раста у периоду 2001-2008. година. Захваљујући тржишним реформама, приливу страних директних инвестиција и структурним променама производње и извоза, већина земаља у транзицији централне и источне Европе значајно је повећала своје извозне перформансе, што се одразило и на повећање индустријске производње. Значајан пораст извоза је углавном последица приступа тржишту ЕУ. Ово не само због тога што је то тржиште најближе, већ и зато што је то тржиште на коме ове земље имају компаративне предности. Разлог је у томе што су значајни индустријски капацитети пресељени у земље у транзицији из високоиндустријских земаља ЕУ. Земље у транзицији имају предност у производњи индустријских производа, нарочито ако је реч о онима које захтевају квалификован рад, који је у овим земљама представља значајну предност, јер је јефтинији и продуктивнији.

У земљама транзиције главни фактор који утиче на раст БДП је динамичан раст индустријског сектора. Раст индустријског сектора у земљама Централне и Источне Европе показује висок степен међународне конкурентности, што указује на даљи снажан економски раст у земљама новим чланицама Европске уније (ЕУ-12).

За разлику од успешних земаља у транзицији, коју су, пре свега, захваљујући тржишним реформама и интензивним страним директним инвестицијама, извршиле специјализацију своје производње и њену структурну усклађеност са потребама иностране увозне тражње, индустријска производња у Србији се суочава са сасвим другачијим тенденцијама које остављају трага на извозну активност и позицију на међународном тржишту. Један од кључних проблема је: недовољан извоз (поседица неконкурентности српских индустријских производа), као и недовољне директне стране инвестиције (*greenfild*). Недовољан ниво страних улагања води малој понуди за извоз, јер успорава модернизацију производње, посебно индустријске.

Интеграциони процеси држава ЈИЕ у ЕУ још нису завршени. Привреде земаља у транзицији, (посебно балканских земаља), веома споро сустижу ниво животног стандарда развијених западних земаља. Југоисточна Европа је најнеразвијеније подручје у Европи. Индустријска производња држава ЈИЕ, заостаје не само за развијеним европским земљама, него и значајно за групом земаља централне Европе (ЕУ-10) које су примљене у ЕУ 2004. године, као и нових чланица Румуније и Бугарске.

Интензитет глобалне економске кризе у 2009. години најбоље показује податак да је на светском нивоу, први пут након више од пола века остварен пад привредне активности. У четири од пет највећих светских привреда које чине око 50 % глобалног БДП, забележен је знатан пад, а само је у Кини задржана висока стопа раста (пад индустријске производње у ЕУ-27 је 14%, у 2009. години а у 2008. години он је износио свега 1,8%). И у Србији је, након што је у 2008. години успорен раст привредне активности, у 2009. године остварен пад 3,0%, а индустријска производња је забележила високу стопу пада физичког обима производње од 12,1%.

Висок ниво индустријске производње (изнад 40%) у 2009. години у односу на 2000. годину остварен је Мађарској, Словачкој и Бугарској. У периоду 2001-2009. године ниво физичког обима индустријске производње у Србији у поређењу са развијенијим транзиционим земљама је низак. Ниво индустријске производње у 2009. у односу на 2000. годину већи је за 2,9% (просечна годишња стопа раста ниска 0,3%), а прерађивачка индустрија је на нивоу 2000. године.

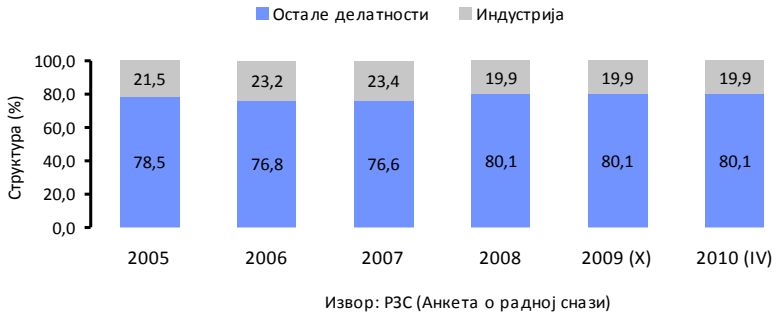
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Просечне стопе раста 2001-2009
Србија	100,1	101,8	98,7	105,8	106,6	111,6	115,7	117,0	102,9	0,3
Хрватска	106,0	117,7	116,3	120,6	126,8	132,5	139,9	142,1	129,0	2,9
Бугарска	102,2	106,9	121,7	142,7	152,3	161,2	176,1	177,5	145,9	4,3
Румунија	108,3	113,1	116,6	121,8	124,7	133,6	140,8	142,1	134,3	3,3
Чешка Република	106,7	107,7	114,7	125,7	134,1	149,2	162,6	158,7	138,2	3,7
Словачка	106,9	113,7	119,5	125,0	129,9	142,3	160,5	163,8	140,2	3,8
Мађарска	103,6	106,4	113,2	121,6	130,1	143,1	154,7	153,0	140,2	3,8

Илустрација 20: Ниво индустријске производње у периоду 2001-2009. (индекс 2000=100)[19]

[19] Извор: РЗР на основу података UNECE Common Database, derived from national and Interstate Statistical Committee, Eurostata и Националних статистика транзиционих земаља

2.3. Запосленост

Вишегодишња тенденција опадања броја запослених у укупној привреди присутна је у сва три сектора индустрије. Велики пад запослених у индустрији резултат је процеса својинске трансформације, реструктурирања предузећа односно ослобађање приватизованих фирми од ранијег вишка запослених и кризе у 2009. години. Бржи пад запослених у индустрији од укупне довео је до смањења учешћа у укупној запослености.



Извор: РЗС (Анкета о радној снази)

Илустрација 21: Учешће запослених индустрије у укупном броју запослених

У периоду од 2006-2008. године запосленост показује позитиван тренд повећана је за 6,3%. У 2009. години долази до пада активности у појединим секторима (индустрија, енергетика и грађевинарство) и броја запослених изазван утицајем економске кризе.

	Број запослених				Структура у (%)				Индекс
	2007	2008	2009 (X)	2010 (IV)	2007	2008	2009 (X)	2010 (IV)	2010/2007
Укупно запослени	2.655.736	2.821.724	2.590.188	2.412.106	100,0	100,0	100,0	100,0	90,8
Пољопривреда, шум.и водопр.	551.716	707.318	620.258	549.816	20,8	25,1	23,9	22,8	99,7
Рибарство	876	1.526	1.927	2.251	0,0	0,1	0,1	0,1	257,0
Индустрија	620.966	561.669	515.182	480.639	23,4	19,9	19,9	19,9	77,4
Вађење руда и камена	41.261	32.387	27.726	20.748	1,6	1,1	1,1	0,9	50,3
Прерађивачка индустрија	521.744	484.281	441.472	405.485	19,6	17,2	17,0	16,8	77,7
Електрична енергија, гас и вода	57.961	45.001	45.984	54.406	2,2	1,6	1,8	2,3	93,9
Грађевинарство	161.251	177.454	135.478	119.410	6,1	6,3	5,2	5,0	74,1
Трговина	398.470	418.063	361.326	346.038	15,0	14,8	13,9	14,3	86,8
Хотели и ресторани	72.317	83.867	76.133	67.970	2,7	3,0	2,9	2,8	94,0
Саобраћај и везе	169.769	157.167	154.646	142.514	6,4	5,6	6,0	5,9	83,9

Финансијско посредовање	43.044	56.577	55.326	43.982	1,6	2,0	2,1	1,8	102,2
Некретнине	88.855	91.811	89.257	89.270	3,3	3,3	3,4	3,7	100,5
Државна управа и соц. Осигурање	141.938	135.724	127.665	125.496	5,3	4,8	4,9	5,2	88,4
Образовање	118.064	122.528	150.522	148.943	4,4	4,3	5,8	6,2	126,2
Здравствени и соц. Рад	166.405	176.343	176.332	170.146	6,3	6,2	6,8	7,1	102,2
Комуналне, друш. и личне услуге	114.121	123.876	118.691	118.821	4,3	4,4	4,6	4,9	104,1
Домаћинства са зап. Лицима	6.435	6.646	6.028	5.171	0,2	0,2	0,2	0,2	80,4
Екстериторијалне орг. и тела	1.509	1.153	1.415	1.640	0,06	0,04	0,05	0,07	108,7

Илустрација 22: Запослени[20]

У периоду 2007-2010. године укупна запосленост према Анкети о радној снази смањена је за 9,2% (243.630 лица), а у индустрији за 22,6% (140.327 лица). Смањење броја запослених у индустрији остварено је у сва три сектора: вађењу руда и камена (49,7%) прерађивачкој индустрији (22,3%), и производњи и дистрибуцији електричне енергије, гаса и воде (6,1%).

Смањено је учешће запослених у индустрији у односу на укупан броја запослених са 23,4% у 2007. години на 19,9% у 2010. години (у прерађивачкој индустрији са 19,6% на 16,8%).

	Запослени			Структура (%)			Индекс
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2009/2007
Прерађивачка индустрија	521.744	484.281	441.472	-	-	100	84.6
Прерађивачка индустрија (запослени у правним лицима + приватни предузетници и запослени код њих)	451.744	432.293	-	100,0	100,0	-	-
Прехрамбени производи, пиће и дуван	99.939	99.368	89851	22,1	23.0	20.4	89.9
Текстил и текстилни	47.051	44.666	36760	10,4	10.3	8.3	78.1

[20] Извор: РЗС (Анкета о радној снази)

производи							
Кожа и предмети од коже	13.361	12.111	12248	3,0	2.8	2.8	91.7
Дрвна индустрија	15.191	14.870	11198	3,4	3.4	2.5	73.7
Папир и издавачка делатност	27.509	25.523	27833	6,1	5.9	6.3	101.2
Кокс и деривати нафте	4.244	3.616	823	0,9	0.8	0.2	19.4
Хемијски производи	25.069	23.441	25526	5,5	5.4	5.8	101.8
Гума и пластика	22.574	22.560	21904	5,0	5.2	5.0	97.0
Остали нематални минерали	24.225	22.103	20004	5,4	5.1	4.5	82.6
Основни метали и метални производи	57.673	56.090	56533	12,8	13.0	12.8	98.0
Остале машине и уређаји	29.176	29.374	37009	6,5	6.8	8.4	126.8
Електрични и оптички уређаји	30.194	28.099	32767	6,7	6.5	7.4	108.5
Саобраћајна средства	32.528	26.492	28591	7,2	6.1	6.5	87.9
Остало	23.012	23.984	40425	5,1	5.5	9.2	175.7

Илустрација 23: Прерађивачка индустрија[21]

Укупна запосленост у периоду 2007-2009. године у прерађивачкој индустрији (према АРС) мања је за 15,4% (80.272 што је 75,9% пада индустрије). У структури прерађивачке индустрије у 2009. години највеће учешће имају запослени у: производњи прехрамбених производа, пића и дувана (20,4%), производњи осталих метала и стандардних металних производа (12,8%), прерађивачкој индустрији на другом месту непоменутој (9,2%), производњи машина и уређаја, на другом месту непоменутој (8,4%), производњи текстила и текстилних производа (8,3%), производњи електричних и оптичких уређаја (7,4%), производњи саобраћајних средстава (6,5%), итд.

Компаративна анализа глобалне запослености има тенденцију померања од сектора индустрије ка услужном сектору. Транзиција према тржишној економији довела је до раста продуктивности и пада запослености.

Тржиште рада у земљама ЈИЕ у 2009. години прилагодило се условима економске кризе, запосленост је од почетка кризе пала у свим посматраним земљама. Највећи пад запослености је у приватном сектору углавном изазван отпуштањем запослених из индустрије која је највише погођена глобалном економском кризом. Посматрано по секторима индустрије највећи пад запослених је у

[21] Извор: РЗС (Анкета о радној снази), Саопштење ЗП20 (РАД-1), Предузетници у Републици Србији у 2007, 2008 (радни документ бр.62, 67, 72), 2009 - процена РЗР (подсектори)

прерађивачкој индустрији: Србије (15,4%), Хрватске (11,7%). Чешке (11,6%), Румуније (11,3%), Словачке (10,9%), Мађарске (9,3%), и Бугарске (6,9%).

	2007	2008	2009	2009/2007
Србија (Укупно)	2655.7	2821.7	2590.2	97.5
Индустрија	620.9	561.7	515.2	83.0
Прерађивачка	521.7	484.3	441.4	84.6
Учешће запослених индустрије у укупној (%)	23.4	19.9	19.9	
Мађарска (Укупно)	3926.2	3879.4	3781.8	96.3
Индустрија	949.1	939.6	882.7	93.0
Прерађивачка	873.7	854.6	792.7	90.7
Учешће запослених индустрије у укупној (%)	24.2	24.2	23.3	
Румунија (Укупно)	9353.3	9369.1	9243.5	98.8
Индустрија	2251.8	2209.6	2047.5	90.9
Прерађивачка	1973.8	1905.2	1751.3	88.7
Учешће запослених индустрије у укупној (%)	24.1	23.6	22.2	
Бугарска (Укупно)	3252.6	3360.7	3253.6	100.0
Индустрија	857.7	878.4	818.3	95.4
Прерађивачка	766.5	769.7	713.9	93.1
Учешће запослених индустрије у укупној (%)	26.4	26.1	25.2	
Хрватска (Укупно)	1614.4	1635.5	1605.3	99.4
Индустрија	349.9	354.8	320.9	91.7
Прерађивачка	312.2	303.8	275.8	88.3
Учешће запослених индустрије у укупној (%)	21.7	21.7	20.0	
Чешка (Укупно)	4922.0	5002.5	4934.3	100.2
Индустрија	1521.3	1534.9	1396.2	91.8
Прерађивачка	1405.5	1378.5	1242.7	88.4
Учешће запослених индустрије у укупној (%)	30.9	30.7	28.3	
Словачка (Укупно)	2357.7	2433.7	2366.3	100.4
Индустрија	690.3	717.4	639.4	92.6
Прерађивачка	634.5	639.9	565.4	89.1
Учешће запослених индустрије у укупној (%)	29.3	29.5	27.0	

Илустрација 24: Запослени у земљама окружења (у хиљ.)[22]

[22] Извор: РЗС (Анкета о радној снази), Eurostat

2.4. Регионални размештај индустрије

Основни налаз: Истраживања и емпиријске анализе регионалног развоја Србије указују да су кључни чиниоци регионалне неравнотеже и поларизације Србије:

1) континуирано неповољни демографски трендови

2) висока регионална незапосленост

3) перманентна девастација индустријског комплекса

4) инфраструктурна неизграђеност `Ж

5) незаокружени и нефункционални институционални оквир

Проблеми регионалног развоја Србије огледају се у регионалним диспропорцијама нивоа развијености појединих подручја, неразвијености великог броја општина, структурним неусклађеностима, институционалним проблемима, неповољним демографским кретањима и материјалним ограничењима. Основни мотив за ангажовање државе у овој области су огромни унутаррегионални и међурегионални несклади који спутавају развој и иницирају миграционе токове. Велики и стратешки важни простори остају популационо непокривени, а њихови ресурси неискоришћени. Истовремено, у развијенијим центрима долази до прекомерне концентрације становништва и привреде, што производи негативне последице у економској, социјалној, просторној и еколошкој сфери.

Регион	БДП по становнику (индекс, РС=100)	Учешће (%)
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	100,0	100,0
Београдски регион	179,4	39,9
Регион Војводине	95,2	25,6
Регион Шумадије и Западне Србије	71,4	20,0
Регион Јужне и Источне Србије	63,3	14,4
Регион Косово и Метохија	...	...

Илустрација 25: Регионални бруто домаћи производ (БДП) 2009.[23]

Регионални БДП Србије за 2009. годину указују да је само Београдски регион остварио изнадпросечни индекс БДП по становнику, односно, има 2,8 пута већу вредност од региона Јужне и Источне Србије.

[23] Извор: РЗС

Више од половине општина (82) сврстава се у групу недовољно развијених општина[24]. Сви досадашњи модели привредног раста и развоја базирали су се на секторским приоритетима и политикама, на краткорочним и средњорочним циљевима. Подстицајна политика није успевала да спречи даље заостајање неразвијених подручја, што је водило продубљавању структурних проблема и одразило се на укупан ниво развијености.

	нето зараде по становнику	стопа незапослености	демографско пражњење 1971-2009	степен образовања	инфраструктурна опремљеност
ОБЛАСТИ	4 : 1 Београд : Топличка	1:4 Београд : Јабланичка	(-29,5): (+35) Пиротска : Београд	4 : 1 Београд : Браничевска	3 : 1 Јужнобачка : Пчињска
ОПШТИНЕ	12:1 Нови Сад : Опово	1:3 Лебане : Београд	(-13,5) : (+35) Црна Трава : Стара Пазова	12 : 1 Београд : Мало Црниће	10:1 Нови Сад : Босилеград

Илустрација 26: Регионална неравномерност Србије у 2009.[25]

Један од првих фактора регионалног дисбаланса је популациона регресија која је у Србији нарочито изражена у последње две деценије, а манифестује се у виду смањења укупног броја становника, пада наталитета, пораста нивоа морталитета, пражњења руралних подручја и изразитог старења становништва. Природни прираштај је константно негативан, најнижи у окружењу, становништво је међу најстаријим у Европи, очекивано трајање живота и стопа смртности одојчади су знатно испод европског просека.

Регионални развој Србије карактеришу динамични миграциони токови. Просторно-демографска асиметричност је све израженија: скоро трећина популације концентрисана је на свега 20% територије, односно на уже урбане регионе. Највећу концентрацију становништва бележи подручје града Београда, где је према демографским проценама (2009. година), концентрисано 22,3% становништва, затим Јужнобачка (8,3%) и Нишавска област (5,1%), док најмање учешће у популацији имају Топличка и Пиротска област (по 1,3%).

Несклади у регионалној конкурентности огледају се у концентрацији привредне активности успешних предузећа у Београдском региону и Јужнобачкој области, док су остали региони суочени са ниском привредном активношћу, неразвијеношћу и високим трошковима рада. У периоду почетне етапе индустријализације у Србији, регионална компонента развоја била је запостављена у корист гранског аспекта и формирања индустријске структуре. У таквим условима локационе предности су

[24] Уредба о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе за 2010. годину („Службени гласник РС”, број 51/10).
[25] Извор: РЗР, РЗС

биле на страни већих градова и оних подручја која су имала већ изграђене инфраструктурне објекте или су се налазила поред или у непосредној близини природних осовина развоја.

Привреда Србије је једнодимензионално концентрисана на подручје великих центара, који имају изразиту привлачност у односу на рурално подручје како за домаће, тако и за стране власнике капитала. С друге стране, неразвијеност обухвата све већи простор Републике јер се број неразвијених општина у периоду од 1995. до 2010. године повећао на 46 (према законским решењима из 2010. године). Неразвијена подручја бележе константно изразито високе стопе незапослености, праћене и екстремно високом стопом демографског пражњења, услед чега њихова друштвена и економска моћ опада због високог степена неискоришћености постојећих привредних капацитета.

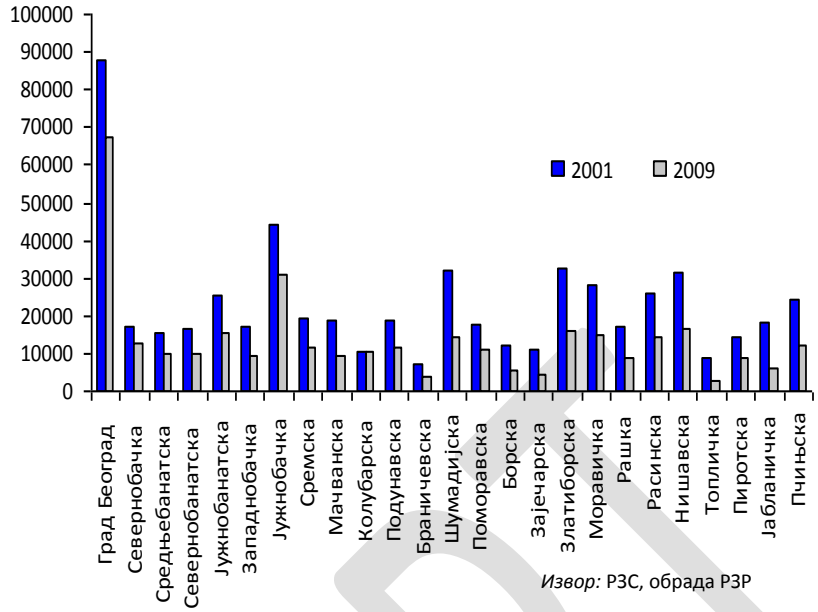
Регионалну привредну структуру Србије карактерише доминантна заступљеност традиционалне индустријске производње, техничко-технолошко и економско заостајање, значајан број предузећа губиташа са незавршеним процесом реструктурирања, низак степен конкурентности, дисперзиван извозни асортиман уз претежно учешће сировина и производа нижег степена обраде, скроман нето девизни ефекат. Транзициона кретања у Србији нису значајније утицала на промену регионалне привредне структуре и поред пораста учешћа сектора услуга, пре свега, великог учешћа трговине.

Највише зараде у Србији су имали запослени у секторима где је завршен процес приватизације и реструктурирања, док су најниже у нереструктурираним секторима, где није спроведена приватизација, са ниским конкурентским потенцијалом. На нивоу области, највиши ниво просечне зараде (крај 2009. године) остварили су запослени у граду Београду (74% изнад републичког просека), док су најниже зараде имали запослени у локалној привреди Топличке области (око 60% испод просека).

Регионалне разлике у кретању просечних зарада прерађивачке индустрије су веома изражене. Изнадпросечне зараде бележи осам области, при чему предњачи Јужнобанатска (40% изнад просека Србије), док је на дну лествице Топличка област са свега 43,6% републичког просека. Девастација индустријских градова последица је преполовљене стопе индустријског раста, пада запослености, високих стопа незапоселности и недовољне предузетничке иницијативе локалног становништва. Крајње неповољни економски услови открили су додатне, до сада прикривене, социјалне проблеме и пораст сиромаштва у индустријским центрима.

2.4.1. Регионална запосленост

Регионалне разлике у концентрацији радног потенцијала, посредно се огледају и у дистрибуцији броја запослених по областима. Наиме, скоро половина од укупног броја запослених у Србији у 2009. години радила је на подручју града Београда (32,5%) и Јужнобачке области (10,7%), док је најмање запослених у Топличкој (0,8%), Пиротској (1,3%) и Зајечарској области (1,4%). Стопе запослености по областима варирају у размери већој од 1:2.



Извор: РЗС, обрада РЗР

Илустрација 27: Кретање броја запослених у прерађивачкој индустрији по областима

Регионалне стопе запослености у прерађивачкој индустрији показују изразиту тенденцију опадања, при чему су њихове вредности значајно ниже од стопа раста укупне запослености, што је у складу са општим тенденцијама везаним за пад индустријске активности. Највишу стопу запослености у прерађивачкој индустрији (2009. година), која двоструко превазилази просек Републике, бележи Пиротска област (9,2%), насупрот Браничевској са најнижом стопом (2,2%).

2.4.2. Регионална густина индустрије

Кроз неадекватан регионални размештај и концентрацију индустријских капацитета на територији развијених подручја, манифестује се просторна и привредна неравномерност. Од једне петине укупног броја предузећа регистрованих у привреди која послују у сектору индустрије, близу 40% је регистровано у Београду и на подручју Војводине (предњачи Јужнобачка област, са учешћем од 10% укупног броја индустријских центара и 11% укупног броја запослених у сектору индустрије). Такође, индекс релативне густине индустрије Gи[26](2009), бележи највише вредности на подручју Јужнобачке области (2,2) и града Београда (2,1), док је на подручју Топличке области свега 0,2 што значи да је ова област 80% мање економски (индустријски) активна у односу на природне капацитете и демографски потенцијал. Истовремено град Београд и Јужнобачка област бележе и највећу густину индустријске запослености, док за Борску област индустрија представља најзначајнију делатност (највећа вредност коефицијента значаја индустрије).

[26] Индекс релативне густине индустрије Gi показује степен концентрације индустрије у оквиру појединих регија (области). Gi=1 указује да је достигнута потпуна равномерност у погледу односа величине територије и развијености индустрије.

Регион/област	Густина запослености у индустрији[27]	Коефицијент значаја индустрије[28]	Коефицијент индустријализације[29]	Индекс релативне густине индустрије[30]	Индекс релативне густине прерађивачке индустрије[31]
Република Србија	5,0	41,8	6,0	1,0	1,0
Град Београд	33,8	24,7	6,7	2,1	2,1
Севернобачка	7,0	43,8	6,5	1,3	1,6
Средњебанатска	3,1	51,6	5,2	0,7	0,8
Севернобанатска	4,5	58,4	6,7	0,9	1,2
Јужнобанатска	3,4	50,8	4,7	0,8	1,0
Западнобачка	3,7	48,1	4,5	0,8	1,1
Јужнобачка	11,9	41,5	7,9	2,2	1,6
Сремска	3,8	46,4	4,1	0,8	0,9
Мачванска	3,1	43,4	3,2	0,5	0,6
Колубарска	4,6	63,1	6,2	0,8	0,9
Шумадијска	9,0	64,8	7,4	1,3	1,3
Поморавска	6,2	67,4	7,4	0,9	0,9
Златиборска	2,8	60,7	5,8	0,6	0,7
Моравичка	5,7	59,4	8,0	1,1	1,3
Рашка	3,6	52,8	4,7	0,7	0,5
Расинска	6,2	66,9	6,7	0,9	1,1
Подунавска	10,2	61,8	6,3	1,5	1,9
Браничевска	1,8	47,1	3,7	0,4	0,2
Борска	2,9	69,9	7,7	0,7	0,5
Зајечарска	1,3	58,1	3,8	0,3	0,3
Нишавска	7,1	49,3	5,2	1,0	1,0
Топличка	1,2	64,0	2,9	0,2	0,3
Пиротска	2,6	67,3	7,6	0,6	0,7
Јабланичка	2,1	51,0	2,6	0,3	0,4
Пчињска	4,1	69,4	6,3	0,7	0,8

Илустрација 28: Индикатори регионалне развијености индустријске производње у Србији 2009.[32]

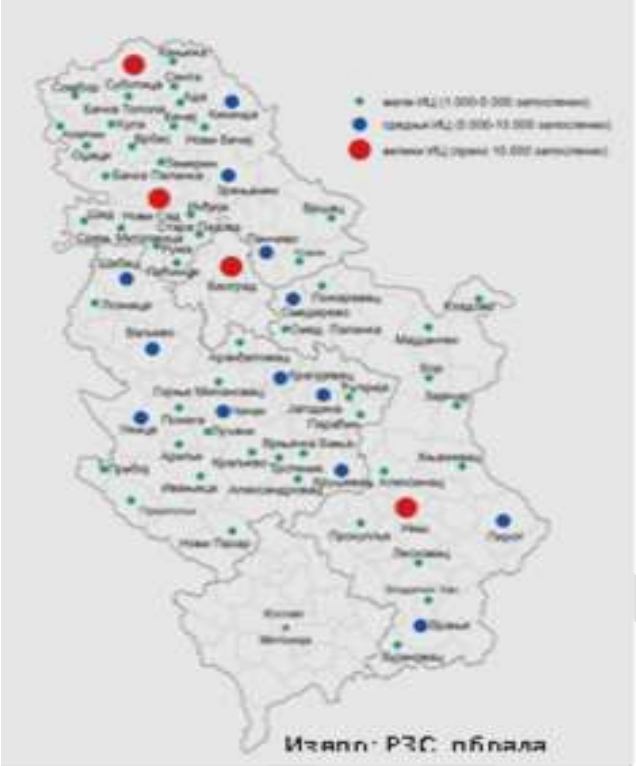
[27] Однос броја запослених у сектору индустрије на одређеној територији.

[28] Однос броја запослених у сектору индустрије у односу на укупан број запослених у привреди.
[29] Однос броја запослених у сектору индустрије и броја становника.
[30] Збир учешћа броја запослених и прихода у укупној индустрији према збиру учешћа у површини и броју становника.
[31] Збир учешћа броја запослених и прихода у прерађивачкој индустрији) према збиру учешћа у површини и броју становника
[32] Извор: РЗС, обрада РЗР

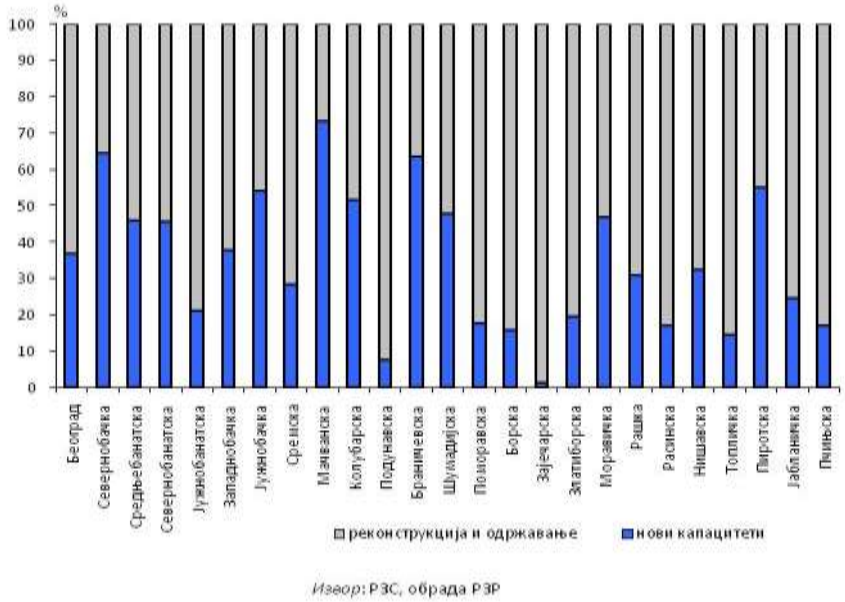
Број запослених се смањио у свим регионима (најтеже је погођен регион Јужне и Источне Србије, где је број запослених преполовљен). Од укупног броја регистрованих микро предузећа из сектора индустрије, на територији три региона (Београдског, региона Војводине и региона Шумадије и Западне Србије) пословало је чак 84% предузећа, запошљавајући 82% од укупног броја запослених и генеришући близу 60% БДВ-а. Ипак, просторну неравномерност индустријских капацитета најбоље илуструју подаци да нпр. у региону Београда послује 6.033 индустријских предузећа микро величине, са 108.980 запослених, док је на простору региона Јужне и Источне Србије свега 3.014 предузећа са 84.286 запослених. Оваква индустријска концентрација утицала је на вредности индекса релативне густине, који за Београд износи 2,1, а за регион Јужне и Источне Србије 0,6, што значи да је овај регион 40% мање економски (индустријски) активан у односу на природне капацитете и демографски потенцијал.

Извор: РЗС, обрада РЗР

Илустрација 29: Износ релативне густине индустрије 2009.



Илустрација 30: Запосленост у прерађивачкој индустрији 2009.



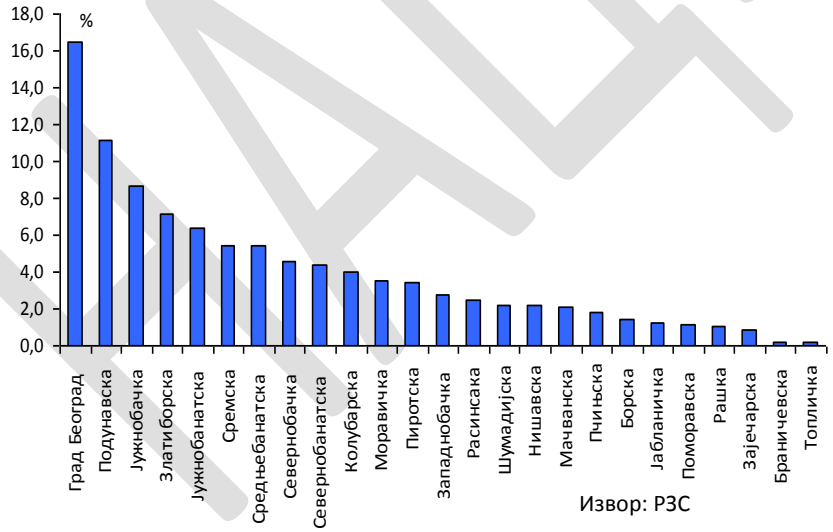
Извор: РЗС, обрада РЗР

Илустрација 31: Инвестиције по намени у прерађивачку индустрију 2008

Према броју запослених, извршена је категоризација на мале прерађивачке индустријске центре (који запошљавају од 1.000 до 5.000 запослених, 49 општина); б) средње прерађивачке индустријске центре (који запошљавају од 5.000 до 10.000 запослених, 13 градова/општина); и в) велике прерађивачке индустријске центре (са више од 10.000 запослених, 4 града). На индустријској мапи Србије посебно се издвајају градови Београд, са 85 хиљада запослених у прерађивачкој индустрији и Нови Сад, са преко 16 хиљада запослених.

2.4.2.1. Инвестиције у нова основна средства

Иако су остварене инвестиције у Србији у нова основна средства[33], регионални аспект инвестиција показује да је чак 9 области инвестирало само до 20% у нове капацитете прерађивачке индустрије, а да је најмање инвестирано у Зајечарској (1%) и Подунавској области (7,6%). С друге стране, највећи проценат улагања у нове капацитете прерађивачке индустрије остварена су у Мачванској (73,3%), Севернобачкој (64,6%) и Браничевској (63,4%) области, док је у Јужнобачкој, Колубарској и Пиротској области ова врста улагања износила преко 50%. Структура инвестиција по намени је у обрнутој корелацији са степеном развијености подручја, односно, што је ниво развијености подручја нижи, веће је учешће инвестиција у реконструкцију и одржавање.



Илустрација 32: Извоз прерађивачке индустрије 2009.

[33] Републички завод за статистику (РЗС), Општине у Србији, 2009.

2.4.2.2. Регионална извозна активност

Регионалне привреде нису довољно реструктуиране за високе захтеве конкурентних инотржишта. Половина извоза Србије концентрисана је у три области – град Београд, Подунавска и Јужнобачка област – док области са неразвијеним општинама скоро симболично утичу на извозну активност српске прерађивачке индустрије.

Подручја са посебним развојним проблемима. Тежина регионалних диспропорција диференцира три групе подручја са посебним проблемим. Неразвијено подручје (у даљем тексу: НРП). Традиционално неразвијено подручје обухвата 40 општина које карактерише изузетно оскудни инфраструктурни, материјални, привредни и кадровски ресурси.

Индустријски девастирано подручје. Као последица економске дисторзије 1990-их, процеса трансформације привреде и транзиционог прилагођавања формирано је ново девастирано подручје. Ради се о некадашњим индустријским центрима у 20 градова, који су били носиоци регионалног привредног развоја. Они су у односу на 1990-те изгубили више од 40% пословног прихода и више од 50% запослених из прерађивачке индустрије.

Српске заједнице на Косову и Метохији. Ово подручје обухвата око 250 насељених места у којима живи око 130.000 становника. Економски осиромашено становништво, без запослења, додатно је суочено са честим етничким конфликтима, високом стопом незапослености, лошим социјалним статусом, ниским квалитетом образовања, неодрживим инфраструктурним и комуналним условима и недостатком економског просперитета.

2.5. Међународна конкурентност српске индустрије

2.5.1. Кредитни рејтинг земље

Суверени кредитни рејтинг је индикатор који у дескриптивној форми позиционира облигације еминената на тржишту капитала и процењује вероватноћу реализације обавеза неке економије. Агенције Standard & Poor´s, Mody´s Investors Service и Fitch на основу квантитативне анализе дефинишу скалу могућег ранга земље на табелама кредитног рејтинга и одређују различите позиције и нивое ризика односно инвестиционе способности економије. Кредитни рејтинг, у извесној мери, антиципира динамику реструктурирања економије и извоза обзиром да је значајни индикатор стабилности економије за модалитете инвестиционог прилива.

Србија је први пут рангирана на рејтинг листама агенција Standard & Poo'rs у 2004. години и Fitch у 2005. години, након консолидације обавеза са Лондонским клубом поверилаца и тада јој је додељен кредитни рејтинг B+, за дугорочне и B за краткорочне обавезе. У 2005. години ове агенције

доделиле су Србији виши кредитни рејтинг (BB-) за дугорочна улагања. Аналитичари S&P и Fitch оценили су да у 2006. години постоје само изгледи за промену стабилног у позитиван outlook, али не и за боље кредитно позиционирање Србије на тржишту капитала. Кредитни рејтинг Србије остао је непромењен у 2007. години и 2008. години, али јој је позитиван outlook у 2007. години ревидиран у негативан. Иста позиција у оквиру додељеног кредитног рејтинга задржана је и у 2008. години, а највећи утицај на оцену о неповољној инвестиционој перспективи имао је висок дефицит текућег рачуна и политички ризик. Standard &Poor's је побољшала кредитни рејтинг Србије у децембру 2009. године са BB-на BB /стабилни/. И међународна агенција за утврђивање кредитног бонитета Fитch Ratingrs у новембру 2010. године поправила је кредитни рејтинг Србије у делу који се односи на прогнозу (outlook) за дугорочни кредитни рејтинг са BB минус у BB стабилни. Тако је Србија вратила стабилан „outlook" после децембра 2008. године. Бољи кредитни рејтинг утицаће на повољније услове кредитног задуживања Србије и на побољшање инвестиционе климе. То значи да је Србија успоставила стабилне финансијске и тржишне трендове и да се очекује да такав тренд буде настављен.

Привредни раст као дугорочна тенденција повећања производње роба и услуга у једној економији представља квантитативни израз привредног развоја и најчешће се изражава преко бруто домаћег производа (БДП) по становнику. У међународним поређењима животног стандарда и општег нивоа конкурентности, БДП по становнику се изражава у паритетима куповне моћи (PPP - Purchasing power parity), чиме се постиже да јединица сваке валуте има исту реалну вредност у свакој земљи. Према подацима ММФ[34], Србија је од 2005-2008. године повећавала БДП (PPP) по становнику у просеку 10% годишње, али је у 2009. години у условима глобалне економске кризе остварила пад овог индикатора у односу на претходну годину. Међутим, током посматраног периода БДП (PPP) по становнику Србије се приближава просеку земаља Југоисточне Европе и у 2009. години је нижи за 4 процентна поена (у 2005. години за 10 пп). Ипак, индекс БДП по глави становника, према паритетима куповне моћи Србије је међу најнижим у Европи и 3 пута је мањи у односу на просек Европске уније.

У најновијем Извештају о конкурентности 2010-2011. (*Global Competitiveness Index GCI*), којим је обухваћено 139 земаља (шест више него у претходном извештају), Србија заузима 96. позицију и са бруто домаћим производом по становнику од 5.809 USD налази се на зачељу групе од 29 земаља које кроз повећање ефикасности теже да остваре економски раст и побољшају своју укупну конкурентску позицију. Скоро све земље из окружења Србије, налазе се у другој фази развоја, осим Мађарске (52) и Хрватске (77), које су на прелазу ка економски најјачој групи земаља, у којој се већ налази Словенија (45) са БДП по становнику од 24.417 USD. Србија је и даље једна од најнеконкурентнијих земаља на европском континенту – једино Босна и Херцеговина заузима нижу позицију од Србије.

Према анализи Светског економског форума, у Србији очигледно још увек постоји значајан утицај државе на економска кретања, али се и ефикасност привреде не побољшава у довољној мери, због чега Србија не достиже боље конкурентске позиције на светској ранг листи, као што то чине остале земље Југоисточне Европе. За земље у фази развоја у којој се налази и Србија, најважније су достигнуте вредности показатеља у оквиру подиндекса Б.

[34] *International monetary fund, The World Economic Outlook, October 2010*

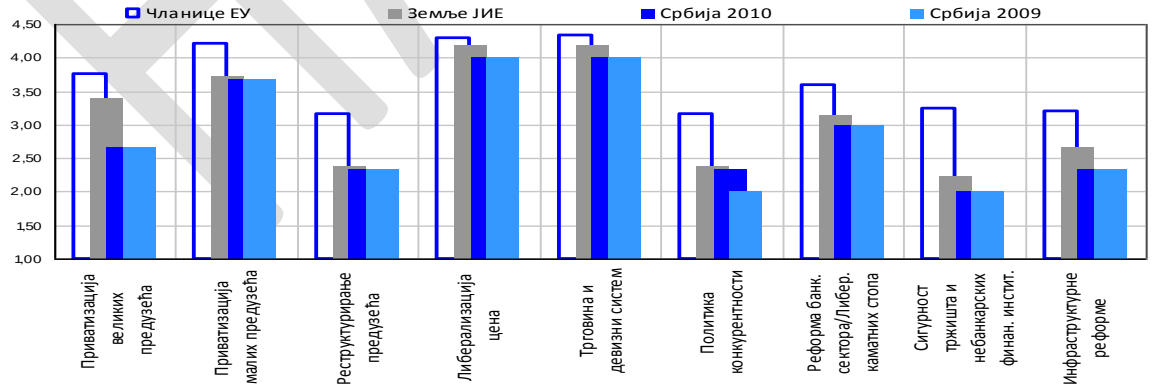
2.5.2. Повећање ефикасности

На основу остварених резултата, Србија се налази у веома неповољном конкурентском положају, јер је према већини показатеља испод просека земаља Југоисточне Европе, а то значи да је далеко од просека земаља чланица Европске уније. Без модернизације производних капацитета, уз константно улагање у образовање и унапређивање стручности радника, Србија не може да побољша ефикасност ни у другим привредним сферама нити може да достигне виши степен развијености. Дугорочно посматрано, људски капитал и технологија су два кључна фактора која детерминишу одржив економски раст и конкурентан положај једне отворене тржишне привреде.

На основу осталих међународних истраживања и добијених резултата презентираних у публикацијама реномираних светских институција, може се закључити:

- WEF Лисабонски преглед – у односу на 2008. годину, Србија је благо побољшала укупан степен конкурентности, пре свега због веће вредности подиндекса Одрживи развој. Међутим, према укупном индексу, али и према вредности свих подиндекса, Србија је у 2010. години и даље испод просека земаља Југоисточне Европе, док се једино приближава просечној вредности подиндекса Иновације и *R&D*,

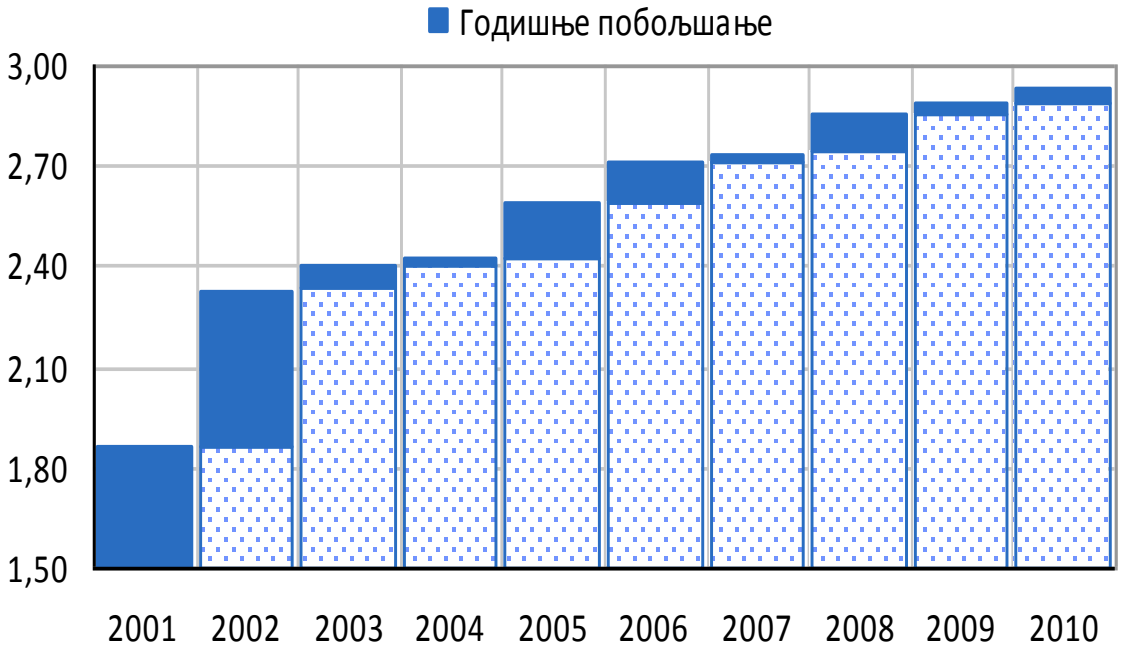
- EBRD транзициони извештај – Србија је једна од седам држава које су у 2010. години остариле напредак у некој од девет области, на основу којих EBRD прати напредак у транзицији укупно 29 земаља. Србија је напредовала у политици конкуренције и повећала оцену на 2,33, због усклађивања Закона о заштити конкуренције с прописима ЕУ и јачања улоге Комисије за заштиту конкуренције. Због тога је поправљена и укупна просечна оцена на 2,93 са прошлогодишњих 2,89. Србију карактерише спорија динамика спровођења привредних реформи у односу на просек земаља Југоисточне Европе које нису чланице ЕУ, а просечна оцена прогреса већа је само од вредности за Босну и Херцеговиу (2,82) и Црну Гору (2,89). Од европских транзиционих земаља које су раније кренуле са структурним реформама, унапредиле свој економски развој и постале чланице ЕУ, Србија знатно заостаје, нарочито у оквиру индекса Сигурност тржишта, Реструктурирања предузећа и Политике конкурентности.



Илустрација 33: EBRD транзициони индикатори у 2010. години[35]

[35] Извор: EBRD

Србија је започела транзицију касније него већина других земаља, али је успела да их сустигне у протеклој деценији (од 1994-2000. године средња вредност EBRD транзиционог индикатора била је непромењана и износила је 1,45). Србија тек од 2001. године почиње да остварује напредак у транзиционом процесу. Након две године снажног успона и радикалних структурних промена, реформе у Србији су имале знатно спорију динамику, али је остваривaн позитиван економски раст, све до појаве светске финансијске кризе 2009. године.



Илустрација 34: Средња вредност EBRD индикатора Србије Извор: EBRD[36]

[36] Извор: EBRD

EBRD транзициони индикатори	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Средња вредност EBRD индикатора	1,85	2,33	2,41	2,44	2,59	2,70	2,74	2,85	2,89	2,92
Приватизација великих предузећа	1,00	2,00	2,33	2,33	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
Приватизација малих предузећа	3,00	3,00	3,00	3,33	3,33	3,67	3,67	3,67	3,67	3,67
Реструктурирање предузећа	1,00	2,00	2,00	2,00	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33
Либерализација цена	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Трговина и девизни систем	2,67	3,00	3,00	3,00	3,33	3,33	3,33	3,67	4,00	4,00
Политика конкурентности	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,67	2,00	2,00	2,00	2,33
Реформа банкарског сектора и либерализација каматних стопа	1,00	2,33	2,33	2,33	2,67	2,67	2,67	3,00	3,00	3,00
Тржиште ХОВ и небанкарске финан. институције	1,00	1,67	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Укупне инфраструктурне реформе	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,33	2,33	2,33
- телекомуникације	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,33	2,33	2,67	2,67	2,67
- железница	2,00	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33
- електрична енергија	2,00	2,00	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33
- путеви	2,00	2,33	2,33	2,33	2,33	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
- вода и отпадне воде	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67

Илустрација 35: EBRD транзициони индикатори структурних реформи за Србију[37]

UNIDO Извештај о развоју индустрије – преко композитног CIP индекса анализира се регионални индустријски развој у свету, како би се проценили националне индустријске перформансе у светској економији, односно има за циљ да утврди способност сваке земље да производи и извози конкурентне производе. Србија се према подацима из 2005. године налази на 44. позицији што је побољшање за 5 места у односу на претходну ранг листу, а од земаља ЈИ Европе само је Румунија боље позиционирана (37). Капацитет индустрије (БДВ прерађивачке индустрије по становнику), као индикатор способности земље да повећава вредност у производњи добара, бележи велики помак у 2005. години у односу на 2003. годину и 1998. годину и изнад је просека земаља ЈИ Европе. Међутим, капацитет производње не мора нужно да значи да је производња конкурентна. Србија која је прошла кроз дуги период протекционизма и супституције увоза има значајне производне капацитете који су глобално неконкурентни. Управо на то упозоравају веома ниске вредности индикатора извозног индустријског капацитета (извоз индустрије по глави становника) у односу на земље ЈИ Европе и ЕУ 27, што показује да се Србија још увек није прилагодила глобалној тражњи за индустријским производима, односно да домаћа производња није међународно конкурентна. Индикатори интензитет индустријализације и квалитет извоза су просеци два подиндикатора: учешћа индустријске производње у укупном БДВ и учешћа грана средње и високе технологије у БДВ индустрије, односно учешћа извоза прерађивачке индустрије у укупном

[37] Извор: EBRD Transition Report 2010.

извозу и учешћа high и high-medium tech производа у индустријском извозу. Први показују значај индустријске производње и њеног извоза у привреди, а други су мера технолошке сложености производње и означавају индустријску зрелост, флексибилност и способност земље да унапређује производе и да се сели у динамичније области раста. Иако је прерађивачка индустрија у Србији увек имала значајно учешће у укупно оствареној производњи, она све више добија на значају, па тако Србија бележи интензивније промене у структури у односу на референтне земље. Међутим, структурне промене нису ишле у правцу побољшања технолошке сложености процеса производња и самог производа, није дошло до квалитативног унапређења извоза, због чега је изостао и динамичнији раст извозне активности.

- WB Логистика трговине – По други пут обављено је истраживање о квалитету логистике у 155 земаља света, од стране Светске Банке. Индекс логистике (LPI) обезбеђује потпуну слику перформанси ланца снабдевања - од царинских процедура, трошкова логистике и квалитета инфраструктуре, до способности праћења пошиљки, брзине испорука и способности домаће логистичке индустрије, користећи скалу од 1 до 5. У претходном извештају од европских земаља, иза Србије (115. позиција) била је само Албанија (139), која је имала бољу инфраструктуру. Међутим, садашњи извештај показује потпуно другу слику и велики напредак Србије, која заузима 83. место у свету. Иако је далеко испод просека ЕУ 27, боље резултате Србија показује у оквиру организовања интернационалних испорука. У односу на земље ЈИ Европе, резултати не одступају много од просека, осим у поштовању рокова испоруке, где Србија значајно заостаје.

- WB Извештај о пословном амбијенту – Србија је у 2010. години заузела 89. позицију на ранг листи од 183 земље (90. позиција у 2009. години) и благо побољшала услове пословање, пре свега, због предузетих активности у области Затварања предузећа (након доношења новог Закона о стечају примењује се аутоматски стечај на она предузећа чији су рачуни у блокади више од три године). Компаративна анализа динамике и темпа побољшања пословних индикатора са земљама у окружењу указује на успоравање привредних реформи у Србији са свим негативним последицама на укупну конкурентност привреде. Углавном непромењене вредности основних индикатора пословања указују да у 2010. години није дошло до значајнијег побољшања пословног амбијента. Од земаља региона, Србија има бољу позицију једино од Босне и Херцеговине (110), а једино је у оквиру Одобравања кредита далеко изнад просечног ранга земаља ЈИ Европе, али и ранга земаља ЕУ.

- WB Светски индикатори управљања – Кроз овај пројекат, којим је обухваћено 211 земаља, прати се квалитет институција, пружање подршке у изградњи капацитета, унапређење управљања и борба против корупције. Већа оцена (која се креће у распону од -2,5 до 2,5) подразумева боље управљање. Иако је у Србији управљање знатно боље у односу на 2000. годину и на вишем нивоу у односу на 2008. годину, вредност појединачних индикатора је и даље веома ниска. Позитивна вредност остварена је једино у оквиру Јавности и одговорности, који показује у којој су мери грађани у могућности да учествују у избору своје владе, као и слободу изражавања, слободу удруживања и слободу медија. Према овом индикатору Србија је у 2009. години остварила боље резултате и у односу на земље ЈИ Европе, а изнад просека је и по оцени Контроле корупције.

ITF GDP (PPP)	2009	Индекс 2009/2008	Индекс 2009/2005	Индекс 2009 ЕУ27=100	Индекс 2009 ЈИЕ=100
GDP (PPP) по становнику, у УСД	10.577	97,9	127,2	35,6	96,0
WEF Global Competitiveness Index (GCI) 2010/2011	вредност	Индекс вредности 2010/2009	Индекс вредности 2010/2007	Индекс вредности 2010 ЕУ27=100	Индекс вредности 2010 ЈИЕ=100
GCI	3,84	101,9	101,6	81,7	95,4
Подиндекс А: ОСНОВНИ УСЛОВИ	4,15	106,4	99,0	79,8	93,7
1. стуб: Институције	3,19	98,5	94,7	68,5	86,8
2. стуб: Инфраструктура	3,39	123,3	124,6	67,5	94,4
3. стуб: Макроекономска стабилност	4,05	104,4	87,9	83,0	86,8
4. стуб: Здравство и основно образовање	5,95	104,2	98,5	95,3	102,8
Подиндекс Б: ПОВЕЋАЊЕ ЕФИКАСНОСТИ	3,75	99,5	105,3	80,6	96,6
5. стуб: Високо образовање и обука	4,01	104,7	109,9	78,8	96,9
6. стуб: Ефикасност тржишта робе	3,57	96,5	101,1	77,2	89,1
7. стуб: Ефикасност тржишта радне снаге	4,06	97,1	105,2	89,3	93,2
8. стуб: Развој финансијског тржишта	3,84	99,2	102,9	85,2	97,6
9. стуб: Технолошка спремност	3,41	100,9	102,1	70,6	91,2
10. стуб: Величина тржишта	3,60	97,6	111,5	83,6	114,9
Подиндекс Ц: ИНОВАТИВНИ ФАКТОРИ	3,04	94,7	92,1	70,7	95,1
11. стуб: Сложеност пословања	3,15	91,3	89,2	67,9	89,5
12. стуб: Иновације	2,93	98,3	95,1	74,0	102,2
WEF Lиsбон Reviиew Index 2010.	вредност	Индекс вредности 2010/2008	Индекс вредности 2010/2006	Индекс вредности 2010 ЕУ27=100	Индекс вредности 2010 ЈИЕ=100
УКУПНИ ИНДЕКС	3,51	102,0	111,8	73,0	94,5
Информационо друштво	3,29	102,8	117,5	69,6	93,6
Иновације и R&D	2,95	98,3	100,3	69,7	99,0
Либерализација	3,66	101,1	104,6	76,3	95,1
Мрежа индустрије	3,83	100,3	113,0	71,1	94,3
Финансијске услуге	3,68	96,8	97,6	72,9	91,2
Пословно окружење	4,01	103,1	120,8	87,2	94,7
Социјална инклузија	3,45	97,7	123,2	76,5	93,8
Одрживи развој	3,19	120,4	123,2	61,8	95,2

Илустрација 36: Србија према одабраним индикаторима конкурентности најрелевантнијих светских извештаја у поређењу са ЕУ 27 и просеком земаља Југоисточне Европе

EBRD *Transition Indicators* 2009	вредност	Индекс вредности 2010/2009	Индекс вредности 2010/2001	Индекс вредности 2009 ЕУ27=100	Индекс вредности 2010 ЈИЕ=100
СРЕДЊА ВРЕДНОСТ EBRD ИНДИКАТОРА	2,92	101,0	157,6	-	79,9
Приватизација великих предузећа	2,67	100,0	267,0	-	71,2
Приватизација малих предузећа	3,67	100,0	122,3	-	87,3
Реструктурирање предузећа	2,33	100,0	233,0	-	73,5
Либерализација цена	4,00	100,0	100,0	-	93,3
Трговина и девизни систем	4,00	100,0	149,8	-	92,4
Политика конкурентности	2,33	119,9	233,0	-	73,6
Реформа банкарског сектора	3,00	100,0	300,0	-	83,7
Тржиште ХОВ и небанкарске фин.институције	2,00	100,0	200,0	-	61,5
Укупне инфраструктурне реформе	2,33	100,0	116,5	-	72,6
UNIDO Competitive Industrial Performance Index 2009	вредност 2005	Индекс вредности 2005/2003	Индекс вредности 2005/1998	Индекс вредности 2005 ЕУ27=100	Индекс вредности 2005 ЈИЕ=100
CIP	0,304	118,3	117,8	64,4	110,6
Капацитет индустрије	0,054	742,5	907,5	17,1	165,1
Извозни индустријски капацитет	0,012	258,5	164,5	7,0	88,3
Интензитет индустријализације	0,813	182,6	170,4	100,3	105,4
Квалитет извоза	0,337	59,1	62,2	57,0	119,7
World Bank Logistics Performans Index 2010	вредност	Индекс вредности 2009/2007	Индекс вредности	Индекс вредности 2009 ЕУ27=100	Индекс вредности 2009 ЈИЕ=100
LPI	2.69	118.0		76.8	100.9
Ефикасност царинског процеса	2.19	94.0		66.8	93.6
Транспортна и информациона инфраструктура	2.30	105.5		67.7	100.4
Организовање интернационалних испорука	3.41	151.6		103.3	117.5
Способност локалне логистичке индустрије	2.55	111.4		74.0	102.0
Праћење интернационалних испорука	2.67	129.0		73.9	97.0
Поштовање рокова испоруке	2.80	110.2		70.3	89.7

Илустрација 37: Србија према одабраним индикаторима конкурентности најрелевантнијих светских извештаја у поређењу са ЕУ27 и просеком земаља Југоисточне Европе (наставак)

World Bank Doing Business Ranking 2010	ранг	Индекс ранга 2010/2009	Индекс ранга 2010/2005	Индекс ранга 2010 ЕУ27=100	Индекс ранга 2010 ЈИЕ=100
УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА	89	101,1	-	41,7	81,0
Оснивање предузећа	83	90,4	-	75,3	75,0
Издавање дозвола	176	98,9	-	35,2	78,1
Укњижавање имовине	100	105,0	-	64,4	80,3
Одобравање кредита	15	93,3	-	290,8	277,5
Заштита инвеститора	74	98,6	-	93,7	81,9
Плаћање пореза	138	97,1	-	50,3	75,4
Прекогранична трговина	74	95,9	-	52,0	108,1
Решавање спорова	94	100,0	-	48,3	82,6
Затварање предузећа	86	117,4	-	43,3	114,1
World Bank Worldwide Governance Indicators 2009	вредност	Индекс вредности 2009/2008	Индекс вредности 2009/2000	Индекс вредности 2009 ЕУ27=100	Индекс вредности 2009 ЈИЕ=100
Јавност и одговорност	0,32	101,9	213,3	67,6	105,0
Политичка стабилност и одсуство насиља	-0,50	107,7	328,2	38,0	58,0
Ефикасност владе	-0,15	112,8	261,9	59,8	99,0
Регулаторни квалитет	-0,10	112,6	227,3	58,4	83,4
Владавина закона	-0,41	115,3	389,8	50,6	86,1
Контрола корупције	-0,19	107,4	601,1	64,9	108,3

Илустрација 38: Србија према одабраним индикаторима конкурентности најрелевантнијих светских извештаја у поређењу са ЕУ27 и просеком земаља Југоисточне Европе (наставак)[38]

[38] Извори: *IMF - The World Economic Outlook, WEF - Global Competitiveness Report 2010/2011, The Lisbon Review 2010, EBRD - Transition report 2010, UNIDO Industrial Development Report 2009, World Bank - Trade Logistics in the Global Economy 2010, Doing Business 2011, The Worldwide Governance Indicators 2010*

<u>Напомена:</u> Вредност за Југоисточну Европу израчуната као просек вредности за Албанију, Босну, Македонију, Хрватску, Црну Гору, Бугарску, Румунију, Молдавију и Србију

	Индикатори	Прерађивачка индустрија	Водеће области		Исподпросечне (заостајуће) области	
			Назив	вредност индикатора	назив	вредност индикатора
1	Годишњи индекс физичког обима индустријске производње 2009. године (2000=100)	99,9	23 кокс и деривати нафте	232,4	30 канц. машине и рачунари	0,1
			27 метал	150,8	32 ТВ и комуникацина опрема	10,3
			24 хемијски производи	149,3	18 одећа	15,8
			16 дуван	123,3	20 производи од дрвета	20,3
			37 рециклажа	118,5	17 текстил	37,3
			31 електричне машине и апарати	117,4	19 кожа и обућа	39,4
2	Бруто додата вредност 2009. године, у мил. РСД	346.735	15 храна и пиће	109.714	23 кокс и деривати нафте	1.212
			24 хемијски производи	31.611	32 ТВ и комуникацина опрема	2.244
			28 метални производи	25.106	37 рециклажа	2.666
			25 гума и пластика	22.896	27 метал	3.503
			26 неметални производи	21.570	35 саобраћајна средства	4.020
			29 машине и уређаји	19.957	20 производи од дрвета	4.705
			22 издавање и штампање	19.258	19 кожа и обућа	4.910
			21 папир	11.903	33 мед. и оптички инстр.	5.663
			31 елек. машине и апарати	10.397	16 дуван	6.614
			36 намештај	9.346	30 канц. машине и рачунари	6.882
					18 одећа	7.183
					17 текстил	7.506
					34 моторна возила	7.868
3	Запосленост (разлика 2002-2009. године)	-227.207	30 канц. машине и рачунари	1.074	15 храна и пиће	
			37 рециклажа	-278	18 одећа	-29.596
			16 дуван	-1.572	17 текстил	-22.646
			23 кокс и деривати нафте	-2.217	26 неметални производи	-21.703
			31 електричне машине и апарати	-2.521	27 метал	-16.135
			32 ТВ и комуникацина	-3.363	24 хемијски производи	-15.490

			опрема			
					28 метални производи	-14.616
					34 моторна возила	-10.742
					36 намештај	-9.819
4	Запосленост у 2009. години	339.428	15 храна и пиће	68.533	16 дуван	2.048
			28 метални производи	29.317	32 ТВ и комуникацина опрема	2.881
			29 машине и уређаји	25.778	37 рециклажа	2.962
			24 хемијски производи	21.191	23 кокс и деривати нафте	3.402
			27 метал	17.069	30 канц. машине и рачунари	4.232
			18 одећа	17.017	33 мед. и оптички инстр.	4.511
			25 гума и пластика	16.889	21 папир	6.431
			34 моторна возила	16.771	35 саобраћајна средства	7.409
			26 неметални производи	16.538	20 производи од дрвета	8.959
			31 електричне машине и апарати	15.489	19 кожа и обућа	9.071
			22 издавање и штампање	14.604		
			36 намештај	14.596		
			17 текстил	13.734		
5	Спољнотрговински биланс, у мил. РСД	-2.082,4	15 храна и пиће	569,1	24 хемијски производи	-947,3
			27 метал	135,5	29 машине и уређаји	-389,8
			18 одећа	74,3	34 моторна возила	-379,0
			37 рециклажа	70,6	32 ТВ и комуникацина опрема	-253,3
			25 гума и пластика	59,0	23 кокс и деривати нафте	-201,1
			35 саобраћајна средства	7,8	33 мед. и оптички инстр.	-176,8
			16 дуван	2,1	21 папир	-170,8
			31 електричне машине и апарати	0,3	17 текстил	-129,5
					30 канц. машине и рачунари	-107,4
					26 неметални производи	-86,4
6	Извоз (просечна годишња стопа раста 2004-2009.	15,0	32 ТВ и комуникацина опрема	52,0	24 хемијски производи	6,4
			16 дуван	44,2	27 метал	7,9
			31 електричне машине и апарати	40,5	20 производи од дрвета	8,2
			30 канц. машине и	37,3	25 гума и пластика	9,5

	године), у %		рачунари			
			17 текстил	26,1	26 неметални производи	9,9
			35 саобраћајна средства	25,8	15 храна и пиће	12,5
			37 рециклажа	25,0		
7	Интензитет раста прихода (2009. година у односу на 2003. годину), у %	26,3	27 метал	159,8	32 ТВ и комуникацина опрема	-20,4
			37 рециклажа	156,1	19 кожа и обућа	-13,5
			23 кокс и деривати нафте	123,3	20 производи од дрвета	-10,5
			35 саобраћајна средства	78,2	17 текстил	-1,3
			28 метални производи	74,0	16 дуван	-0,6
					36 намештај	2,4
					26 неметални производи	6,1
					22 издавање и штампање	6,3
8	Профитабилност предузећа 2009. години (нето финансијски резултат као % укупног прихода)	-2,4	25 гума и пластика	6,1	34 моторна возила	-35,0
			33 мед. и оптички инстр.	6,0	18 одећа	-22,7
			21 папир	4,0	27 метал	-16,6
			30 канц. машине и рачунари	3,2	17 текстил	-10,1
			28 метални производи	1,4	35 саобраћајна средства	-9,5
			23 кокс и деривати нафте	1,3	31 електричне машине и апарати	-5,6
			22 издавање и штампање	1,1	29 машине и уређаји	-5,4
			16 дуван	1,0	20 производи од дрвета	-3,9
			15 храна и пиће	0,8	24 хемијски производи	-3,4
			32 ТВ и комуникацина опрема	0,8	36 намештај	-2,1

Илустрација 39: Индикатори конкурентности у областима прерађивачке индустрије[39]

[39] Извор: РЗС, АПР - годишњи финансијски извештаји

3. ОСВРТ НА ДРУШТВЕНО – ЕКОНОМСКУ СИТУАЦИЈУ У НИШУ

У овом поглављу приказани су и анализирани основни подаци о територији, становништву, привреди, политичким и друштвеним институцијама Града Ниша.

Град Ниш се налази у Нишавској котлини између $43^0$15' и $43^0$30' Северне географске ширине, и $21^0$44' и $22^0$07' Источне географске дужине, на површини од 596,6 km^2. По броју становника Ниш је трећи град у Србији са више од 250000 становника[40] (3,6% становништва Србије и 69,8% становништва Нишавске области) настањених у пет градских општина (Медијана, Палилула, Пантелеј, Црвени Крст и Нишка Бања). Административни је центар Нишавске области и регионални центар Југоисточне Србије.

Илустрација 40: Положај града Ниша

Површина града од 596,6 км^2 представља 0,67% површине Републике Србије и 21,87% површине Нишавске области. Налази се на раскрсници балканских и европских путева. Кроз територију Града пролазе аутопут и железничка пруга који повезују Север и Југ Србије. Из Ниша се од коридора X одваја крак аутопута и железничке пруге који води ка Источној Србији и граници са Републиком Бугарском. Важни регионални путеви и железничке пруге воде из Ниша ка Копаонику, Новом Пазару и Црној Гори, Косову и Метохији, Зајечару и Неготинској крајини. Два важна правца европске транспортне мреже: Коридор X (Салзбург - Љубљана - Загреб - Београд – Ниш - Скопје - Велес – Солун) и Коридор VII (пловни пут Дунавом који повезује Немачку са Црним морем) директно или индиректно повезују Ниш са ширим, европским окружењем. У северној зони града смештен је међународни аеродром са одличним техничким и метеоролошким условима за обављање путничког и робног ваздушног саобраћаја.

Ниш је један од шест функционалних макрорегионалних центара Србије[41]. Осим општина које припадају Нишавској области (Алексинац, Гаџин Хан, Дољевац, Мерошина, Ражањ и Сврљиг), ка

[40] *260237 становника према Попису становништва 2011. године, односно 258500 према Процени становништва за 2014. год.*
[41] *Просторни план Републике Србије, 1996.*

Нишу гравитирају и читава Јужна (Топличка, Јабланичка и Пчињска област) и Источна Србија (Зајечарска, Борска, Пиротска област), тј., области у којима живи милион и двеста хиљада становника. По европској номенклатури Град Ниш припада категорији NUTS3.

Територија Ниша налази се на доминантној Моравској развојној осовини Србије, подручја које представља прворазредну зону интензивног развоја[42]. Као индустријски и туристички центар од националног значаја и један од највећих здравствених, образовних и културних центара Србије, Ниш спада међу развијене градове и општине Републике Србије.

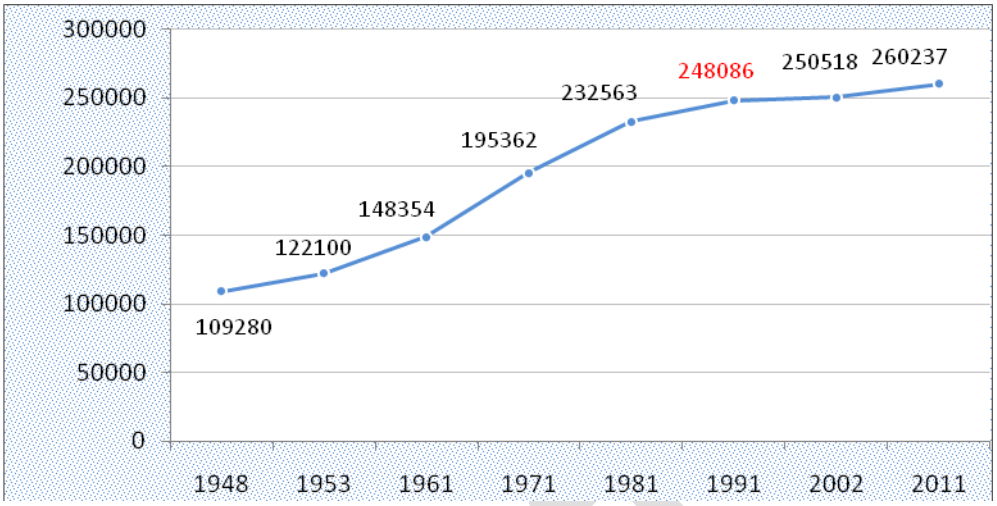
Илустрација 41: Нишавска област

3.1. Становништво

Процењен број становника Града Ниша за 2014. годину је 258500 становника.[43] У укупној популацији Републике Србије, учествује са 3,6%, а у становништву Нишавске области са 69,8%. У последњих 65 година, становништво Града је увећано 2,4 пута, док је у насељу Ниш (градски центар), број становника у истом периоду повећан 3,9 пута. У односу на Попис 2002., у 2011. години број становника Града Ниша је повећан за 3,9%. Истовремено, у Нишавској области, за исти период, број становника је смањен за 1,4%, а у Републици Србији за чак 4,1%.

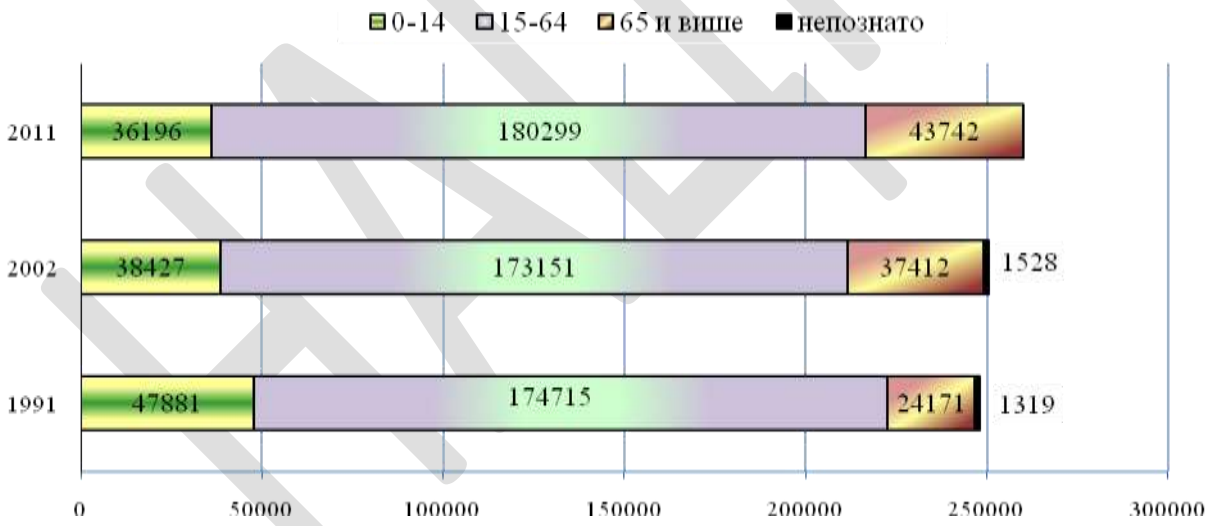
42 Исто

43 Статистички годишњак Града Ниша за 2014. годину.



Илустрација 42: Становништво Града Ниша према пописима (1948-2011)

Међутим, просечна старост становништва је повећана са 40,3 године у 2002. на 41,4 године у 2011. години, односно на 42,4 у 2014. години. Процентуално, између два последња пописа ,учешће становништва старијег од 65 година је повећано са 14,9% на 16,8%, док се у исто време удео деце предшколског и школског узраста смањио са 15,3% на 13,9%, а удео младих до 24 године и знатно више са (28,9% на 25,7%). Очекивана дужина живота деце рођене у периоду између 2012 и 2014. године је 73,84 године за мушкарце и 78,09 година за жене.



Илустрација 43: Становништво Града Ниша према великим старосним групама, по пописима 1991., 2002. и 2011.

Показатељ	Година									
	1953	1961	1971	1981	1991	2002	2011	2012	2013	2014
Индекс старења (60+/0-19) (Завод за статистику РС)	**21,1**	**24,3**	**32,4**	**37,9**	**61,0**	**95,1**	**117,5**	**126,0**	**130,7**	**135,2**
Индекс старења (64+/0-14) (УН статистика)	**18,3**	**18,9**	**30,0**	**35,7**	**50,5**	**97,4**	**...**	**...**	**...**	**...**
Просечна старост становништва	**25**	**27**	**30**	**32**	**36**	**39**	**41,4**	**42,0**	**42,2**	**42,4**

Илустрација 44: Показатељи старења становништва Ниша 1953 – 2014

У односу на старосну структуру становништва Града Ниша, радни контингент чини 69,3% укупне популације (више него у Републици Србији - 68,2%, и Нишавској области - 67,3%). Удео деце предшколског и школског узраста износи 13,9% (у Србији 14,4%, у Нишавској области 13,6%), док је удео становништва старог 65 и више година у укупном становништву Града Ниша 16,8% (у Србији 17,4%, а у Нишавској области 19,1%).

Илустрација 45: Старосна структура становништва Града Ниша, Нишавске области и Републике Србије (у%)

Према Попису из 2002. године, 51,6% становништва града је аутохтоно, 47,4% досељеничко. Највећи број је дошао из других општина републике (30%), из нишког региона (10%), из бивших република СФРЈ (5%) и из других административних центара (3.5%). Миграције из околних села у град су углавном завршене крајем деведесетих година прошлог века. У последњој деценији појачане су дневне миграције. Кретање становништва на подручју града, поред апсолутног повећања броја становника карактерише: а) механички прилив и б) негативни природни прираштај. Иако су

вредности ланчаног индекса у периоду 1948-2002. година бележиле пад (нпр. са 121,5 у 1961. год. на 102,2 у 2002. години), у овом периоду се становништво увећало готово три пута.[44]

Између два последња пописа (2002-2011) број становника Града Ниша се просечно годишње увећавао за 1080[6)] становника (у Републици Србији се просечно годишње смањивао за 34571 становника, при чему Србија Север за -1874, а Србија Југ за -32697, а у Нишавској области за -604[6)]). Имајући у виду податке о негативном природном прираштају од 1997. до данас[45], може се закључити да је град и даље изложен јаким миграционим струјама.

Просечна густина насељености Града према подацима за 2014. годину, је 433 ст/км^2, што је пет пута више од републичког просека. Густина насељености је већа од просека Србије и у сеоским подручјима. У централној градској општини густина становништва достиже 7788 ст/км^2. У последњих пет деценија просечна густина насељености се повећавала са 327 (1971.) и 389 (1981.) на 416 (1991.), 420 (2002.) и 436 ст/км^2 (2011.).

Мрежу насеља Града чини 71 насељено место од којих у насељу Коритњак више нема стално настањених. Густина мреже (једно насеље на 8,4 км^2) је готово двоструко већа него густина мреже насеља у Србији (једно насеље на 14,4 км^2), а просечна величина је готово троструко већа (у Нишу 3665, у Србији 1167 становника у просеку). У градским насељима живи 72% укупног становништва, док 72693 становника или 28% укупне популације Града живи у осталим насељима (приградским и сеоским). У малим насељима (до 500 становника) живи 3% укупног становништва, у насељима средње величине (500 до 2000 становника) живи 10% становништва, а преостало становништво (225234 или 87%) живи у насељима са преко 2000 становника. Приградска и сеоска насеља заузимају већи део територије Града у односу на градско језгро.

Број домаћинстава по Попису 2011. године је 89903 у којима у просеку живи 2,9 чланова. Најбројнија су двочлана (26%) и трочлана (22%), а затим четворочлана (21%) и самачка (19%) домаћинства. Око 13% лица старијих од двадесет пет година живи у заједничком домаћинству са родитељима.

Од укупног броја породица у Граду Нишу (78832) у којима живи 229608 чланова, број једнородитељских породица је 13093 са 30042 члана, што представља 16,6% укупног броја породица, односно 13,1% укупног броја чланова. Међу њима је 3,8 пута више самохраних мајки него очева – број породица мајки са децом је 10370 (са 23815 чланова), а број породица очева са децом 2723 (са 6227 чланова).

О животном стандарду домаћинстава нема прецизних података. Процена на основу пројекције података са нивоа Републике говори да око 12000 (14%) домаћинстава живи у изразито тешким материјалним условима, 42000 (50%) домаћинстава има низак животни стандард, 18500 (21%) домаћинстава средњи, 8500 (10%) домаћинстава има средње високи материјални положај и 4200 (5%) домаћинстава има високи животни стандард.

[44] *Студија развоја локалне економије града Ниша, 2005*

[45] *Од 1997 Ниш има негативан природни прираштај (у промилима) 1997: – 0,4; 1998: – 1,3; 1999: – 2,1; 2000:– 1,9; 2001: – 1,1; 2002: – 2,1; 2003: – 1,7; 2004: – 1,3; 2005: – 2,5; 2006: - 1,4; 2007: - 2,7; 2008: - 2,4; 2009: -2,6; 2010: - 2,2; 2011: - 3,3; 2012: -3,2; 2013: - 3,0; 2014: -3,6. (Извор: Статистички годишњак Града Ниша 2014.)*

3.2. Економија

3.2.1. Привредни раст[46]

За оцену економских резултата неке привреде или региона, један од најрелевантнијих показатеља јесте темпо привредног раста. Он показује којом брзином привреда региона излази из једног стадијума развијености и улази у нови.

	Укупно, у хиљ. дин.	По становнику	
		у дин.	Ниво, Република Србија=100
Република Србија	**918 732 972**	123 473	100,0
Нишавски округ	**45 036 985**	118 807	96,2
Град Ниш	**37 974 652**	149 971	121,5
Ниш-Медијана	**...**	...	...
Ниш-Нишка Бања	**845 099**	54 944	44,5
Ниш-Палилула	**...**	...	...
Ниш-Пантелеј	**...**	...	...
Ниш-Црвени Крст	**...**	...	...
Алексинац	**3 320 292**	59 566	48,2
Гаџин Хан	**1 120 302**	115 782	93,8
Дољевац	**733 239**	38 716	31,4
Мерошина	**806 845**	55 868	45,2
Ражањ	**438 362**	41 594	33,7
Сврљиг	**643 293**	38 928	31,5

Илустрација 46: Народни доходак (2005. година)[47]

[46] *После 2005. године Републички завод за статистику Србије обрађује и објављује податке о националном дохотку само за ниво Републике, а не и за ниже територијалне јединице.*

[47] Извор: Статистички годишњак Града Ниша 2007, Град Ниш, новембар 2008, стр. 288.

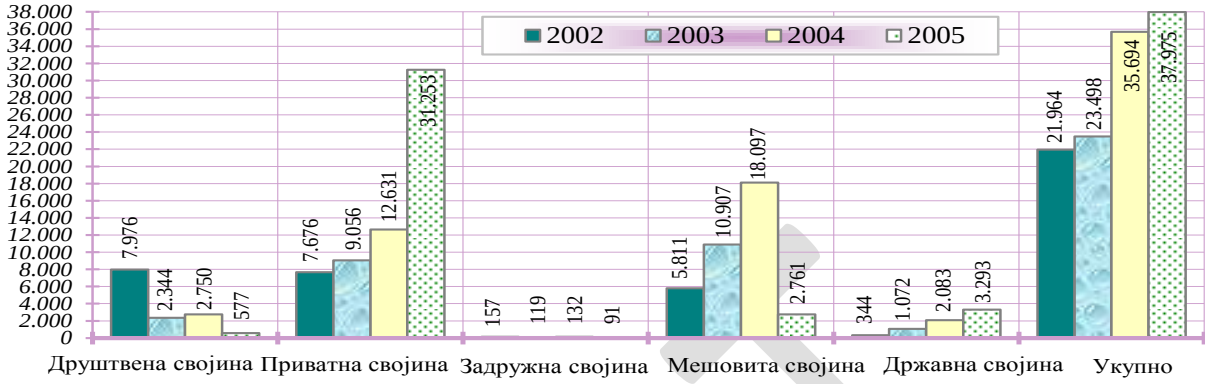
Град Ниш учествује са 4,13% у стварању укупног НД (народног дохотка) Србије, а са 84,31% у стварању народног дохотка Нишавског округа. Укупан допринос осталих општина Нишавског округа стварању народног дохотка Републике Србије (Алексинац, Гаџин Хан, Дољевац, Мерошина, Ражањ и Сврљиг) је изузетно низак, са тенденцијом даљег опадања.

	Укупно	По облицима својине					По становнику	
		друштвена својина	приватна својина	задружна својина	мешовита својина	државна својина	у динарима	ниво просек РС=100
1996	**1 874 025**	946 287	493 816	9 757	424 165	-	7 443	140,2
1997	**2 447 008**	1 128 986	712 013	7 921	598 088	-	9 718	139,0
1998	**3 410 206**	1 333 798	961 859	19 297	997 042	98 210	13 559	132,7
1999	**4 185 970**	1 626 804	1 403 557	55 624	1 004 866	95 119	16 670	102,8
2000	**9 245 483**	2 696 445	3 163 491	135 503	2 310 117	939 927	36 908	104,0
2001	**15 798 950**	6 867 222	5 227 069	133 592	3 723 415	-152 348	63 120	109,5
2002	**21 964 017**	7 975 843	7 676 401	156 871	5 810 664	344 238	87 646	114,8
2003	**23 497 852**	2 343 552	9 055 794	119 435	10 907 094	1 071 977	93 482	105,9
2004	**35 693 779**	2 749 951	12 630 785	132 474	18 097 455	2 083 114	141 568	119,0
2005	**37 974 652**	576 699	31 253 037	90 891	2 760 533	3 293 492	149 971	121,5

Напомене: Колона Приватна својина обухвата предузећа, газдинства и радње. Подаци за 2005. годину обрачунати без ПДВ-а, нису упоредиви са претходном годином.

Илустрација 47: Народни доходак Града Ниша по облику својине (у хиљ.дин.)[48]

[48] Извор: Статистички годишњак Града Ниша 2007, Град Ниш, новембар 2008, стр. 121.



Илустрација 48: Народни доходак Града Ниша по облику својине (у хиљ.дин.)[49]

Народни доходак који потиче из друштвеног сектора последњих година опада (са 6.867.222.000 динара у 2001. години на на 576.699.000 динара у 2005. години), а у приватном сектору расте (са 5.227.069.000 динара у 2001. години на 31.253.037.000 динара у 2005. години). Учешће друштвене својине у стварању НД расте све до 2002. године када је он достигао вредност од 7.975.843.000 дин, да би већ наредне године рапидно почео да пада на 2.343.552.000 дин. НД приватног сектора био је у благом порасту до 1999. године да би након тога почео значајно да расте и 2005. године достигао вредност од 31.253.037.000 дин. Овакав тренд је последица убрзане власничке трансформације (приватизације) у граду Нишу последњих година. Последње деценије НД по становнику је изнад просека Републике Србије. НД по глави становника у граду Нишу је почетком 1990-тих опадао у односу на републички просек а последњих година бележи постепени раст (5,9% у 2003. години, 19% у 2004. години и 21,5% у 2005. години).

3.2.2. Привредна структура

Анализирајући привредну структуру Града Ниша према тросекторском моделу уочава се да терцијарни сектор партиципира са највећим процентом у стварању НД, а затим индустрија и пољопривреда код којих је тај проценат нижи. Учешће терцијарног сектора далеко је испод нивоа неких европских градова сличне величине, што се посебно односи на допринос туризма у укупном дохотку.

Прерађивачка индустрија заузима доминантно место у стварању НД (са 49,1% у 2005. години), а затим следе трговина на велико и мало и саобраћај (са 23,5% и 9,7%, респективно). Од осталих делатности једино је значајније још учешће грађевинарства (учествује у стварању НД са 5,1% у 2005. години), а занимљиво је веома ниско учешће пољопривреде, лова, шумарства и водопривреде (са

[49] Извор: Статистички годишњак Града Ниша 2007, Град Ниш, новембар 2008, стр. 121.

3,9%), као и изузетно низак допринос угоститељско-туристичких капацитета у стварању НД (2,0%), што указује на горе поменути мали допринос туризма укупном развоју града Ниша.[50]

3.2.3. Индустрија

Индустрија у Србији је између 1989. и 2000. год. забележила драстичан пад од 50%. Данас, традиционално продуктивни извозни сектори обраде метала, машинство и опрема, израда текстила, обућа и производи од коже, послују са мање од 25% нивоа на којем су били 1989. године. При томе, нема доказа о значајнијим променама индустријске производње у четворогодишњем периоду од 2000. до 2004. год.[51]

Општи ниво индустријске производње у Нишу је низак. У 2013. години у односу на 2004. год. износи само 36,3%. Ланчани индекси индустријске производње показују тенденцију опадања, тако да је укупна индустријска производња у 2004/03 опала за 18,4%, у 2005/04 за 8,1%, у 2006/05 за 2,3% у 2007/06 за 3,7%, у 2008/07 за 5,5%, у 2009/08 за 11,7%, у 2010/09 за 13,5%, у 2011/10 за 6,9%, у 2012/11 за 1,4%, у 2013/12 је забележен највећи пад за чак 36,7%, који је у 2014/13, ублажен тако да износи само 0,4%[52].

У периоду 1995 – 1998. године забележен је раст ланчаних индекса индустријске производње (од 87,1 на 124,0), да би већ наредне 1999. тај индекс пао на 70,8 што је у највећој мери последица ратних дешавања. Године 2000. је индекс поново у порасту (133,4), 2001. у паду (91,0), 2002. у порасту (121,7), 2003. у паду (97,7), итд., да би 2007. у односу на 2006. био поново у паду (96,3) од када се пад индустријске производње из године у годину наставља тако да је у 2013. у односу на 2012. износио – 36,7%.

Међутим у 2014. години је смањење знатно мање (-0,4%).[53]

3.2.4. Пољопривреда

Пољопривреда, као веома значајан сегмент укупне привредне активности, учествује у стварању укупног НД Ниша са 3,87% у 2005. години, док је на нивоу Републике учешће пољопривреде у стварању НД знатно веће 16,98%, као и у Нишавском округу 10,80%.

Када је реч о учешћу пољопривреде, шумарства и рибарства у укупном броју запослених Града оно износи 0,20% у 2014. години, што је, ниже од учешћа на нивоу РС (1,84%) и у Нишавској области (0,35%)[54].

Површина Града Ниша износи 596,6 км^2. Расположиво пољопривредно земљиште на територији Града Ниша, према подацима Пописа пољопривреде 2012. године, износи 26.644 ha, а коришћено само 13063 ha или 49% расположивог пољопривредног земљишта[55]. Од укупног коришћеног пољопривредног земљишта на оранице и баште се односи 75,2%, воћњаке 7,8%, винограде 6,1% а

[50] *Видети табеле 1 и 2, Анекс 1.*
[51] *Стратегија подстицања и развоја страних улагања (2006.год.), стр. 11.*
[52] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*
[53] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*
[54] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*
[55] *Прерачунато на основу података из Статистичког годишњака Града Ниша 2014.*

ливаде и пашњаке 9,1%.[56] Доминирају II, III, IV и V бонитетна класа земљишта. Основна компаративна предност нишког земљишног фонда је разноликост по типовима, надморској висини, начинима искоришћавања (што је предуслов за развој свих видова пољопривредне производње) и незагађеност земљишта, што омогућава најкрађу и најефикаснију конверзију конвенционалне у органску пољопривредну производњу[57].

Сточни фонд Града Ниша према последњим расположивим подацима са стањем 01.12.2012, год. је следећи: 2870 говеда, 5591 овца, 15292 свиње и 128065 комада живине.[58] Сточарска производња се ослања на производњу биља која је 2013. год. износила: 16249 т пшенице, 21362 т кукуруза, 3114 т детелине и 8380 т луцерке.[59] Сточарство се последњих година опоравља, модернизује и повећава квалитет, а нешто већа стопа раста је у млекарству у односу на друге видове сточарске производње. Последњих година је присутна и експанзија у неконвенционалним видовима сточарења (пужеви, зечеви, нутрије, глисте, емуи), док је још увек спорадично присуство органске пољопривредне производње. Површине под шумама су 20512,11ha (стање на крају 2014. године). Богатство подземних и надземних вода погодних за наводњавање значајно је за успостављање профитабилне биљне производње, индустрију прераде воде и развој бањског туризма.[60]

Према подацима Пописа становништва 2011. године у приградској и сеоској средини Града Ниша живи 72693 становника (27,9% од укупног становништва), чија просечна старост износи око 42,6 година, а око 23203 становника је у добу 15-40 година старости. Између два пописа (1991-2002) учешће пољопривредног становништва у укупном на територији града Ниша се смањило са 4,4% на 2,05%, а удео активног пољопривредног становништва у укупном становништву града са 3,6% на 1,5%. Истовремено, удео пољопривредног у укупном становништву на нивоу Нишавског округа је 7,9%, а на нивоу Републике 10,9%, док је удео активног пољопривредног становништва у укупном 7,06% и 8,37% респективно.[61]

У односу на 2002. годину, када је Пописом утврђено да пољопривредни контингент становништва Града чини 5126 становника, при чему је 3669 становника пописано као активно пољопривредно становништво, Попис пољопривреде 2012. године даје другачију слику[62].

Према подацима Пописа пољопривреде 2012. године евидентирано је 8132 носиоца пољопривредног газдинства (од којих је 1143 жене, а 6989 мушкараца). Поред наведеног још, 10470 чланова породице и рођака је обављало пољопривредну активност на газдинству, а стално запослених, поред власника газдинстава и чланова њихових породица, било је само 2 запослена мушког пола[20].

Наведени број становника који се бави пољопривредом и ради на газдинствима остварио је укупно 6709 годишњих радних јединица (ГРЈ), при чему су носиоци газдинства остварили 3196 ГРЈ, чланови породица 3250, а стално запослени на газдинству свега 80, док је сезонска радна снага и радна снага под уговором остварила 183 ГРЈ[20, 63].

---

[56] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

[57] *Стратегија економског развоја руралног подручја града Ниша за 2007-2010., 2006. Видети такође табеле 5 и 6, Анекс 1.*

[58] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

[59] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

[60] *Стратегија развоја сеоског подручја (економског руралног развоја) на подручју града Ниша за период од 2007-2010. године (2006. год.)*

[61] *Статистички годишњак Града Ниша за 2005. годину, стр. 42., 179.*

[62] *Документациона база Одсека за статистику Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине.*

[63] *Годишња радна јединица је јединица мере која представља количину људског рада утрошену за обављање*

Такође, према подацима Пописа пољопривреде 2012. године пољопривредна механизација пољопривредних газдинстава на подручју Града је значајна, при чему је евидентирана прилична старост и амортизованост коришћеног оруђа.

Укупан број пољопривредних газдинстава у граду Нишу је 8367. Од укупног броја, 5909 газдинстава располаже са 6163 једноосовинских трактора од којих је 6115 старије од 10 година, 4777 газдинстава располаже са 5058 двоосовинских трактора од којих је 4978 старије од 10 година, 150 газдинстава располаже са 173 комбајна од којих је 171 старији од 10 година[20].

Поред набројаног, пољопривредна механизација Града садржи и следеће прикључне машине: 60 берача кукуруза, 4459 плугова, 486 тањирача, 3284 дрљаче, 190 сетво- спремача, 337 ротофреза, 524 растурача минералног ђубрива, 35 растурача стајњака, 508 сејалица, 1396 прскалица, 2373 приколице и 1034 косилице[20].

У Нишу је развијена индустрија прераде пољопривредних производа, репроматеријала и опреме за пољопривредну производњу (више од 30 агроиндустријских фирми). Од 20 домаћих и страних банака на подручју града Ниша свега 6 је имало пласмане у пољопривреду, што уз високе каматне стопе заокружује слику о неповољним условима за кредитирање пољопривреде. Од изузетног значаја је присуство великог броја институција које пружају подршку руралном развоју, као што су: ДП Агроразвој Ниш, Центар за виноградарство и воћарство Ниш, Ветеринарски специјалистички институт Ниш, Универзитет у Нишу, Регионални задружни савез Ниш, Регионална привредна комора Ниш, локална самоуправа. Истичу се и добра искуства са досадашњим развојним пројектима страних донатора (пројекти "Река млека" и "Добра фарма"), које треба наставити и проширити и у будућем периоду.

Сеоско подручје Града Ниша карактерише производна разноликост. Оно је груписано у 4 реона: ратарско-повртарски, сточарски, агротуристички и воћарски реон. Реонизација је обављена на основу производних потенцијала и традиције, природних и техничких предуслова. Највећи потенцијал за раст има агротуристички реон због величине и веома повољних природних услова за развој производње и услуга, чиме се ствара додата вредност у пољопривреди. Природна богатства (Сићевачка и Јелашничка клисура, планински предели са ски стазама, параглајдинг полазиштима, мото-крос стазама, бањама, као и манастирима) омогућавају развој руралног туризма (агро-, еко-, етно-, ловни и транзитни туризам)[64].

3.2.5. Грађевинарство

У 2014. години Град Ниш је у укупној вредности изведених грађевинских радова Републике Србије учествовао са 2,75%, а у вредности стамбене изградње са 8,83%.

Број укупно завршених станова у 2014. години у Граду Нишу је био 980 (у Србији 11097), што је скоро дупло у односу на стамбену изградњу реализовану 2013. године када су у Нишу изграђена 522 стана (у Србији у истом периоду 13505). Оваква експанзија градње за резултат има и знатно повећање

пољопривредне делатности на газдинству. Број годишњих радних јединица (ГРЈ) једнак је броју лица која су имала 100% ГРЈ у посматраној години , тј. пуно радно време у једној години (осам сати дневно 225 радних дана).

[64] *Стратегија развоја сеоског подручја (економског руралног развоја) на подручју града Ниша за период од 2007-2010. године (2006. год.)*

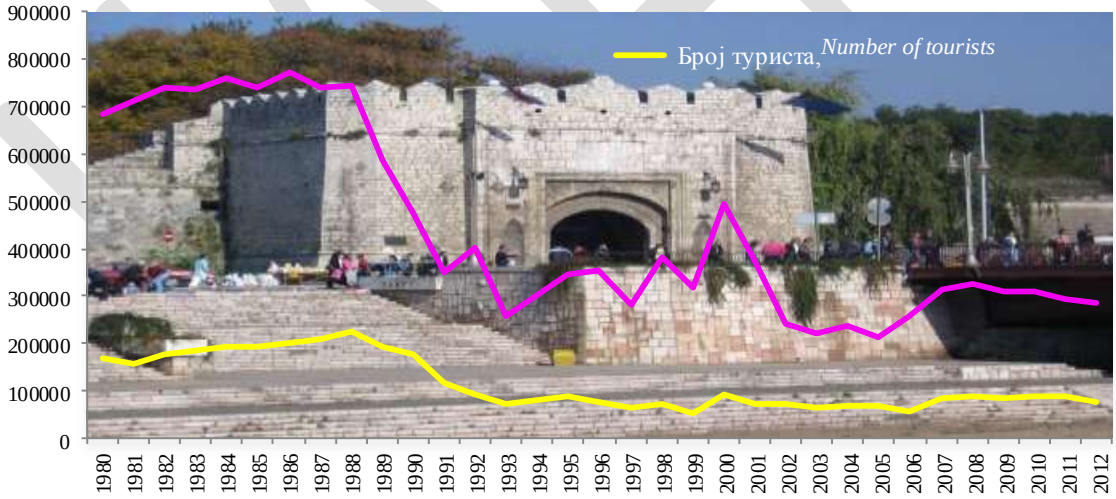
броја изграђених станова на 1000 становника.У 2013. години тај показатељ је био 2,0, да би у 2014. износио 3,8, што је више у односу на показатељ за Нишавску област (2,7) и у односу на Републику Србију где он износи 1,6.[65] Учешће сектора грађевинарства у структури народног дохотка Града Ниша у 2005. години износило је 5,1%, и већи је него на нивоу Нишавског округа где је износио 4,84%, али нижи него на нивоу Републике Србије, 7,33%.[66]Ови подаци указују на потребу, као и потенцијале повећања учешћа грађевинског сектора у стварању друштвеног производа и народног дохотка Града Ниша и Нишавског округа у будућем периоду.

3.2.5. Трговина

Сектор Трговина на велико и мало и поправка моторних возила је у 2005. години остварио народни доходак од 8.897.140 (у хиљадама динара), што посматрано кроз учешће у укупном народном дохотку Града Ниша за исту годину износи 23,5%. Учешће овог сектора у стварању народног дохотка Града Ниша је константно изнад 20% од 2002. године до данас, што указује на њен велики значај са становишта структуре привредне активности у Граду Нишу.

Томе се придружују подаци о броју запослених у сектору Трговине на велико и мало, који је за 2013. годину у Граду Нишу био 5961, а за 2014. годину 6000 запослених. Посматрано по учешћу у укупном броју запослених, делатност трговине на велико и мало у 2013. години је учествовала са 9,2%, а у 2014. са 9,5%, што је без обзира на раст и даље ниже од републичког просека који је у 2013. био 10,5% а у 2014. години 10,6%[67].

3.2.6. Туризам



Илустрација 48: Број туриста и остварених ноћења, 1980 -2012.

[65] *Статистички годишњак Града Ниша 2014. и документациона база Одсека за статистику Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине.*
[66] *Прерачунато на основу Статистичког годишњака Града Ниша за 2007., Град Ниш, новембар 2008., стр. 291.*
[67] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

Туристички промет Града Ниша далеко је испод нивоа који је остваривaн крајем 80-их и почетком 90-их година 20. века.

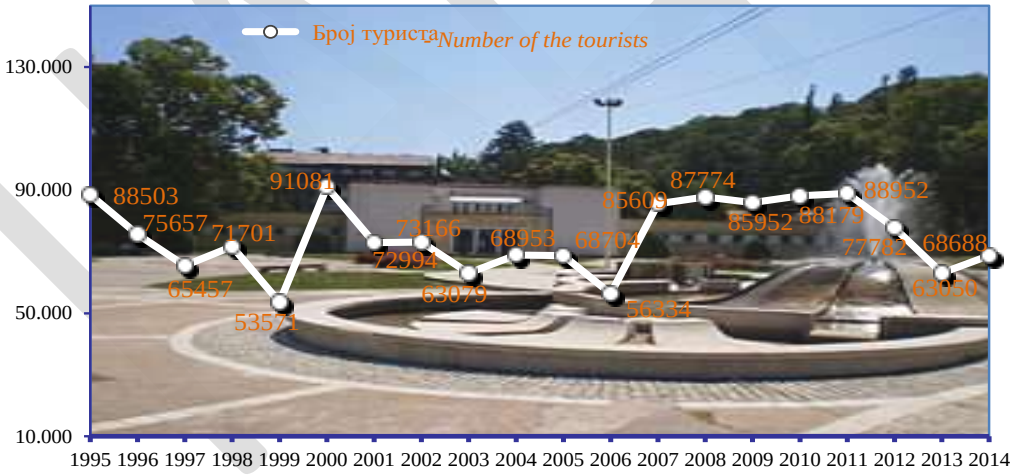
Укупан број туриста 1991. године износио је 118344, од када је, уз веће или мање осцилације, у константном паду, да би у 2013. години био свега 63050 туриста, односно 68688 туриста у 2014. години. Мањи број туриста од напред наведених података забележен је једино током ратне 1999. године (53571), тако да се може констатовати да кретање укупног броја туриста након 1989., када је Ниш посетило близу 200000 туриста (194050) који су остварили 586952 ноћења, углавном има опадајући тренд. Број иностраних туриста из 1989. (88732), 1990. (86746) и 1991. (33637 гостију), од када је у сталном паду, престигнут је тек у 2014. години, када је забележен долазак 37391 страног госта.[68]

Што се тиче броја ноћења туриста, у назначеном периоду се такође уочава континуиран пад. Укупан број ноћења туриста у 1991. години био је 350293, док је у 2014. години остварено 130246 ноћења. Број ноћења страних туриста је у порасту од 2000. године (8567) да би у 2013. било забележено 49682 ноћења, односно 58532 у 2014. години. Међутим, број ноћења домаћих туриста је у сталном паду: од 487828 у 2000. години опао је на свега 222324 ноћења у 2013. години[26].

У 2014. години подаци су још лошији. Разлог за то је једним делом и методолошка промена у праћењу и евидентирању гостију. Наиме, почев од 2013. године, подаци о туристичком промету у објектима здравствених установа у којима лица бораве ради медицинске рехабилитације обухватају само она лица која финансирају трошкове боравка[69].

Просечан број ноћења укупног броја туриста у Граду је непромењен у последње две деценије (3,9 ноћења у 1995. години, односно 3,7 ноћења у 2012. години). Просечан број ноћења домаћих туриста у 2012. години био је 5,1 а страних само 1,6 ноћења. У 2013. и 2014. години подаци су знатно лошији, тј., у 2013. години укупно 1,9; домаћи 2,2; страни 1,7; а у 2014., укупно исто 1,9; домаћи 2,3; а страни 1,6.

Разлог за овакве показатеље је добрим делом већ поменута методолошка промена.[70]

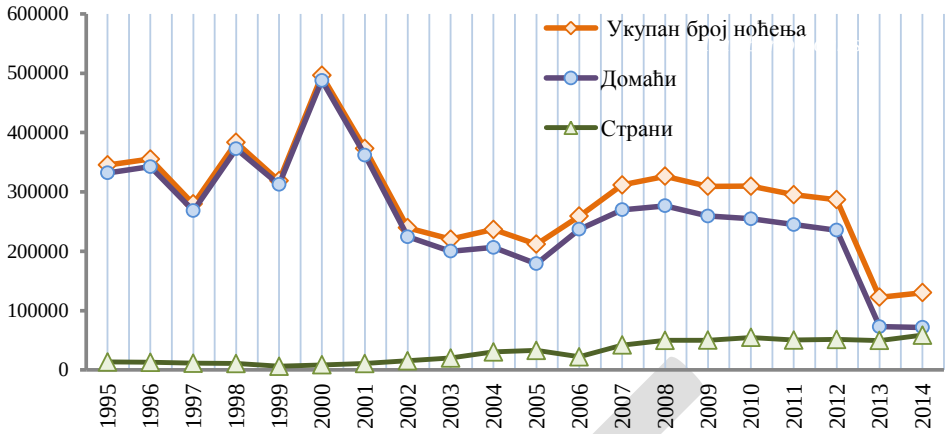


Илустрација 49: Број туриста

[68] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

[69] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

[70] *Исто.*



Илустрација 50: Ноћења туриста

3.2.7. Конкурентност привреде на подручју Регионалне привредне коморе Ниш

Регионална конкурентност представља способност региона да привуче, убрза и подржи привредну активност тако да привреда тог региона има динамичан привредни раст. Посебно су важни тзв. микро-показатељи регионалне конкурентности као што су резултати пословања привреде одређеног региона, ефикасност и ефективност пословања.

Регионална привредна комора у Нишу прати податке о активности привредних субјеката три региона – Нишавског, Пиротског и Топличког, што омогућује и упоредни преглед, као и сагледавање конкурентности ширег дела југоисточне Србије, а не само Града Ниша у односу на остале регионе и Србију у целини.

Висина трошкова рада по запосленом, као и учешће трошкова рада у укупним трошковима пословања је уз продуктивност рада веома важан показатељ конкурентности привреде како са становишта инвеститора тако и са становишта привлачења страних директних инвестиција. У том смислу, три региона које покрива Регионална привредна комора Ниш, имају ниже трошкове рада по запосленом по сату у односу на Србију у целини, а посебно Град Београд и регионе у Војводини. Када се посматра учешће трошкова рада у укупним трошковима пословања ситуација је неповољнија. Трошкови рада у Нишавском округу учествују са око 15%, а у Пиротском и Топличком изнад 20%, па су ови региони мање конкурентни у односу на Србију у целини (око 13%) и посебно неке регионе у Војводини.[71]

Платни биланс је основни елемент за анализу конкурентности једне земље или региона. Негативан предзнак биланса роба и захваљујући томе укупног текућег биланса, један је од највећих макроекономских проблема привреде Србије у целини и појединих региона. Хроничан и растући дефицит и све мања покривеност увоза извозом, условљавају и огромно екстерно задуживање око чијег се сервисирања нагомилавају крупни проблеми. Доласком и почетком рада страних инвеститора у Нишу последњих година укупна вредност извоза је порасла јер на годишњем нивоу извоз који остварују Yura Corporation, Benetton и Johnson electric премашује 100 милиона еура, са тенденцијом даљег раста.

[71] *Стратегија регионалног развоја Србије, 2008. год., стр. 50.*

3.2.8. Капитал и инвестиције

У односу на остварене инвестиције у Граду Нишу по делатностима, подаци за 2014. год. указују да је од укупних инвестиција у нове основне фондове највише улагано у Прерађивачку индустрију 29,1%, Информисање и комуникације 19,9%, Грађевинарство 13,8%, Здравство и социјалну заштиту 10,7%, Снабдевање електричном енергијом, гасом и паром 7,5%, Трговину на велико и мало и поправку моторних возила 6,7%, Снабдевање водом и управљање отпадним водама 3,6%, Образовање 2,2%, Саобраћај и складиштење 2,0%, а у остале секторе знатно мање.[72]

Када је реч о оствареним инвестицијама у Граду Нишу по карактеру изградње према подацима за 2014. год., највећи део инвестиција се односи на реконструкцију, модернизацију, доградњу и проширење постојећих капацитета (55,1%), затим на нове капацитете (40,2%), па на одржавање нивоа постојећих капацитета (4,7%)[30].

Са становишта техничке структуре инвестиција, у 2014. години је највише улагано у опрему (66,1%) и то знатно више у домаћу (39,9%), но у увозну опрему (26,2%), док је у грађевинске радове уложено свега укупних инвестиција (32,5%).[73]

Посматрајући протекли десетогодишњи период, остварене инвестиције у 2014. години (5,062 млрд. дин.) су 30% веће од инвестиција реализованих 2002. године (3,893 млрд. дин.), али скоро дупло мање од инвестиција реализованих 2011. године (9,068 млрд. дин.) односно више него дупло мање од инвестиција остварених 2006., 2008. и 2009. године (2006. – 12,671 млрд. дин., 2008. – 12,467 млрд. дин., 2009. – 10,558 млрд. дин.)[31].

Поред тога, структура инвестиција према карактеру изградње је из године у годину све неповољнија. Након периода када се више или једнако улагало у нове капацитете и реконструкцију и модернизацију постојећих, након 2008. године тај однос је промењен тако да је знатно више улагано у реконструкцију и модернизацију постојећих капацитета, а знатно мање у изградњу нових. Када се посматрају инвестиције уложене у одржавање нивоа постојећих капацитета, њихов ниво за протеклих 10 година је углавном уједначен и креће се у распону од 9% до 15%, осим у 2010. години када су улагања у овај вид инвестиција износила 24% укупних инвестиција. У 2014. години структура инвестиција према карактеру изградње је следећа: нови капацитети 40,2%, реконструкција и модернизација 55,1%, одржавање нивоа постојећих капацитета 4,7%.[74]

Инвестициона улагања према техничкој структури указују на то да је у знатно већем броју година више улагано у грађевинске радове у односу на опрему (7:3), при чему је приметно да се почев од 2006. године инвеститори у прилично већем износу одлучују за уградњу домаће у односу на увозну опрему[32].

[72] *Документациона база Одсека за статистику Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине.*

[73] *Документациона база Одсека за статистику Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине.*

[74] *Прерачунато на основу документационе базе Одсека за статистику Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине.*

	Укупно	Карактер изградње		
		нови капацитети	реконструкција модернизација доградња и проширење	одржавање нивоа постојећих капацитета
2004	**7 723 731**	2 357 045	4 430 739	935 947
2005	**8 053 142**	2 290 704	4 982 861	779 577
2006	**12 671 394**	5 879 007	5 211 057	1 581 330
2007	**9 239 088**	3 882 257	4 193 939	1 162 892
2008	**12 466 777**	6 211 543	5 274 407	980 827
2009	**10 557 522**	2 925 628	6 269 470	1 362 424
2010	**6 998 007**	2 781 238	2 552 364	1 664 405
2011	**9 067 715**	2 750 076	5 036 387	1 281 252
2012	**5 916 060**	2 190 874	2 391 554	1 333 632
2013	**5 576 164**	2 036 385	3 059 101	480 678
2014	**5 062 091**	2 035 949	2 787 783	238 359

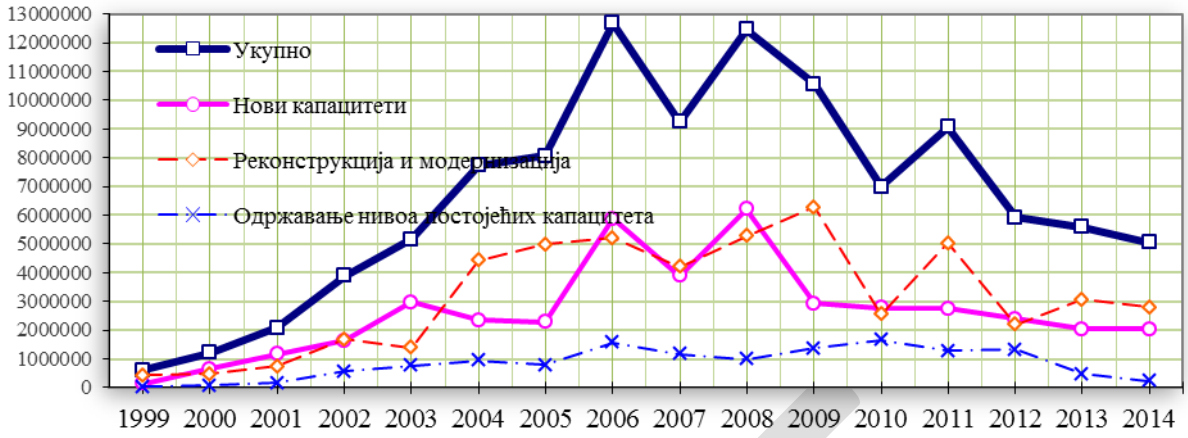
Илустрација 51: Остварене инвестиције у нове основне фондове по карактеру изградње и техничкој структури (у хиљ. РСД) [75]

	Техничка структура				
	грађевински радови	опрема са монтажом			остало
		укупно	домаћа опрема	увозна опрема	
2003	2 260 095	2 692 876	-	-	201 501
2004	2 866 243	4 576 143	1 985 714	2 590 429	281 345
2005	4 566 059	3 056 865	1 629 920	1 426 945	430 218
2006 [1)]	9 148 392	3 259 197	2 365 391	893 806	263 805
2007	4 676 820	3 983 606	2 531 725	1 451 881	578 662
2008	6 014 087	5 753 956	4 316 442	1 437 514	698 734
2009	6 538 194	3 539 037	2 760 905	778 132	480 291
2010	3 362 952	3 560 508	2 804 307	756 201	74 547
2011	6 148 983	2 803 015	1 874 012	929 003	115 717
2012	3 372 629	2 380 807	1 721 837	658 970	162 624
2013	1 610 390	3 817 883	2 414 577	1 403 306	147 891
2014	1 644 215	3 346 122	2 020 051	1 326 071	71 754

Илустрација 52: Остварене инвестиције у нове основне фондове, по карактеру изградње и техничкој структури (наставак) (у хиљ. РСД)[76]

[75] *Извор – Подаци до 2013. публиковани су у Статистичком годишњаку Града Ниша за 2014. годину а подаци за 2014. годину преузети су из документационе базе Одсека за статистику Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине.*

[76] *Од 2006. године подаци се односе на сва правна лица, осим на она која су у складу са чл. 7. Закона о рачуноводству и ревизији разврстана у мала.*



Илустрација 53: Остварене инвестиције у нове основне фондове, по карактеру изградње и техничкој структури (у хиљ. РСД)

Илустрација 54: Остварене инвестиције у нове основне фондове, по техничкој структури (у хиљ. РСД)

3.3. Запосленост и образовање

3.3.1. Запосленост

Број запослених у Граду Нишу у свим секторима делатности у 2014. години био је 63070 лица и то 47754 запослених у правним лицима, а 15316 приватних предузетника (лица која самостално обављају делатност) и запослених код њих.[77] Од 2005. године број запослених у Нишу у континуитету опада (80457 у 2005.; 78354 у 2006.; 78168 у 2007.; 77245 у 2008.; 73314 у 2009.; 66276 у 2010.; 61849 у 2011.; 61806 у 2012., док је у 2013. у односу на 2012. годину забележен раст броја запослених за 2954 због повећања запослених код приватних предузетника за 3524, при чему је број запослених у правним лицима на готово истом нивоу.

Ово је последица приватизације, стечаја и ликвидације већег броја друштвених предузећа у протеклих неколико година уз раст приватног сектора и запослености у њему. Раст запослених у

[77] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

приватном сектору се огледа и у чињеници да је 2001. године чак 91,6% запослених у Граду Нишу радило у предузећима и установама а свега 8,4% (6324 лица) као приватни предузетници, у 2008. години тај однос изгледа 78,4% према 21,6%. Након овог периода увећања броја запослених у приватном сектору, у 2009., 2010. и 2011. години долази до његовог смањења, да би се учешће приватног сектора у укупном броју запослених повећало на 19,7% у 2012. , односно 24,2% (15676 лица) у 2013. години, што је до сада највеће забележено учешће приватног сектора [78].

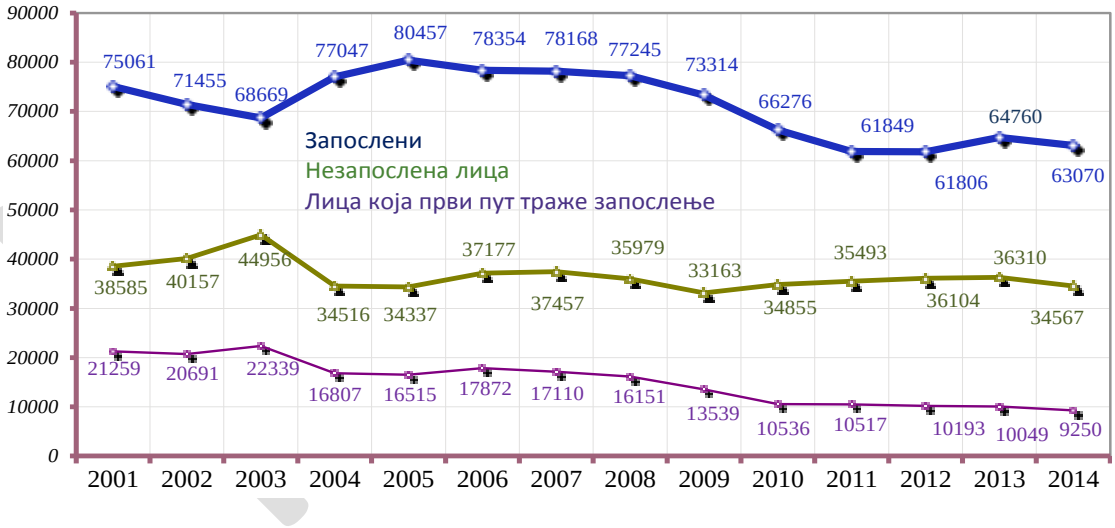
У 2014. години у односу на 2013., дошло је до смањења укупног броја запослених за 1690 (са 64760 у 2013. на 63070 у 2014. години), што је последица знатно већег смањења запослених у правним лицима (1330) но код предузетника (360). Овакво кретање је резултирало благом променом структурног односа у сегменту запослених, тако да је учешће запослних у правним лицима било 75,7%, а приватног сектора 24,3%.[79]

Један од најзначајнијих макроекономских индикатора који говори о стању привреде, је индикатор запослености/незапослености. Како је већ наведено, укупан број запослених у Граду Нишу од 2001. године варира. Стопа запослености у 2014. години износила је 35,8%, док је на нивоу Републике Србије 35,3%. Према Попису из 1991. године, стопа запослености је била 81,2%[80].

Од привредних делатности највећи број запослених је у прерађивачкој индустрији (7367), трговини на велико и мало (6000) и саобраћају (4896), а у делу јавних служби у здравственој и социјалној заштити (8016) и образовању (6508).[81]

Град Ниш бележи високу стопу незапослености (35,9% у 2013. и 35,4% у 2014.). Укупан број незапослених је на крају 2014. године износио 34567 лица. Највећи број незапослених је са средњом стручном спремом (12738), а затим са високом (4788) и вишом стручном спремом (2674)[38].

Број запослених, незапослених и лица која први пут траже запослење, као и кретање ових података током четрнаестогодишњег периода, од 2001. до 2014. године најбоље се може сагледати на следећем графичком приказу:



Илустрација 55: Запослени, незапослена лица и лица која први пут траже запослење[82]

[78] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

[79] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

[80] *Студија развоја локалне економије Града Ниша, 2005., стр. 14.*

[81] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

[82] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

Према подацима за 2014. годину највећи проценат незапослених је у старосном добу од 25 до 39 година (39,6%), уз велики проценат незапослених младих од 20 до 24 године (9,9%) и одраслих од 40 до 54 године старости 33,2%. Међу незапосленима који први пут траже запослење највише је незапослених са IV степеном стручности (3542), затим са високом стручном спремом (VII-I, VII-2, VIII) – 1603, а након њих са III степеном – 1653 лица.[83]

Највише незапослених лица је са III и IV степеном стручне спреме, али је и највише слободних радних места за тај ниво стручности.

Иако постоји потреба за високо стручним кадровима, постоји и несразмера у понуди и тражњи са становишта појединих занимања, што указује на недовољно праћење потреба привреде за појединим профилима од стране образовних институција. Наиме, највише незапослених са VII-I степеном стручне спреме има међу дипломираним економистима, правницима и докторима медицине, док код IV степена стручне спреме међу незапосленима преовладавају матуранти гимназије, економски техничари, продавци и фризери. Овакав тренд се задржава већ дуги низ година.

Просечне зараде по запосленом без пореза и доприноса у више деценијском континуитету, су испод републичког просека. Укупна зарада по запосленом за Град Ниш у новембру 2015. износила је 38.971, а у Републици Србији 44.166 динара. Посматрајући по градским општинама Града Ниша, највећи просек зарада имају ГО Црвени крст (у новембру 2015. 44.513 дин.) и ГО Медијана (39.944 дин.), а најмањи општина Палилула (у новембру 2015. 31.123) [84].

НАЦРТ

[83] *Статистички годишњак Града Ниша 2014.*

[84] *Документациона база Одсека за статистику Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине.*

5.1.1. ЗАПОСЛЕНИ ПО СЕКТОРИМА ДЕЛАТНОСТИ [1]
EMPLOYED ACCORDING TO SECTORS OF ACTIVITY [1]

	Укупно *Total*	Запослени у правним лицима (привредна друштва, задруге, установе и друге организације) *Employed in legal entities (companies, cooperatives, institutions and other organizations)*						
		свега *overall*	од тога: жене *out of them: women*	пољопривреда, шумарство и рибарство *agriculture, forestry and fishery*	рударство *mining*	прерађивачка индустрија *processing industry*	снабдевање електричном енергијом, гасом и паром *electricity, gas and steam supply*	снабдевање водом и управљање отпадним водама *water supply and waste water management*
2011	61 849	52 078	23 355	176	18	9 483	937	1 648
2012	61 806	49 654	22 376	151	19	8 261	897	1 708
2013	64 768	49 084	22 963	131	20	8 048	913	1 823
2014	63 879	47 754	22 651	127	18	7 367	948	1 757

(наставак)
(continuation)

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, задруге, установе и друге организације) *Employed in legal entities (companies, cooperatives, institutions and other organizations)*							
	грађевинарство *building and construction*	трговина на велико и мало и поправка моторних возила *wholesale and retail trade and motor vehicles repair*	саобраћај и складиштење *traffic and warehousing*	услуге смештаја и исхране *accommodation and catering services*	информисање и комуникације *information and communication*	финансијске делатности и делатност осигурања *financial and insurance activities*	пословање некретнинама *real estate*	стручне, научне, иновационе и техничке делатности *professional, scientific, innovative and technical activities*
2011	2 865	6 663	5 104	1 041	1 448	943	226	1 772
2012	2 714	6 025	4 914	866	1 412	952	225	1 596
2013	2 550	5 961	4 903	765	1 523	858	227	1 528
2014	2 182	6 000	4 896	716	1 682	927	222	1 338

[1] *Према Закону о класификацији делатности ("Сл. гласник РС", број 104/16.12.2009.) и Уредби о класификацији делатности ("Сл. гласник РС", број 54/9.8.2010.).*

According to the Law on Classification of Activities ("Official Journal of the Republic of Serbia, No. 104/16.12.2009.) and Regulation on Classification of Activities ("Official Journal of the Republic of Serbia" No.54/9.8.2010.).

Илустрација 56 Запослени по секторима делатности

5.1.1. ЗАПОСЛЕНИ ПО СЕКТОРИМА ДЕЛАТНОСТИ [1]
EMPLOYED ACCORDING TO SECTORS OF ACTIVITY [1]

(наставак)
(continuation)

	Запослени у правним лицима (предузећа, друштва, задруге, установе и друге организације) *Employed in legal entities (companies, cooperatives, institutions and other organizations)*						Предузетници (лица која самостално обављају делатност) и запослени код њих [2] *Entrepreneurs (independent employers) and their employees* [2]	
	административне и помоћне услужне делатности *administrative and auxiliary services*	јавна управа и обавезно социјално осигурање *public administration and mandatory social insurance*	образовање *education*	здравствена и социјална заштита *social and health care*	уметност, забава и рекреација *art, entertainment, recreation*	остале услужне делатности *other service activities*	свега *overall*	од тога: жене *out of that: women*
2011	838	2 986	6 137	8 507	790	496	9 771	4 020
2012	849	3 031	6 371	8 487	747	451	12 152	5 975
2013	872	3 077	6 540	8 207	724	418	15 676	7 757
2014	964	3 022	6 508	8 016	643	421	15 516	7 610

[1] *Према Закону о класификацији делатности ("Сл. гласник РС", број 104/16.12.2009.) и Уредби о класификацији делатности ("Сл. гласник РС", број 54/4.8.2010.).*

Accordint to the Law on Classification of Activities ("Official Journal of the Republic of Serbia, No. 104/16.12.2009.) and Regulation on Classification of Activities ("Official Journal of the Republic of Serbia" No.54/4.8.2010.).

[2] *Извор: Републички фонд за здравствено осигурање.*
Source: Republic Health Security Fund.

Илустрација 57: Запослени по секторима делатности (наставак)

ГРАФИКОН 23. **Запослени, незапослена лица и лица која први пут траже запослење** [1]

CHART 23. Employed, unemployed persons and persons who seek employment for the first time [1]

[1] *У складу са класификацијом делатности, од 2001. године у укупан број запослених укључени су и предузетници (лица која самостално обављају делатност) и запослени код њих.*

In accordance with classification of activities, from 2001, the total number of the employed persons includes entrepreneurs (independent employers) and their employees.

Илустрација 58: Запослени, незапослени и лица која први пут траже запослење

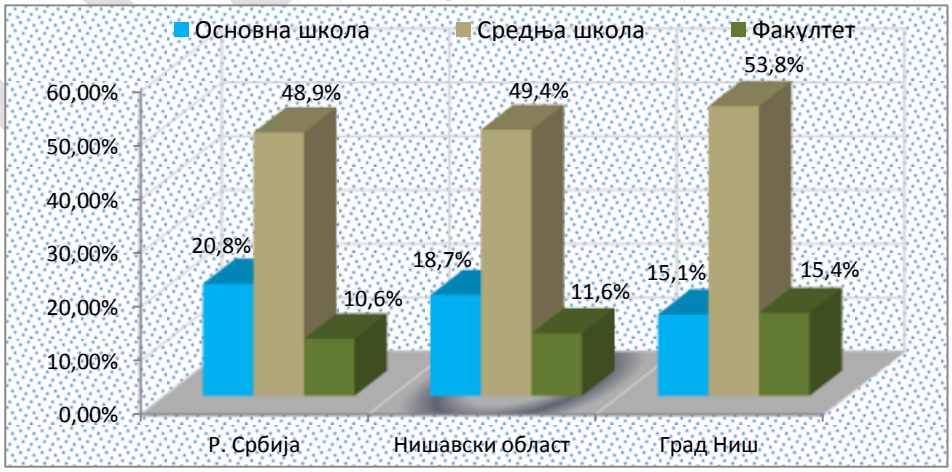
Када говоримо о запослености, неопходно је истаћи да је у 2014. и посебно 2015. години примећен значајан пад броја незапослених имајући у виду да је број незаполених лица регистрованих на евиденцији Националне службе за запошљавање, на територији Града Ниша са 36.104 лица 2012. године, 2014 године тај број је био 34.567, а 2015. у Јулу месецу 2015. године 32.594 лица.

Истивремено број заполених са најмње забележених 60.088 марта 2012. достиже број од 64.035 запослених марта 2015. године.

Осетни раст броја запослених и пад броја незапослених последица је већег запошљавања током 2014. и 2015. године у компанијама *Leoni (1000), Johnson electric (500), Yura corporation (600), Philip Morri(300)*, али и запошљавања код предузетника, пре свега као последица мера против смањења сиве економије. У наредном периоду је за очекивати да се тренд пада незапослености настави и број запослених надаље увећава, имајући у виду да се у наредном периоду услед реализације започетих инвестиција очекује креирање нових радних места. У овом тренутку познато је да компанија *Johnson electric* планира запошљавање још најмање 3.000 радника, компанија још 2.000 радника и очекиван је долазак још неколико великих послодаваца који ће запослити додатних неколико хиљада сугрђана. Такође је за очекивати да се настави тренд раста запослености у компанијама које послују у области напредних технологија, пре свега информационо – комуникационих технологија, али и као последица очекиваног укључивања домаћих компанија у ланац вредности великих страних корпорација које су отпочеле пословање у Нишу и региону.

3.3.2. Образовање становништва

У образовној структури становништва Града Ниша старог 15 и више година, према Попису из 2011. године, доминира становништво са завршеном средњом школом са 53,8% (на нивоу Републике 48,9%, на нивоу Нишавске области, 49,4%), затим становништво са високом стручном спремом са 15,4% (РС–10,6%, Нишавска област–11,6%), док становништво са основним образовањем учествује са 15,1% (РС-20,8%, Нишавска област 18,7%)[85]. Презентовани статистички подаци указују на чињеницу да Град Ниш има знатно бољу образовну структуру становништва од оне која постоји на нивоу Нишавске области, а нарочито на нивоу Републике Србије.



Илустрација 59: Становништво старо 15 и више година према образовању

[85] *Прерачунато - Статистички годишњак Града Ниша за 2014.*

4. СТРАТЕШКИ ОКВИР

4.1. Стратегија просторног развоја Републике Србије 2009-2013-2020

Стратегијом просторног развоја Републике Србије су постављени циљеви, принципи и концепција развоја саобраћаја и саобраћајне инфраструктуре који у потпуности подржавају развој града Ниша као логистичког и интермодалног центра.

Општи циљ развоја саобраћаја је: остваривање, односно изградња и развој таквог саобраћајног система Србије који омогућава одрживу мобилност становништва, пружа подршку убрзаном развоју Републике Србије и њеној конкурентности у региону и шире на подручју Југоисточне Европе.

Развој путног система треба да се заснива на следећим принципима: (1) ефикасност и безбедност, (2) усмереност ка кориснику, (3) економичност, (4) окренутост ка заштити животне средине, (5) интегрисаност са окружењем и другим видовима саобраћаја, и (6) квалитетно надгледање и управљање.

Основни циљеви развоја железничког саобраћаја, обухватају: стварање предуслова за значајније учешће у превозу робе и путника и инвестирање у шинску инфраструктуру, чиме се минимизирају површине које се ангажују за потребе саобраћаја, усаглашавање пруга, а нарочито пруге Коридора X, са захтевима и потребама ЕУ и унапређење квалитета шинске инфраструтуре. У развоју шинског система треба поштовати принцип крајње рационалности, примењујући га где год је то могуће, и на темељу истог развити стратегију развоја „корак по корак" али не губећи никад из вида дугорочни интерес земље.

У ваздушном саобраћају су следећи циљеви развоја: ваздухопловни систем Републике Србије биће интегрални део европског ваздухопловног система, ваздухопловни саобраћај постаће главни вид транспорта на релацијама дужим од 45 минута летења, из чега следи да ће београдски аеродром „Никола Тесла" постати регионално ваздушно чвориште југоисточне Европе, као и аеродром у Нишу. Развој тржишта услуга ваздушног превоза повећаће улогу осталих ваздушних пристаништа у Републици Србији, са тенденцијом да сваки регион у Србији има по један аеродром. И у ваздушном саобраћају ће се поштовати принцип крајње рационалности, примењујући га где год је то могуће и на темељу истог развити стратегију развоја „корак по корак", на основу установљених приоритета, али не губећи никад из вида дугорочни интерес земље.

Дугорочни циљеви развоја интермодалног саобраћаја обухватају: општа питања (оптимизација транспортне мреже коришћењем свих расположивих природних и инфраструктурних ресурса на принципу интермодалности), инфраструктуру (комбиновање и унапређење постојећег инфраструктурног садржаја свих видова транспорта у једну интегрисану мултимодалну / интермодалну / комбиновину мрежу и управљање (конкурентни превозници на слободном тржишту, и широка употреба нових информационих технологија у транспорту и управљање токовима информација).

Принципи развоја интермодалног система саобраћаја заснивају се на: комплементарној развојној политици са хармоничним развојем свих видова транспорта, промоцији изграђених и планираних капацитета, припреми концепта развоја мултимодалне / интермодалне / комбиноване транспортне мреже, припреми планова развоја основне мреже транспортних центара мултимоданих /интермодалних/ комбинованих чворова и интерполације чворова, дефинисању приоритета, имајући у виду постојеће ресурсе и очекиване траспортне токове.

Основна концепција развоја саобраћаја и саобраћајне инфраструктуре се заснива на: развоју саобраћаја и саобраћајне инфраструктуре као приоритета економског и социјалног Развоја, реализацији пројекта који стимулишу улогу Коридора X, реализацији пројеката који стимулишу развој мреже ради повезивања са окружењем и повезивања унутар Србије, развоју јавног и приватног партнерства код планирања, изградње и експлотације саобраћајних мрежа, рехабилитацији и реконструкцији мреже локалног карактера, стандардизацији и модернизацији саобраћајног друмског система односно прилагођавање европским стандардима, формирању квалитетних база података о саобраћају и путној инфраструктури, приступу Србији као великом саобраћајно/транспортном центру са великим урбаним центрима као носиоцима примарних функција.

Стратешки приоритети у саобраћајној привреди обухватају: активирање локација на тачкама укрштања саобраћајних система за изградњу робно транспортних центара не угрожавајући природне вредности, адекватну просторну дистрибуцију складишних терминала, проширење и модернизацију система саобраћајне привреде око граничних прелаза, умрежавање објеката и система саобраћајне привреде на регионалној основи.

Просторни план Републике Србије као стратешки развојни документ утврђује и развој мреже и центара интегралног транспорта. Транзитни положај Републике Србије у погледу копненог и дунавског коридора, и прихватање захтева у погледу контејнерског, транзитног, увозно-извозног И унутрашњег превоза, HUCKE PACK и По/По превоза, захтевају изградњу/довршавање центара интегралног транспорта, дистрибутивних центара и терминала, међу којима је у првој фази изградња центра у Нишу.

Ови центри на нов логистички начин поспешују регионални развој, односно микро и мацро дистрибуцију. Због транзитног положаја земље и новонасталих саобраћајно-географских услова, постоје значајни тржишно-транспортни потенцијали и потреба изградње ових логистичких центара, сличних постојећим центрима у Европи и свету.

4.2. Национална стратегија одрживог развоја

Као основни циљеви постављени у Националној стратегији одрживог развоја у сектору у сектору саобраћаја обухваћени су између осталих и:

- укључивање Републике Србије у трансевропску мрежу с већом безбедношћу у саобраћају
- подизање квалитета саобраћајних услуга и услуга саобраћајне инфраструктуре
- повећање интермодалног транспорта у укупном превозу робе
- јачање спољне димензије тржишта – транзитног саобраћаја, извоза и увоза робе и услуга
- даљу операционализацију и разраду поменутих циљева кроз стратегију развоја саобраћаја Републике Србије

За даљи развој сектора саобраћаја у Републици Србији посебно је значајно развити интермодални транспорт и подстицати интензивније коришћење железничког, а посебно речног саобраћаја, као и привући међународне токове саобраћаја и искористити пловни пут Дунава. Ефекти спроведених мера и активности позитивно би се одразили на развој и примену домаћих информационих технологија, на пораст запослености, побољшање међународне конкурентности привреде и створили би позитивне екстерне ефекте у сектору осталих услуга.

Поменути циљеви у Националној стратегији одрживог развоја у сектору саобраћаја се у потпуности уклапају у развој комерцијалних садржаја, логистичког и карго центра на комплексу Аеродрома у Нишу.

4.3. Стратегија развоја Града Ниша до 2020. године

У делу Стратегије Града Ниша који описује Саобраћајну инфраструктура указује се на положај Ниша на раскрсници балканских и европских путева. Територију града секу три важна правца међународних путева и железница - неколико путних праваца који повезују Балкан са централном и западном Европом, Влашку низију и Поморавље са Јадраном, Егејским и Црним морем, који пролазе кроз територију Ниша.

Ниш је мултимодално чвориште највишег ранга у Србији. На овом подручју укршта се више врста саобраћаја: коридор аутопута, железничке пруге, аеродром и планиране пруге за велике брзине Е-85 и Е-70, железничко чвориште, робно-претоварни центар, оптички каблови, транзитне централе, ТВ и ЦТ предајници, струјни далековод 400kV. Мрежа путева је дугачка 391км, а њену структуру чине: магистрални путеви (9%), регионални путеви (23%) и локални путеви (68%). Сви путеви су са савременом подлогом, а стандард задовољава 91,7% локалних и 88,8% регионалних путева.

Међународни аутопут на Коридору X (деоница Београд-Ниш-Грделица, Е-75) је делимично изграђен. У плану је изградња и реконструкција деонице Грделица-граница Македоније (96км), а планира се изградња аутопута Ниш-граница Бугарске (Е-80) у дужини 86,80км.

Положај на Коридору X омогућавао је почетком 1990-их фреквенцију од 4.000.000 туриста годишње (транзитни туризам). Неопходан је завршетак Е-75 и Е-80 и пратећих објеката (мега центри, бензинске пумпе, хотел и др.) као и постављање сигнализације на путу.

Осим споменутих националних и међународних саобраћајних праваца, на територији града је слабије развијен систем регионалних саобраћајница (Ниш-Крушевац-Чачак-Ужице, правац Ниш-Зајечар-Неготин-Бугарска и румунска граница), а постоји и 6 регионалних путних праваца.

Ваздушни саобраћај са одвија преко аеродрома 'Константин Велики'. Полетно-слетна стаза укупне дужине 2.500 м и ширине 45 м, рулна стаза дужине 290 м и ширине 25 м, платформа за паркирање ваздухоплова димензија 275 x 100 м са 4 означене позиције (укупан капацитет аеродрома у ванредним ситуацијама је 20 ваздухоплова). Пристанишна зграда укупне површине 1.700 м^2. Аеродром се налази у зони са врло повољним временским условима током целе године, са малим бројем магловитих и снежних дана. Због тога је у претходном периоду коришћен као алтернативни аеродром за аеродроме у Приштини, Београду, Подгорици, Скопљу и Софији. Аеродром су за редовне и чартер летове и алтернативна слетања користиле компаније: JAT, Aviogenex, Montenegro Airlines, Macedonian Airline (MAT), Balkan, Tea, Crossair, Deutsche BA, Lufthansa, Thomson и др.

Стратегијом развоја града Ниша су дефинисана четири стратешка правца развоја, као изузетно важна за покретање одговарајућих развојних механизама у граду Нишу.

Стратешки правац I: Територијални развој оријентисан ка одрживој животној средини. Циљ стратешког правца: трансформисати град Ниш у урбани регионални центар са високим квалитетом животне средине, комуналне опремљености и саобраћајне повезаности, у складу са напредним развојним политикама и добрим примерима праксе развијених европских градова.

Стратешки правац II: Успоставити сигурно и поуздано окружење за инвестиције као основу за одрживи економски развој. Циљ стратешког правца: створити услове за понуду адекватне радне

снаге, отварање финансијских могућности за развој предузетништва, логистике, привлачење инвестиција, индустријску реалокацију, унапређење односа и стварање услова за повећање активности локалне пословне заједнице, као и стварање нових предузећа у високопрофитабилним областима.

Кључне политике/мере за стратешки правац II:

- политике (мере) за привлачење инвестиција и индустријске реалокације (порески и финансијски подстицаји, административна ефикасност, услуге за предузећа, "све на једном месту" концепт, развојна агенција/јединица за развој)
- проактивни приступ привлачењу страних директних инвестиција кроз обнављање контаката са некадашњим пословним партнерима нишких гиганата попут ЕИ, МИН итд. и коришћење постојећих контаката локалне пословне заједнице са добављачима и купцима из земље и иностранства - политике за подршку предузетништву у терцијарном сектору
- политике за побољшање квалитета радне снаге (стручно усавршавање, тренинг и едукације, универзитетски мастери, доживотно образовање, центри за развој каријере)
- политике за јачање веза између предузећа и универзитета (центри изврсности, технолошки паркови, научно-технички инкубатори и кластери)
- унапређење односа са локалном пословном заједницом и стварање услова за задржавање постојећих и ширење њених пословних активности- политике за стварање материјалне и нематеријалне инфраструктуре (индустријске зоне, бизнис инкубатори, научни и технолошки комплекси, индустријски паркови, слободне царинске зоне, логистичке платформе)
- политике за решавање проблема незапослености (развојни планови за превазилажење јаза између потреба привреде и постојећих образовних профила, центри за радну оријентацију, програми кредитирања малих и средњих предузећа, програми start-up кредита)
- политике урбаног маркетинга (градски инфо-центар, ширење културе и праксе стратешког планирања; – маркетинг територије (локације) усмерен ка екстерним субјектима у циљу ширења нове слике „будућег Ниша")

Стратешки правац III: Уравнотежено и свеобухватно побољшање квалитета живота у граду Нишу. Циљ стратешког правца: Створити подстицајну и безбедну друштвену средину у којој ће сви грађани моћи да искажу и да задовоље своје потребе за припадањем и идентитетом, дружењем и личним развојем.

Стратешки правац IV: Унапређење институционалног окружења и процеса управљања. Циљ стратешког правца: увести институционалне реформе у циљу побољшања способности и ефикасности у процесима доношења одлука, пратећи принципе субсидијарности на територији града.

Поменути стратешки правци и акциони циљеви из Стратегије развоја града Ниша се у потпуности уклапају у развој комерцијалних садржаја, логистичког и карго центра на комплексу Аеродрома у Нишу.

4.4. Национална стратегија Србије за приступање Европској унији

Предложени пројекат изградње комерцијалних садржаја, логистичког и карго центра на комплексу аеродрома у Нишу садржи стратешке препоруке приближавања саобраћајног система Србије систему ЕУ, на краћи (ревитализацију саобраћајног система у свим његовим сегментима, континуирано текуће и инвестиционо одржавање инфраструктуре), средњи и дужи рок (реализују се сва три стратешка циља:

1) бржи развој и подизање на виши технички, технолошки и организациони ниво укупног саобраћајног система, чиме се стварају претпоставке за ефикасније и рационалније задовољавање потреба за превозом, али и достизање европских стандарда и норми

2) успостављање такве структуре саобраћајног система и тржишта превозних услуга која одговара валоризацији конкурентских предности

3) даље интегрисање домаћих у европске саобраћајне токове, према усаглашеним коридорима на нивоу ЕУ

Предложени пројекат се у потпуности уклапа у дате инвестиционе приоритете у области инфраструктуре. Његовој даљој имплементацији допринеће и предстојећа правна хармонизација са стандардима ЕУ - Сагласност са Уговором о јединственом ваздушном простору.

4.5. Стратегија за смањење сиромаштва у Србији

Предложени пројекат, има директне ефекте којима се реализују стратешки циљеви дефинисани у Стратегији за смањење сиромаштва, и то на сваком од три основна правца.

Правац 1. Развојана оријентација пројекта ставља нагласак на отварање нових радних места, стварање амбијента за привлачење иностраног капитала, убрзан процес реструктуирања и приватизације и стварање пословног амбијента за развој предузетништва.

Правац 2. Оспособљавање великог броја људи за рад у новој приватизованој привреди и на новим производним и услужним радним местима

Правац 3. Реализација програма везана је за мало развијено подручје града Ниша, Нишавског региона и најсиромашније и социјално угрожене делове становништва.

4.6. Стратегија Регионалног развоја Републике Србије

Стратегија Регионалног развоја Републике Србије за период од 2007. до 2012. године је зацртала развој инфраструктуре као један од приоритетних циљева у развоју. Као покретач равномерног регионалног развоја и искоришћавања компаративних предности региона, унапређења превоза људи и робе у овом делу Србије, истиче се модернизација, реконструкција и изградња инфраструктуре и модернизација Аеродрома Ниш.

5. АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ И ОКОЛИНЕ

5.1. Локација парцела

Парцела се налази у Индустријској зони Север, у непосредној близини Аеродрома Константин Велики у Нишу. Увидом у ортофото снимак види се да је локација близу ауто-пута Е-80 и непосредно поред пруге.

Парцела (која ће бити формирана као јединствена) налази се непосредно поред постојећег комплекса компаније *Johnson electric* д.о.о. Ниш, на којој се већ одвијају производне активности и на којој је у грађевинском смислу реализована прва фазе инвестиције ове компаније у Нишу. У оквиру реализације друге фазе инвестиције која је предмет овог Елабората, инвеститор ће део инвестиције реализовати на земљишту које је у њиховој својини, јужно од хале изграђене у оквиру прве фазе инвестиције, а део инвестиције друге фазе реализоваће кроз изградњу објеката на грађевинском земљишту / парцели која је предмет овог елабората тј. отуђења у површини од око 26644 м2.

Илустрација 60: Положај парцеле на мапи Града Ниша

Илустрација 61: Приказ парцеле

5.2. Титулар својине

Катастарск парцеле за које се Меморандумом о разумевању из јула 2015. предлаже отуђење формирале су једну катастарску парцелу К.П. бр. 43/20 К.О. Ниш – Црвени Крст која је у својини Републике Србије са уделом 26548/26644 и својини Града Ниша са уделом 96/26644.

НАЦРТ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

Број: 13/2016-04
Датум: 14.01.2016. године

ПОПИС И ПОВРШИНЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У КО НИШ ЦРВЕНИ КРСТ КОЈЕ СУ ОБЈЕДИЊЕНЕ У КП. БР. 43/20

JOHNSON ELECTRIC INTERNATIONAL AG

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА	ПОВРШИНА		
БРОЈ	ha	a	m^2
17/19			96
17/10		9	51
41/10		34	17
42/11		28	62
43/20	1	24	64
43/21		68	54
УКУПНО:	**2**	**66**	**44**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

Број: 316/2016-04
Датум: 27.01.2016. године

ПОПИС И ПОВРШИНЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У КО НИШ
ЦРВЕНИ КРСТ КОЈЕ СУ ОБЈЕДИЊЕНЕ У КП. БР. 43/20

JOHNSON ELECTRIC INTERNATIONAL AG

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА	ПОВРШИНА		
БРОЈ	ha	a	m^2
43/20			
			96
	2	65	48
УКУПНО:	**2**	**66**	**44**

Илустрација 62: Попис и површина катастарске патцеле у К.О. Ниш-Црвени Крст за које се предлаже отуђење

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НИШ
Бр.952-02-3-117/2015
18.12.2015.год.
НИШ

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД - СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НИШ, на основу овлашћења директора РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА 07 број: 031-3/2015 од 21.01.2015.године, решавајући по захтеву за спровођење промене-а у катастру непокретности коју је поднео-ла УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ НИШ из НИШ, НИКОЛЕ ПАШИЋА 24, на основу члана 11. став 2. Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр.72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС, 96/15), и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", бр.33/97 и 31/01 и "Службени гласник РС", број 30/10) доноси

Р Е Ш Е Њ Е

1. - Дозвољава се у КО НИШ-ЦРВЕНИ КРСТ спајање катастарских парцела приказаних у Ф-листу и то:
Досадашње стање:
Лист непокретности: 375
Власника ГРАД НИШ, НИШ НИКОЛЕ ПАШИЋА 24 са делом удела 1/1,
кат.парцела 17/19, површина 95м2, ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПП.
Лист непокретности: 1490
Власника РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД са делом удела 1/1,
кат.парцела 17/10, површина 951м2, ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПП.
кат.парцела 41/10, површина 3417м2, НИВА 2.класе
кат.парцела 42/11, површина 2662м2, ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПП.
кат.парцела 43/20, површина 12464м2, НИВА 2.класе
кат.парцела 43/21, површина 6654м2, НИВА 2.класе

Тако да ново стање гласи:
Лист непокретности: 5439
Власника РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД са делом удела 26548/26644, Власника ГРАД НИШ, НИШ НИКОЛЕ ПАШИЋА 24 са делом удела 96/26644,
кат.парцела 43/20, површина 3989м2, ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПП.
кат.парцела 43/20, површина 22735м2, НИВА 2.класе

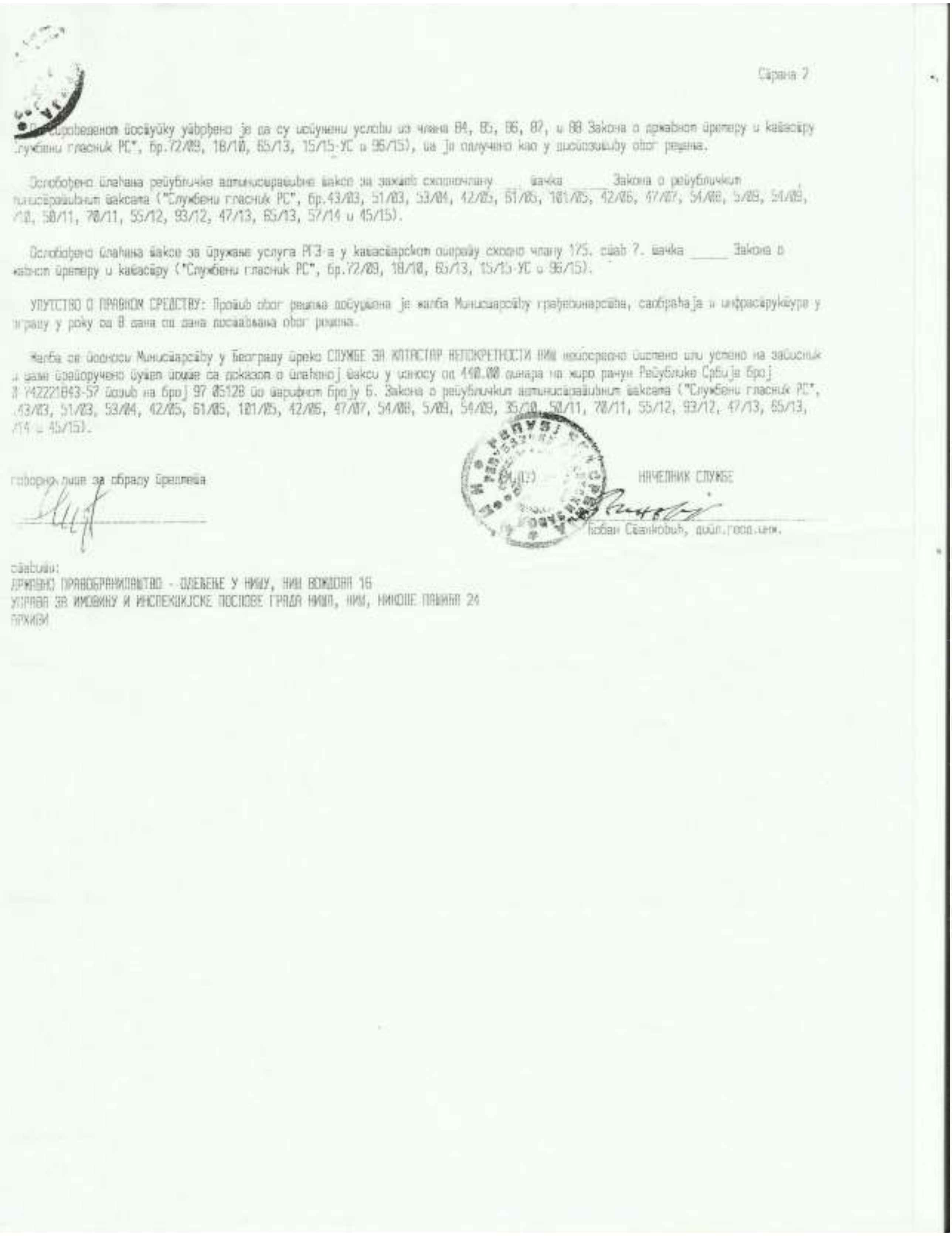
2. - Упис у катастар непокретности из става 1. овог диспозитива извршен је даном доношења овог решења.

3. - У Г листу уписује се забележба ради чијења видљивом да решење број 952-02-3-117/2015 од 18.12.2015.год. није коначно.

4. - Лице из става 1. диспозитива овог решења је ослобођено плаћања Републичке административне таксе за захтев.

О б р а з л о ж е њ е

УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ НИШ из НИШ, НИКОЛЕ ПАШИЋА 24 поднео је захтев за СПАЈАЊЕ ПАРЦЕЛА на непокретностима наведеним у ставу 1. диспозитива овог решења. Као доказ о насталој промени приложио је ПРОЈЕКАТ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ-ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ БР.353-1234/2015-06 ОД 03.12.2015.ГОДИНЕ КОЈИ ЈЕ ПОТВРДИЛА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША.



Страна 2

У спроведеном поступку утврђено је да су испуњени услови из члана 84, 85, 86, 87, и 88 Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС", бр.72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС и 96/15), па је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Ослобођено плаћања републичке административне таксе за захтев сходно члану ___ тачка ___ Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС", бр.43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14 и 45/15).

Ослобођено плаћања таксе за пружање услуга РГЗ-а у катастарском поступку сходно члану 175. став 7. тачка ___ Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС", бр.72/09, 18/10, 65/13, 15/15-УС и 96/15).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења дозвољена је жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре у Београду у року од 8 дана од дана достављања овог решења.

Жалба се подноси Министарству у Београду преко СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НИШ непосредно писмено или усмено на записник или шаље препоручено путем поште са доказом о плаћеној такси у износу од 440.00 динара на жиро рачун Републике Србије број 840-742221843-57 позив на број 97 05128 по тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС", бр.43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14 и 45/15).

Одговорно лице за обраду предмета

М.П.

НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

Бобан Станковић, дипл.геод.инж.

Доставити:
ДРЖАВНО ПРАВОБРАНИЛАШТВО - ОДЕЉЕЊЕ У НИШУ, НИШ ВОЖДОВА 16
УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ ГРАДА НИША, НИШ, НИКОЛЕ ПАШИЋА 24
АРХИВИ

Илустрација 63: Решење Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Ниш о спајању парцела

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републичка дирекција за имовину Републике Србије
06 број: 464-6823/2015
19. октобар 2015. године
Б Е О Г Р А Д

ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

18000 Ниш
Николе Пашића 24

У вези вашег захтева Број: 3487/2015-04 од 14.09.2015. године обавештавамо вас о следећем:

Имајући у виду Закључак Владе Републике Србије 05 Број 337-7961/2015 од 23. 07. 2015. год, којим су усвојене мере подстицаја у виду обезбеђења градског грађевинског земљишта у К.О. Ниш-Црвени крст, у својини Републике Србије, а које ће бити пренето у власништво привредном друштву "Johnson Electric" д.о.о. Ниш, у циљу изградње нових производних погона и достављену Информацију о локацији Број 353-1/451-2015-06 од 21.07.2015. год., обавештавамо вас да је Дирекција, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/14) и чланом 5. став. 4. 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. 61/2015), у име Републике Србије као власника грађевинског земљишта, сагласна са подношењем захтева за израду пројекта препарцелације на кат. парц. бр. 17/10, 41/10, 42/11, 43/20 и 43/21, све уписане у ЛН бр. 1490 КО Ниш-Црвени крст, с тим да је потребно да нам, након израде поменутог пројекта, исти доставите, са потврдом надлежног органа за послове урбанизма града Ниша да је исти израђен у складу са важећим планским документом, односно подзаконским актом којим се уређују општа правила парцелације, регулације и изградње.

Такође, обавештавамо вас да је потребно да се, након спроведене препарцелације, на основу новог листа непокретности, обратите Дирекцији новим захтевом са одлуком надлежног органа о преносу права својине на предметним парцелама, о чему одлучује Влада.

в.д. ДИРЕКТОРА
Јован Воркапић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Ниш
Број: 952-02-3-117/2015
Датум: __.__. 201_. год.
Ниш, ул. Генерала Транијеа 11а
Тел/факс: (018) 258-192, 258-193
e-mail: sknni@rgz.gov.rs

Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности Ниш, поступајући по писменом захтеву **"Геометар Ђурђановић"** из Ниша, а на основу чл. 161. Закона о општем управном поступку (Службени лист СРЈ бр. 55/96), издаје

П О Т В Р Д У
о формирању грађевинске парцеле

Предметна грађевинска парцела бр.1 је формирана према урбанистичком пројекту број 353-1234/2015-06 од 03.12.2015. год. у складу са важећим прописима, на основу кога је настала промена унета у катастарски операт и планове. Грађевинску парцелу чине катастарске парцеле:

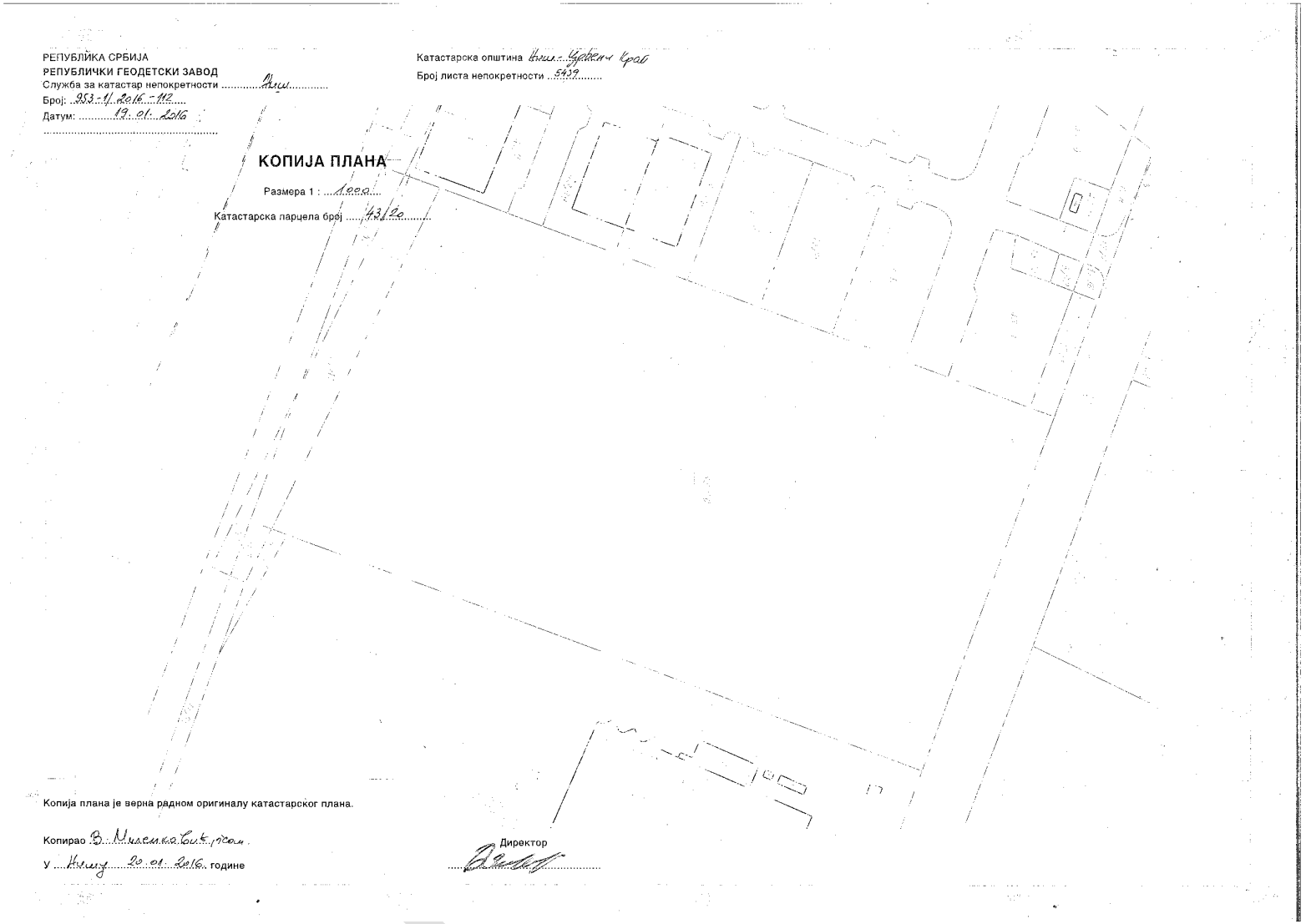
Катастарска општина	*кп. бр.*	*површина*
К.О. Ниш- Црвени Крст	***43/20***	***26644 м2***

УКУПНА ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 26644 м2

20.01.2016.

НАЧЕЛНИК СКН НИШ
Бобан Станковић, дипл.геод.инж.

Илустрација 64: Сагласност Републичке дирекције за имовину на парцелацију и Потврда о формирању грађевинске парцеле



Илустрација 65: Копија плана

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ НИШ
Број :952-1/2016-112
Датум :20.01.2016
Време :08:33:54

ПРЕПИС

листа непокретности број: 5439

К.О.: НИШ-ЦРВЕНИ КРСТ

Садржај листа непокретности

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

НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

Бобан Станковић, дипл.геод.инж.

А - ЛИСТ ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 5439 Катастарска општина: НИШ-ЦРВЕНИ КРСТ

Број парцеле	Број Заг.	Пољас или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м²	Катастарски приход	Врста земљишта
43/28		СЛАДОВИ-ПЛАВИЋЕ ВИВЕ	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛ.	39 09		Градско грађевинско земљиште
		СЛАДОВИ-ПЛАВИЋЕ ВИВЕ	ВИВА 2.класе	2 27 35	299.31	Градско грађевинско земљиште
				2 66 44	299.31	
			У К У П Н О :	2 66 44	299.31	

* Напомена

Б ЛИСТ - ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 5439 Кашастарска општина: НИШ-ПРВЕНИ КРСТ

Презиме,име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
РЕПУБЛИКА СРБИЈА, БЕОГРАД,	Својина	Јавна	26548/26644
ГРАД НИШ, НИШ, НИКОЛЕ ПАШИЋА 24 (ЈМБГ:03091007)	Својина	Јавна	96/26644

* Напомена

Г ЛИСТ - Подаци о теретима и ограничењима

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 5439 Катастарска општина: НИШ-ЦРВЕНИ КРСТ

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					ТЕРЕТА НЕМА		

* Напомена:

Илустрација 66: Извод из листа непокретности број 5439 КО Ниш-Црвени Крст

5.3. Опис терена

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
Број: 353-1/51-2016-06
Датум: 25.01.2016. године

Град Ниш – Управа за планирање и изградњу, поступајући по захтеву који је поднео Град Ниш-Управа за имовину и инспекцијске послове, ул. Николе Пашића бр.24, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Службени гласник Републике Србије", број 3/10), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За катастарску парцелу број 43/20 КО Ниш-Црвени Крст

Катастарска парцела број 43/20 КО Ниш - Црвени Крст је у захвату Плана генералне регулације подручија Градске општине Црвени Крст-прва фаза („Сл.лист града Ниша" бр.102/2012).

Према Плану генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст-прва фаза и графичким прилозима: „Граница плана и планираног грађевинског подручија са претежном наменом површина, саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко геодетским елементима" и урбанистичка регулација са грађевинским линијама, катастарска парцела бр.43/20 КО Ниш-Црвени Крст, се налази на простору планираном за пословне и радне зоне и то за пословно-производно-прговински комплекс.

За простор на коме се налази кп. бр. 43/20 КО Ниш-Црвени Крст, обавезна је даља разрада Плана кроз израду Урбанистичког пројекта као урбанистичко – архитектонска разрада локације.

Пословно-производно-трговински комплекс

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији пословања, производње, складиштења и трговине.

Као допунске намене могући су: пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, образовање, установе, култура, социјална и дечја заштита, сервиси, продаја половне робе, пумпна станица, инфраструктурни објекти.

Забрањена је објеката у функцији становања и јавних служби.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле износи 1500m^2, а минимална ширина парцеле износи 20 m.

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

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ П3: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију. Подземне и надземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Минимална удаљеност објеката од граница грађевинске парцеле износи 3,5m.

Минимална ширина противпожарног пута око објеката износи 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

Габарит објекта може бити различитог облика (разуђен, угаони, атријумски и др.) и различите спратности, до прописаних параметара, с тим да се по ободу комплекса кроз све појединачне локације простор од 3,5-6m планира се за противпожарне интервенције и на том простору се не дозвољава било каква изградња или складирање материјала, осим паркирања аутомобила.

Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи.

Објекти се могу градити на међи само уз сагласност суседа.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости износи:

- за производне комплексе - 40-60%
- за пословно - трговински комплексе - до 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености износи:

- за производне комплексе: 0,6-1,2;
- за пословно - трговинске комплексе: 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висину објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+3.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 18m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност износи најмање трећину висине вишег објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели, осим производних, складишних и пословних објеката могу се градити помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице). Максимална спратност помоћних објеката износи П, максимална висина 5m. Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије означене на приказу П3: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

Приликом постављања помоћних објеката, мора бити обезбеђен противпожарни пут око објеката у функцији производње и складиштења у ширини од 3,5m.

Минимална удаљеност најистурније тачке помоћног објекта ка међи суседа од линије суседне грађевинске парцеле износи 1m. Удаљеност помоћног објекта од линије суседне грађевинске парцеле може бити и мања од 1m, по претходно прибављеној сагласности власника суседне грађевинске парцеле.

Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели.

Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Број потребних паркинг (гаражних) места се одређује на основу намене и врсте делатности према нормативу:

- производња и складиштење - 1 ПМ на 200 m² корисног простора;
- банка, пословна, или административна установа - 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта - 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m и-транспарентном са парапетом до 0,6 m или пуном.

Напомена:

За изградњу у околини аеродрома, обавезна је сагласност Директората цивилног ваздухопловства РС.

За простор на коме се налази кп. бр. 43/20 КО Ниш-Црвени Крст, обавезна је даља разрада Плана кроз израду Урбанистичког пројекта као урбанистичко – архитектонска разрада локације.

Ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Сатавни део информације о локацији чини:

- копија плана издата од стране РГЗ СКН у Нишу од 19.01.2016 године бр. 953-1/2016-112.
- графички прилози из ПГР подручја ГО Црвени Крст – прва фаза у Нишу: граница плана и планираног грађевинског подручја са претежном наменом површина, саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко геодетским елементима и начин провођења плана, урбанистичка регулација са грађевинским линијама и начин спровођења плана.

Самостални стручни сарадник

Љубиша Јанаћковић, дипл.инж.грађ.

Шеф одсека за урбанистичко планирање

Невена Грубић, дипл. инж. арх.

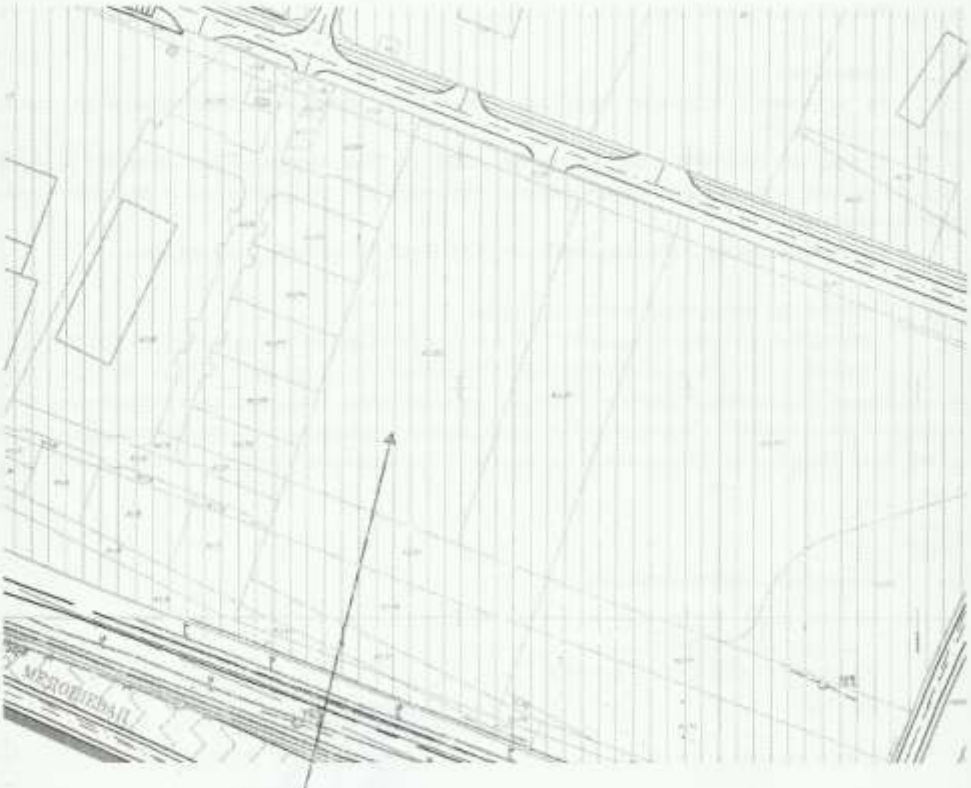
НАЧЕЛНИК УПРАВЕ

Родољуб Михајловић, дипл. инж. грађ.

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ
КРСТ - ПРВА ФАЗА

ПРИКАЗ:

ГРАНИЦА ПЛАНА И
ПЛАНИРАНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА



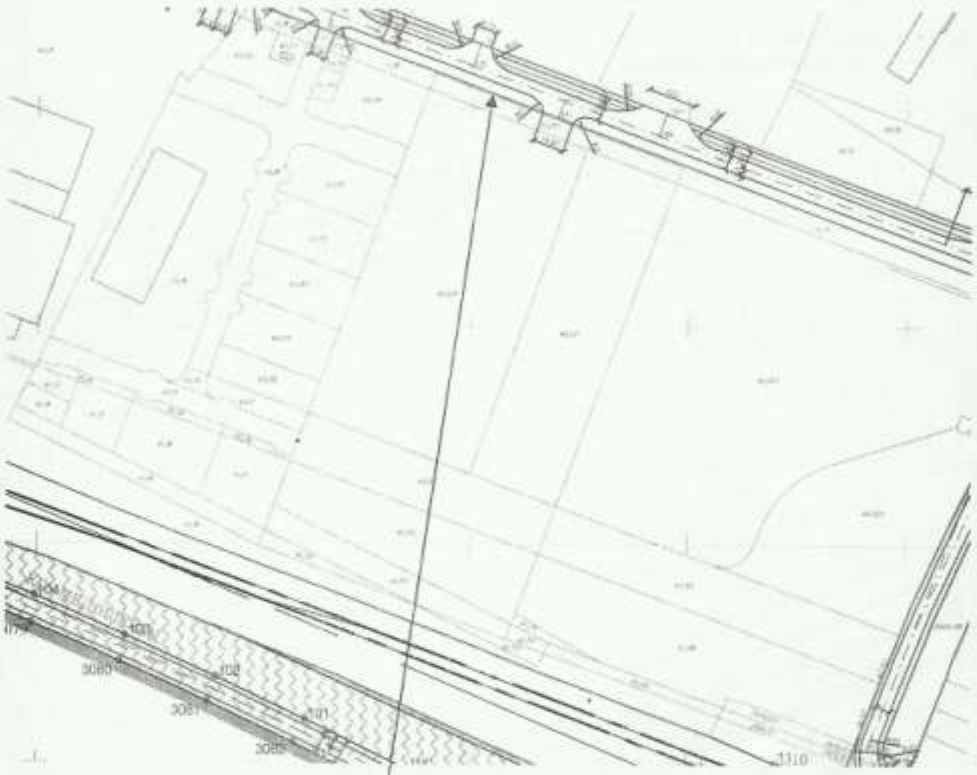
ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ

Индустрија и радна зона

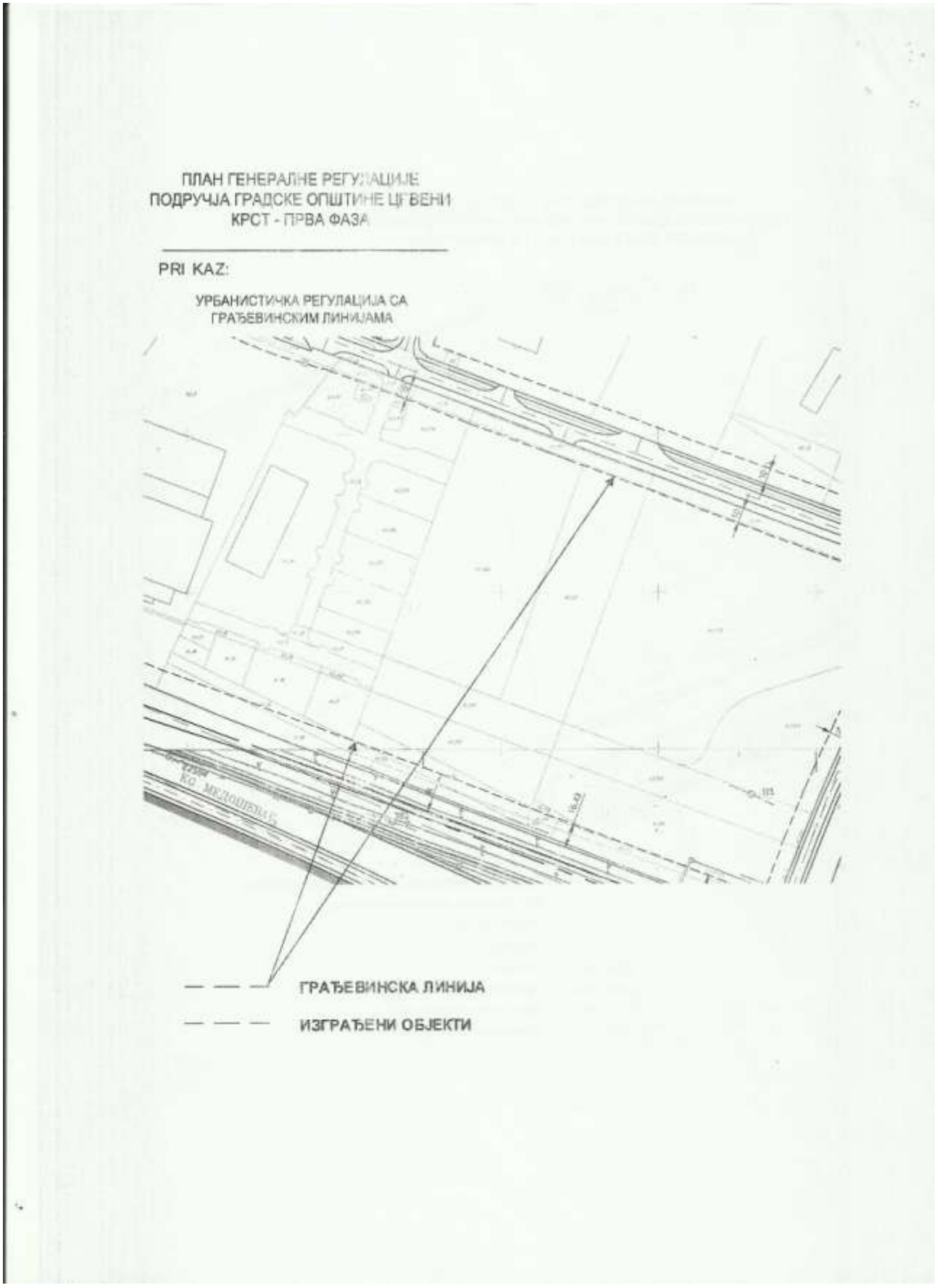
Пословно-производно-трговински комплекс

Пословно-трговински комплекс

САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ И ПОВРШИНЕ
ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА РЕГУЛАЦИОНИМ, НИВЕЛАЦИОНИМ
И АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА



Регулациона линија
Регулациона линија по катастарским међама
Регулациона линија водотокова
Мајор корито
Осовина
Коловоз
Тротоар (заштитни појас)
Бициклистичка стаза
Зеленило(уз саобраћајницу)



Илустрација 67: Информација о локацији за катастарску парцелу

5.3.1. Климатски услови

У оквиру комплекса као и самог града Ниша влада умерено континентална клима која се форимира на основу утицаја спољних и унутрашњих климатских фактора климе.

Климатски елементи	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Температура ваздуха	0,1	2,3	6,5	12,0	16,7	19,9	21,7	21,6	17,6	12,0	6,7	2,4	11,6
Падавине	40,1	39,6	42,1	51,8	64,0	65,1	44,7	43,4	43,6	39,7	60,1	52,4	586,8
Влажност ваздуха	80,0	75,7	68,2	63,9	66,9	67,4	62,9	61,9	67,8	71,8	78,2	79,7	70,4
Годишња облачност	7,1	6,9	6,3	6,0	5,9	5,2	3,8	3,5	4,0	5,0	6,7	7,1	5,7

Илустрација 68: Климатски елементи подручја града Ниша

			N	NE	E		S	SW	W	NW	C
РАСПОДЕЛА ВЕТРОВА И ТИШИНА	Годишња учестаност	Зима	24	50	128		37	26	48	223	421
		Пролеће	30	83	143		43	42	60	200	365
		Лето	34	42	106		30	33	69	242	414
		Јесен	18	76	173		41	31	48	148	431
		Година	27	63	138		38	33	56	204	406
	Средња брзина ветра		N	NE	E		S	SW	W	NW	Ср.бр.
		Зима	2,7	3,7	2,7		2,7	1,6	1,7	3,2	1,2
		Пролеће	3,0	3,4	2,9		2,3	2,0	2,0	3,4	1,4
		Лето	2,2	2,8	1,9		1,9	1,7	2,2	3,3	1,2
		Јесен	2,0	3,5	2,7		2,2	1,7	1,6	2,9	1,2
		Година	2,5	3,4	2,5		2,3	1,7	1,9	3,2	1,3

Илустрација 69: Вредности годишњих честина правца ветрова и тишина

Средња годишња температура ваздуха је 11,6^0 C, с тим што је најхладнији јануар (-0,6^0 C) а најтоплији јул (22,4^0 C) са годишњом амлитудом од 23^0 C.

Средња годишња количина падавина у Нишу износи 572 мм а на основу анализе распореда годишње висине падавина по месецима, види се да су највиће у мају и јуну (просечно 64 мм односно 11,2% средње годишње висине) а најмање у марту 35 мм или 63%. Падавине у облику снега су на овом подручју ограничене у периоду од октобра до маја и јављају се просечно 24,7 дана т.ј. 6,8% од године и 21,4% укупног броја дана са падавинама.

Према вредностима годишњих праћења правца ветрова и тишина може се закључити да највећу учестаност јављања на ширем подручју Ниша имају тишине (С) које су заступљене са 406$^{o}/_{oo}$. Од појединих ветрова, најчешћи су они са северозапада (NW) са 204$^{o}/_{oo}$ док најмању учестаност јављања има северни (N) ветар са 27$^{o}/_{oo}$. Преовлађујући северозападни (NW) ветар најчешће се јавља у лето (242$^{o}/_{oo}$) а најмање у јесен (148$^{o}/_{oo}$).

На основу анализе стања животне средине може се закључити да подручје овог комплекса спада у зону са малим загађењем. На такво стање, поред природних предиспозиција, утицали су и распоред одређених градских функција, што овом подручју пружа хумане услове за живот и рад људи у њему.

На наведеним катастарским парцелама су у периоду 2002.-2008. године предузете активности уређења и санације земљишта и довођења стања земљишта и објеката на потребан безбедносни ниво, као и делимично комунално опремање и планирање даљег развоја.

Парцеле које се отуђују су затрављене или пошумљене, без саобраћајница и комуналне инфраструктуре, са обликованим земљиштем за војне оперативне потребе и заштиту (ровови и грудобрани) и са променљивом нивелетом.

Услови за изградњу објеката на комплексу подлежу посебним ограничењима везаним за безбедност ваздушног саобраћаја, односно за положај објеката, њихову висину, спољну расвету, испуштање гасова или дима и слично, као и намену послова или складиштења робе у њима са аспекта опасности за околину у случају инцидента.

Услови за коришћење изграђених објеката на комплексу подлежу посебним ограничењима везаним за безбедност граничног појаса коме припада цео комплекс. Разлог за ово је постојање граничног прелаза на аеродрому, те у ограничења спада одговарајући надзор и рестриктивност боравка људи и возила у појединим зонама, као и у активностима који се извршавају током организације рада у тим објектима.

5.4. Урбанистичко планирање

5.4.1. Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025

Актуелни Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025. донет је 2011. године. Генерални урбанистички план Ниша усвојен је као основ дугорочног развоја града у периоду 2010-2025. године. Правни основ за израду ГУП-а представља Одлука о изради ГУП-а Ниша 2008 - 2023, донета од стране Градоначелника града Ниша 26.05.2008. године ("Службени лист града Ниша", бр. 53/2008). Законски оквир представљају одредбе Закона о планирању и изградњи који је донет 31.08.2009. године на седници Скупштине Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 72/2009 и 81/2009) и Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 31/2010).

Генерални урбанистички план се у погледу садржаја, методологије, поступка усвајања и презентације, темељи на одредбама Закона о планирању и изградњи, као и на другим прописима од значаја за планирање, уређење и заштиту простора. Временски хоризонт ГУП-а Ниша се у складу са чланом 23. став 1. Закона о планирању и изградњи, који дефинише да је ГУП стратешки развојни план, утврђује на 15 година, односно до 2025. године. Плански основ за израду ГУП-а представљају решења и смернице планова вишег реда - просторних планова, Стратегије развоја града Ниша, као и сегменти планских решења преко 440 важећих урбанистичких планова. У погледу планова вишег реда најзначајнији су просторни планови који у потпуности обухватају подручје ГУП-а:

- Просторни План Републике Србије (Службени гласник РС, 13/96)
- Просторни план града Ниша до 2010. године, донет 1992. године (Међуопштински службени лист - Ниш, бр. 26/92)
- Одлука о изради и Програм израде новог Просторног плана административног подручја града Ниша усвојени 17.05.2007. године ("Службени лист града Ниша", број 28/2007). Просторни планови који делимично обухватају подручје ГУП-а су
- Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Бугарске ("Службени гласник РС", број 83/2003 и 41/2006)
- Просторни план подручја инфраструктурног коридора Београд - Ниш ("Службени гласник РС", број 69/2003)
- Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Македонија ("Службени гласник РС", број 77/2002)

Најзначајнији стратешки документ за подручје ГУП-а је Стратегија развоја града Ниша, усвојена на седници Скупштине града Ниша 03.12.2007. године ("Службени лист града Ниша", бр. 82/2007). Ревизија Стратегија развоја града Ниша за период 2009-2020. године усвојена је на седници Скупштине града Ниша 15.04. 2010. године. ("Службени лист града Ниша", бр. 20/2010). У погледу урбанистичких планова који разрађују мање урбанистичке целине на подручју ГУП-а значајно су поштовани сегменти планских решења преко 450 важећих урбанистичких планова - 277 преиспитаних планова којима је важност продужена 2003. године) и преко 170 планова донетих на основу Закона о планирању и изградњи из 2003. и 2009. године. Приликом утврђивања концепција развоја и уређења простора поштовани су и сегменти планских решења претходног ГУП-а Ниша из 1995. године ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95), као и Прве измене и допуне из 2001. године ("Сл. лист града Ниша", бр. 2/02), Друге измене из 2004. године ("Сл. лист града Ниша", бр. 41/04) и Треће измене и допуне из 2007. године ("Службени лист града Ниша", бр. 51/07). Подручје ГУП-а Ниша захвата површину од 266,77 км2, односно 26676,90 хектара.

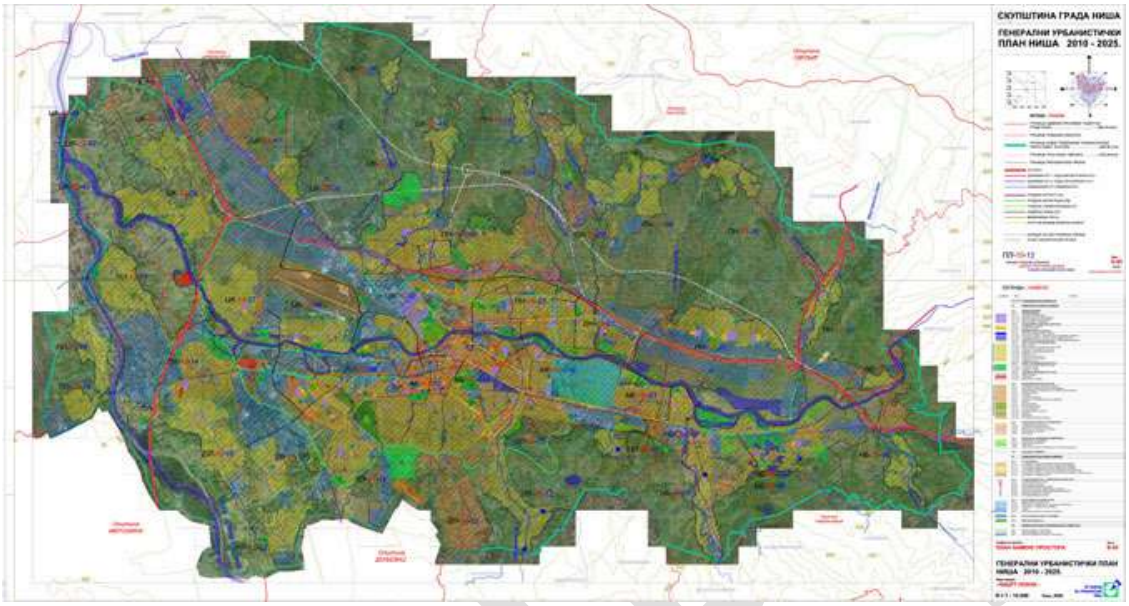
Подручје ГУП-а Ниша захвата:
- територију целе градске општине Медијана и
- делове територије градских општина Црвени Крст, Пантелеј, Нишка Бања и Палилула.

Градска општина Медијана - централни део подручја плана
Градска општина Црвени Крст - северозападни део подручја плана
Градска општина Пантелеј - североисточни део подручја плана
Градска општина Нишка Бања - југоисточни део подручја плана и
Градска општина Палилула - југозападни део подручја плана

Подручје обухвата је у знатној мери повећано у односу на границу претходног ГУП-а и то у северном, источном и западном делу, док се у јужном делу граница углавном задржава. Разлози проширења подручја леже у чињеници да насеља, која су у граници обухвата, треба да представљају Грађевинско подручје на коме ће се градити путна и остала комунална инфраструктура у циљу већег степена контроле градње и заштите пољопривредног земљишта од неконтролисане градње. Северни, западни и источни део подручја ГУП-а Ниша, представља простор на коме ће се градити аутопут, железница, гасовод, привредни, енергетски и други објекти.

Подручје ГУП-а Ниша захвата:
- целе катастарске општине: Брзи Брод-Суви До, Бубањ, Доња Врежина, Доње Међурово, Доњи Комрен, Доњи Матејевац 1, Горња Врежина, Горње Међурово, Горње Комрен, Малча, Медошевац, Ниш-Бубањ, Ниш-Црвени Крст, Ниш-Пантелеј, Ниш-Ћеле Кула, Нишка Бања, Ново Село, Паси Пољана, Поповац, Трупале, Вртиште, Чамурлија и Чокот

- делове катастарских општина: Бреница, Доње Власе, Габровац, Горњи Матејевац, Хум, Јелашница, Каменица, Кнез Село, Крушце, Лалинац, Мезграја, Мрамор, Просек-Манастир, Прва Кутина, Радикина Бара, Рујник, Горња Топоница, Сечаница и Суповац



Илустрација 70: ГУП Града Ниша

5.4.2. Извод из Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст - 1 фаза

Планирана намена површина је пословно-производно трговински комплекс (Сл. 1).

Илустрација 71: Намена површина

Пословно-производно-трговински комплекс

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији пословања, производње, складиштења и трговине.

Као допунске намене могући су: пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, образовање, установе, култура, социјална и дечја заштита, сервиси, продаја половне робе, пумпна станица, инфраструктурни објекти.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и јавних служби.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле износи 1500m^2, а минимална ширина парцеле износи 20 m.

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

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију. Подземне и надземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Минимална удаљеност објеката од граница грађевинске парцеле износи 3,5m.

Минимална ширина противпожарног пута око објеката износи 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

Габарит објекта може бити различитог облика (разуђен, угаони, атријумски и др.) и различите спратности, до прописаних параметара, с тим да се по ободу комплекса кроз све појединачне локације простор од 3,5-6m планира за противпожарне интервенције и на том простору се не дозвољава било каква изградња или складирање материјала, осим паркирања аутомобила.

Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи.

Објекти се могу градити на међи само уз сагласност суседа.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости износи:

- за производне комплексе - 40-60%
- за пословно - трговински комплексе - до 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености износи:

- за производне комплексе: 0,6-1,2;
- за пословно - трговинске комплексе: 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висину објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+3.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 18m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност износи најмање трећину висине вишег објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели, осим производних, складишних и пословних објеката могу се градити помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице). Максимална спратност помоћних објеката износи П, максимална висина 5m. Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије.

Приликом постављања помоћних објеката, мора бити обезбеђен противпожарни пут око објеката у функацији производње и складиштења у ширини од 3,5m.

Минимална удаљеност најистурније тачке помоћног објекта ка међи суседа од линије суседне грађевинске парцеле износи 1m. Удаљеност помоћног објекта од линије суседне грађевинске парцеле може бити и мања од 1m, по претходно прибављеној сагласности власника суседне грађевинске парцеле.

Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Број потребних паркинг (гаражних) места се одређује на основу намене и врсте делатности према нормативу:

- производња и складиштење - 1 ПМ на 200 m² корисног простора;
- банка, пословна, или административна установа - 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта - 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m и транспарентном са парапетом до 0,6 m или пуном.

У обухвату нису планиране површине јавне намене.

Илустрација 72: Површине јавне намене

Илустрација 73: Грађевинске линије

Илустрација 74: Електроенергетска мрежа

Илустрација 75: Телекомуникациона мрежа

Илустрација 76: Водоводна мрежа

Илустрација 77: Канализациона мрежа

Илустрација 78: Гасоводна мрежа

Предвиђена је израда урбанистичког пројекта.

Илустрација 79: Даља урбанистичка разрада

НАПОМЕНА: У контактној зони локације, у току је израда нацрта Плана генералне регулације обилазне пруге на подручју града Ниша, која прати израду Пројектне документације за железничку обилазницу око Ниша, Europe Aid/131854/C/SER/RS. Генерални пројекат верификован је од стране државне ревизионе комисије децембра 2015. године. У току је фаза израде Идејног пројекта, којим ће овде приказана траса бити у коначном утврђена.

Илустрација 80: Позиција обилазне пруге и инфраструктурног појаса (будућа грађевинска линија комплекса)

5. ЕКОНОМСКО - ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА

5.1. Претпоставке за реализацију инвестиције компаније Johnson Electric

Инвеститор - компанија Johnson Electric д.о.о. Ниш[86] намерава да, уз подршку Владе и локалних власти, успостави производни погон за производњу електро мотора који имају примену у аутомобилској и другим гранама индустрије у Граду Нишу.

У наставку су приказане претпоставке за реализацију инвестиције компаније Johnson Electric дате на основу Меморандума о разумевању бр. 2495/2015-01, потписаног 23. јула 2015. године између Републике Србије, Града Ниша, Johnson Electric д.о.о Ниш и Johnson Electric International AG, Закључка градског већа бр. 1989-30/2015-03 од 22.12.2015. године, статистичких података Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине Града Ниша и статистичких података Републичког завода за статистику Републике Србије.

5.1.1. Висина улагања и временски рок за реализацију инвестиције

5.1.1.1. Укупна вредност инвестиције

На основу Меморандума о разумевању бр. 2495/2015-01 од 23. јула 2015. године укупна вредност улагања у основна средства у периоду од пет година од дана потписивања Уговора о подстицајима износи **50.000.000 €**.

5.1.1.2. Период реализације инвестиције

На основу Меморандума о разумевању бр. 2495/2015-01 од 23. јула 2015. године временски рок за реализацију инвестиције износи **пет година** од дана потписивања Уговора о подстицајима.

5.1.1.3. Претпоставка динамике реализације инвестиције по годинама

На основу потписаног Меморандума о разумевању бр. 2495/2015-01 од 23. јула 2015. године и Закључка градског већа бр. 1989-30/2015-03 од 22.12.2015. године није могуће приказати тачну динамику реализације инвестиције по годинима. Како је Меморандумом о разумевању предвиђена изградња новог производног погона површине од 13.000 квадратних метара и како је рок за реализацију инвестиције пет година од дана потписивања Уговора о подстицајима, могуће је направити грубу претпоставку динамике реализације инвестиције по годинама, која се налази у табели (илустрација 82.) испод.

[86] Инвеститор је члан Johnson Electric Групе, лидера у производњи компоненти за електромоторе, укључујући и моторе, соленоиде и прекидаче. Johnson Electric Група је интернационални конгломерат који успешно послује у 23 земље широм света и има укупни годишњи приход од преко 2 милијарде долара.

Година	Вредност инвестиције у € у години	Укупан износ инвестиције у €
2016.	10.000.000	10.000.000
2017.	10.000.000	20.000.000
2018.	10.000.000	30.000.000
2019.	10.000.000	40.000.000
2020.	10.000.000	50.000.000

Илустрација 81: Претпоставка динамике реализације инвестиције по годинама

У табели доле (Илустрација 83.) приказане су претпоставке за обрачун основице за обрачун пореза на имовину за временски период од 2016. до 2020. године.

Година	Основица за обрачун пореза на имовину
2016.	0
2017.	12.500.000
2018.	12.500.000
2019.	12.500.000
2020.	12.500.000

Илустрација 82: Претпоставке за обрачун основице за обрачун пореза на имовину

5.1.2. Динамика запошљавања

5.1.2.1. Почетни број запослених

Компанија Johnson Electric д.о.о. Ниш тренутно има око 450 запослених. До средине 2016. године укупан број запослених износиће **1.000**, на шта се инвеститор обавезао Уговором о додели средстава за директне инвестиције закљученим 23. августа, 2013. године, након чега је добио грађевинско земљиште без накнаде (Johnson Electric прва фаза).

5.1.2.2. Укупан број новозапослених

Меморандумом о разумевању бр. 2495/2015-01 од 23. јула 2015. године предвиђено је да инвеститор отвори не мање од **2.400** нових радних места на неодређено време и запосли најмање 2.400 нових радника у периоду од пет година од дана потписивања Уговора о подстицајима (Johnson Electric друга фаза).

5.1.2.3. Укупан број запослених на крају реализације пројекта

Укупан број запослених на крају реализације пројекта износиће **3.400** запослених.

Меморандумом о разумевању од 23. јула 2015. године предвиђено је да инвеститор запосли најмање 2.400 нових радника у периоду од пет година од дана потписивања Уговора о подстицајима, и да одржава достигнути број запослених, као додатак броју од 1.000 запослених на шта се обавезао Уговором о додели средстава за директне инвестиције закљученим 23. августа, 2013. године, најмање пет година од достизања пуне запослености.

5.1.2.4. **Претпоставке динамике запошљавања (друга фаза)**

На основу потписаног Меморандума о разумевању бр. 2495/2015-01и Закључка градског већа бр. 1989-30/2015-03 од 22.12.2015. године није могуће приказати тачну динамику запошљавања по годинама, али с обзиром на то да Меморандумом о разумевању предвиђена и изградња новог производног погона површине од 13.000 квадратних метара и да је рок за реализацију инвестиције пет година од дана потписивања Уговора о подстицајима, могуће је направити грубу претпоставку динамике запошљавања која се налази у табели (Илустрација 84.) испод.

Година	Додатно запошљавање (друга фаза)	Укупан број запослених у компанији Johnson Electric д.о.о. Ниш
2016.	0	1.000
2017.	600	1.600
2018.	600	2.200
2019.	600	2.800
2020.	600	3.400
Укупно :	**2.400**	3.400

Илустрација 83: Претпоставка динамике запошљавања (друга фаза)

5.1.3. Висина просечне зараде

Према задњим доступним статистичким подацима, просечна зарада по запосленом у Граду Нишу за месец октобар 2015. године износи 38.646 РСД (53.516 РСД са порезима и доприносима).[87]

Због примене нове Класификације делатности, Републички завод за статистику Србије не израчунава и не објављује податке о просечним зарадама по запосленом по секторима и делатностима за нивое градова и општина, већ само за ниво Републике Србије. Просечна зарада у прерађивачкој индустрији у октобру 2015. године, по запосленом, без пореза и доприноса, у региону Јужне и Источне Србије износила је 36.157 РСД (49.769 РСД са порезима и доприносима).[88]

[87] Извор http://www.privredanis.freeiz.com/SPrZarZap.pdf

[88] Извор http://webrzs.stat.gov.rs/WebSite/Public/ReportResultView.aspx?rptKey=indId%3d240308IND01%26102%3dRS%2cRS1%2cRS11%2cRS12%2cRS2%2cRS21%2cRS22%26101%3d0%2cA%2cB%2cC%2cD%2cE%2cF%2cG%2cH%2cI%2cJ%2cK%2cL%2cM%2cN%2cO%2cP%2cQ%2cR%2cS%262%3d%23last%231%266%3d1%2c2%26sAreaId%3d240308%26dType%3dName%26lType%3dSerbianCyrillic

ВЛАДА

05 Број: 337-7961/2015-1
12 1 AUG 2015 20___ год.
БЕОГРАД, Немањина 11

Република Србија
ГРАД НИШ
ГРАДОНАЧЕЛНИК
Бр. 2495/2015-01
22.07.2015 год.

JOHNSON ELECTRIC doo
Del. br. D244/2015
15.09. 2015 god.
NIŠ

МЕМОРАНДУМ О РАЗУМЕВАЊУ
(у даљем тексту: „**Меморандум**")

Закључен у Нишу, 23. јула 2015. године између

1. **Републике Србије,** коју заступа Влада Републике Србије, а коју представља министар привреде Жељко Сертић (у даљем тексту: „**Влада**")

и

2. **Град Ниш**, коју заступа градоначелник **проф. др Зоран Перишић** (у даљем тексту: „**Град**")

и

3. **Johnson Electric International AG** са седиштем у улици Freiburgstrasse бр 33, Murten, Швајцарска, а које наступа директно или преко једног од својих повезаних правних лица у Републици Србији, а које заступа г. Austin Wang Potpresednik za Evropu (у даљем тексту: „**Инвеститор**").

4. **PRIVREDNO DRUŠTVO JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ** са седиштем у улици Ваздухопловаца бб, Ниш, а који је повезано правно лице Инвеститора које је основано и послује у складу са законима Републике Србије, а које заједнички заступају: г. Markus Schmitz, директор и г. Laurent Cardon, заступник (у даљем тексту: „**Корисник**").

(Влада, Град, Инвеститор и Корисник у даљем тексту заједнички означени као: „**Стране**", односно појединачно као: „**Страна**").

Као део проширења својих пословних активности Инвеститор има намеру да у Републици Србији изгради производни погон у сектору аутомобилске индустрије у Граду, преко повезаног лица Инвеститора у Републици Србији, друштва **PRIVREDNO DRUŠTVO JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ** МБ: 20945028 ПИБ: 108169643 са регистрованим седиштем на адреси: Ваздухопловаца бб, Ниш, основаног и постојећег

MEMORANDUM OF UNDERSTANDING
(hereinafter referred to as the "**Memorandum**")

Concluded in City of Nis, on 23 July, 2015 by and between

1. **The Republic of Serbia**, represented by the Government, represented herein by Mr. Željko Sertić, Minister of Economy (hereinafter referred to as the "**Government**")

and

2. **City of Niš**, represented by Mr. Zoran Perišić, MD PhD, Mayor of City of Niš (hereinafter referred to as the "**City**")

and

3. **Johnson Electric International AG**, with its general place of business at Freiburgstrasse 33, Murten, Switzerland acting directly or through one of its affiliates established in the Republic of Serbia, represented by Mr. Austin Wang Vice President Europe (hereinafter referred to as the "**Investor**").

4. **PRIVREDNO DRUŠTVO JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ**, with its general place of business at Vazduhoplovaca street bb, in Niš, which is directly affiliated company owned 100% by Investor, established and operating in the Republic of Serbia, represented jointly by: Mr. Markus Schmitz, Director and Mr. Laurent Cardon, Representative (hereinafter referred to as the "**Beneficiary**").

(the Government, the City the Investor and the Beneficiary hereinafter jointly referred to as the "**Parties**" and either of them individually as a "**Party**").

As part of expansion of its business activities, in the Republic of Serbia the Investor intends to build a manufacturing plant for Automotive business in the City, through its affiliate in Serbia, company **PRIVREDNO DRUŠTVO JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ** matriculation number: 20945028 TIN: 108169643 having its registered seat in Niš at address: Vazduhoplovaca street bb, incorporated and existing in accordance with the laws

у складу са прописима Републике Србије (у даљем тексту српско повезано лице Инвеститора означено као: „**Корисник**"), преко ког Инвеститор намерава да реализује инвестициони пројекат детаљније описан у наставку. Имајући ово на уму, Стране су потписале овај Меморандум у циљу изражавања спремности за унапређење међусобних односа као и да јасно изразе намере да олакшају даљу инвестицију Инвеститора у Републици Србији. Стране су потписале овај Меморандум нарочито узимајући у обзир следеће:

of the Republic of Serbia (the Investor's Serbian affiliate: the "**Beneficiary**"), through which the Investor plans to implement an investment project in more detail described hereunder. With this in mind, the Parties have signed this Memorandum aiming to manifest their readiness to improve their mutual relationship as well as to clearly state their intent to facilitate Investor's further investment in Serbia. The Parties have signed this Memorandum especially taking into account the following:

1. Инвеститор

Инвеститор је члан Johnson Electric Групе, лидера у производњи компоненти за електромоторе, укључујући и моторе, соленоиде и прекидаче. Johnson Electric Група је интернационални конгломерат који успешно послује у 23 земље широм света и има укупни годишњи приход од преко 2 милијарде долара.

У пословној 2015/2016 години, процењује се да ће Johnson Electric Група остварити промет од око 2.154,9 милиона долара.

1. The Investor

Investor is a member of the Johnson Electric Group, the leader in motion subsystems, including motors, solenoids, switches and flexible interconnects. Johnson Electric Group is an international conglomerate which successfully operates in 23 countries worldwide and generates the annual revenue over USD 2 billion in total.

In FY 2015/2016, the Johnson Electric Group is expected to generate a turnover of approximately 2.154,9 million US$

2. Влада и Град

Влада и Град изражавају намеру да подрже планирану инвестицију Инвеститора у Републици Србији, у складу са својим надлежностима и у складу са законима и другим прописима Републике Србије, укључујући и административну, саветодавну и финансијску подршку.

2. The Government and The City

The Government and the City expresses the intention to support a planned investment of the Investor in the Republic of Serbia, in accordance with its competences and in accordance with the laws and regulation of the Republic of Serbia, including administrative, advisory and financial support.

3. Опис планираног инвестиционог пројекта

3.1 Инвеститор намерава да, уз подршку Владе и локалних власти успостави производни погон за производњу електро мотора који имају примену у аутомобилској и другим гранама индустрије у Граду, „Фаза два" изградње и индустријског опремања.

3. Description of the intended Investment Project

3.1 The Investor intends to, with support of the Government and also the local authorities establish a production facility for the manufacturing of _electric motors for automotive and other industries in the City, **Phase Two** of building and industrial equipment.

Као део горе наведеног, Инвеститор намерава:

- да стекне власништво над градским грађевинским земљиштем површине око 2.83 хектара од Републике Србије / Града Ниша, у Индустријској зони Север у Нишу, а које се

As part of the above, the Investor intends:

- to acquire ownership of an construction land plot of around 2.83 ha from the Serbian state / City of Nis, in Industrial zone North in Nis, which is bordering plot currently owned by Beneficiary, (CP no. 17/10,

граничи са парцелом која је тренутно у својини Корисника (К.П. бр. 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 све К.О. Ниш - Црвени Крст, тренутно у својини Републике Србије, и К.П. бр. 17/19 К.О. Ниш - Црвени Крст, тренутно у својини Града Ниша (у даљем тексту „Ново земљиште")) , у складу са околностима;

43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 all CM Nis - Red Cross, currently owned by the Republic of Serbia and CP 17/19 CM Nis - Red Cross, currently owned by City of Nis (hereinafter referred to as the „New land")), as the case may be;

- да изгради ново постројење што ће резултирати производним погоном површине од 13.000 квадратних метара, који ће бити изграђен у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима, а у складу са планским документима важећим у моменту прибављања грађевинске дозволе;

- to build a new facility , which will ultimately result in a production facility area of 13.000 sqm, which facility will be finalized in 5 (five) years period starting as of the signing of the Incentives agreement, all in accordance with the planning documents valid at the moment of acquiring construction permit;

- да отвори не мање од 2.400 (две хиљаде четиристотине) нових радних места на неодређено време и запосли најмање 2.400 (две хиљаде четиристотине) нових радника у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима у горе наведеном погону у Граду *(у даљем тексту: „Обавеза запошљавања")*, и да одржава достигнути број запослених, као додатак броју од 1.000 (хиљаду) запослених на шта се обавезао Уговором о додели средстава за директне инвестиције закљученим 23. августа, 2013. године, најмање 5 (пет) година од достизања пуне запослености/Обавезе запошљавања *(у даљем тексту: „Период одржавања")*.

- to create no less than 2.400 (two thousand four hundred) new jobs for an undetermined period of time and employ a minimum of 2.400 (two thousand four hundred) newly employees for an undetermined period of time in the next 5 (five) years starting as of the signing of the Incentives agreement in above mentioned new facility in City *(the: "Committed Employment")*, and to maintain the acquired number of employees, as addition to the 1.000 (one thousand) employed and committed on the basis of the Agreement on Awarding of Funds for Direct Investments as of August 23, 2013, at least 5 (five) years as of achievement of Committed employment *(the "Maintenance period")*.

Ради избегавања било какве сумње, Период одржавања ближе описан у претходном ставу односи се на 3.400 радних места/запослених.

For the avoidance of any doubt, Maintenance period described in the previous paragraph applies to 3.400 workplaces/ employees.

3.2 Укупна вредност улагања у основна средства периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима је 50.000.000 (педесет милиона) евра.

3.2 The total value of investment in fixed assets in 5 (five) years period starting as of the signing of the Incentives agreement is 50.000.000 (fifty million) EUR.

3.3 Град и Корисник констатују да кроз Ново земљиште и К.П. 43/22 К.О. Ниш - Црвени Крст у својини Корисника тренутно пролазе атмосферски и фекални колектор (у даљем тексту колектори), чије је измештање са тренутне позиције планирано. Град и Корисник се слажу да заједнички спроведу активности на измештању колектора,и то на следећи начин: Корисник ће преузети већи део трошкова пресељења (55%), док ће Град сносити мањи део трошкова (45%) и

3.3 The City and the Beneficiary acknowledge that throught the New land, and CP 43/22 SC Nis - Red Cross, owned by the Beneficiary are currently passing atmospheric and fecal collectors (hereinafter collectors), whose relocation have already been planned. The City and the Beneficiary hereby agree to jointly carry out activities on the relocation of the collectors in the following manner: the Investitor will bare the majority of the costs of the relocation (55%) while the City will bear a smaller part of the cost (45%) and will provide all necessary logistical and administrative support.

пружити сву потребну логистичку и административну подршку.

Град и Корисник ће ближе дефинисати међусобна права и обавезе у вези са измештањем закључивањем посебног споразума.

Град и Корисник се слажу да ће због великог броја запослених бити потребно, и да ће Град Ниш:

- у оквиру редовних програма изградње и уређивања градског грађевинског земљишта уредити/изградити тротоаре око садашњег и будућег комплекса у својини корисника и планиране тротоаре између комплекса у својини Корисника и Булевара 12. Фебруар;
- уколико је потребно или по захтеву Корисника, прилагодити тј. организовати јавни градски превоз ради задовољења потреба Корисника тј његових радиха који буду изразили потребу за овим видом превоза.

3.4. Предмет овог Меморандума је такође и одређивање услова подршке Кориснику у спровођењу опционог инвестиционог пројекта: „Фаза три" изградње и индустријског опремања у Нишу, којом би било отворено 400 (четири стотине) нових радних места за неодређени временски период и запослено 400 (четири стотине) нових радника на неодређено време, након реализације "Фазе два" у горе поменутом новом објекту у Нишу, у складу са законодавством на снази у моменту подношења захтева.

4. Подстицаји

Инвеститор очекује да добије, и Влада и Град су вољне да обезбеде најмање следеће подстицаје, уз друге могуће мере подршке у складу са релевантним прописима:

4.1 Релевантно градско грађевинско земљиште (К.П. бр. 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 све К.О. Ниш - Црвени Крст у својини Републике Србије и К.П. бр. 17/19 К.О. Ниш - Црвени Крст, у својини Града Ниша) укупне површине 28.315 м2, у Граду, биће пренето у власништво Кориснику, у складу са прописима Републике Србије на целисходан начин, без накнаде и без било каквог права трећих лица

The City and the Beneficiary will more closely define their mutual rights and obligations with regard to the relocation by entering in to a seperate agreement.

City and the Beneficiary agree that, due to the large number of employees, it will be needed, and that the City of Nis will:

- Within the regular program of construction and maintenance of urban construction land put in order / build sidewalks around the current and future complex, owned by the Beneficiary and planned sidewalks between complexes owned by the Beneficiary and the Boulevard February 12th;
- If necessary, or asked by the Beneficiary, adjust i.e. organize public transport to meet the needs of the Beneficiary, i.e its workers which expressed the need for this type of transport.

3.4 The scope of the MoU is also prescribing the conditions for support of the Beneficiary for the implementation of the optional investment project: "Phase Three" of building and industrial equipment in the City of Niš, by which 400 (four hundred) new jobs for an undetermined period of time and 400 (four hundred) newly employees for an undetermined period of time would be employed after the implementation of "Phase Two" in above mentioned new facility in City of Niš, according to the legislation in place at the moment of application.

4. Incentives

The Investor expects to receive, and the Government and City are willing to provide at least the following incentives, with other support measures possible according to relevant laws:

4.1 The relevant construction land plot (Cadaster parcels no 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 all Cadaster Municipality Nis – Red Cross owned by Republic of Serbia and CP 17/19 CM Nis - Red Cross, owned by City of Nis) total area 28.315 m2, in the City, will be transferred into ownership of the Beneficiary, or any entity established and owned by the Investor, in accordance with the laws of the Republic of Serbia in an expedient manner, free of

успостављених над земљиштем (укључујући и све врсте терета).

4.2 Влада, ће учинити све што је у њеној надлежности да координира све активности релевантних српских институција, укључујући, али не ограничавајући се на институције на локалном – нивоу Града, које су повезане са преносом власништва над земљиштем као што је горе описано, у складу са прописима Републике Србије. Влада и Град ће у чинити све што је у њиховој надлежности да даље олакшају и подрже да сва релевантна тела, у складу са прописима Републике Србије, дају највиши приоритет инвестиционом пројекту који је овде описан, са циљем да Инвеститор добије, након подношења све неопходне прописане документације, грађевинску дозволу за изградњу свих релевантних објеката, у складу са пропсима Републике Србије.

4.3 На основу тренутно расположивих података, као што је дефинисано даље у тексту, процењено је да би горе наведени инвестициони пројекат Инвеститора могао бити квалификован за подношење пријаве за доделу подстицаја у складу са релевантним прописима којима се уређује додела државне помоћи у тренутку подношења пријаве, а која ће обухватити:

a. вредност градског грађевинског земљишта (К.П. бр. 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 све К.О. Ниш - Црвени Крст, у својини Републике Србије и К.П. бр. 17/19 К.О. Ниш - Црвени Крст, у својини Града Ниша) укупне површине 28.315 м2), , у Граду, које ће бити пренето без накнаде Инвеститору у складу са релевантним прописима, у износу до 1.700.000,00 евра, и
b. новчани подстицај у износу до 19.200.000 евра (деветнаест милиона и двеста)

4.4 Инвеститор прихвата и сагласан је да ће појединачним уговорима између Страна и релевантних државних органа бити регулисани сви детаљи који се односе на конкретне обавезе сваке од Страна које су прописане у члану 4.3 овог Меморандума као и друга права и обавезе Страна дефинисаних у претходном члану.

charge and free of any third-party rights (including all types of encumbrances).

4.2 The Government, within its competences will do its best to coordinate all activities of the relevant Serbian institutions, including, but not limited to, those on the local, City level, related to the transfer of ownership over the land plot as described above, in accordance with the laws of the Republic of Serbia. The Government and City, within its competences will do its best further to facilitate and support that all relevant bodies, in accordance with the laws and regulations of the Republic of Serbia, give the highest priority to the investment project as described herein, with the aim that the Investor, obtain, promptly after submitting all necessary documents required by relevant legislation, a building permit for the construction of all relevant premises, in accordance with the laws of the Republic of Serbia.

4.3 On the basis of presently available data, as defined hereunder, it has been estimated that the aforementioned investment project of the Investor, would be eligible for submitting the application for incentives in line with the relevant laws regulating the state aid at the moment of application, which funds will include:

a. the value of the construction land plot (Cadaster parcels no 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 all Cadaster Municipality Nis – Red Cross owned by Republic of Serbia and CP 17/19 CM Nis - Red Cross, owned by City of Nis) total area 28.315 m2, in the City, which shall be transferred free of charge to the Investor in line with the relevant provisions of Serbian laws, amounting up to € 1.700.000,00 and
b. the amount of the cash grant, amounting up to 19.200.000 (nineteen million and two hundred thousand) EUR.

4.4 The Investor acknowledges and agrees that the individual agreements between the Parties and relevant state authorities will specify all details related to the each specific obligation of the Parties prescribed in the article 4.3 above, of this Memorandum as well as other rights and obligations of the Parties defined in previous article.

4.5 Инвеститор прихвата и сагласан је да ће коначним уговором између Страна бити регулисани сви детаљи предметне инвестиције, временски план и друга права и обавезе Страна (даље у тексту: „**Уговор о подстицајима**“) укључујући и износ средстава која ће бити инвестирана у основна средства, повезана са пројектом, и детаљни износи државне помоћи која ни у ком случају не може премашити 50% износа оправданих трошкова у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима.

4.5 The Investor acknowledges and agrees that the final agreement between the Parties will specify all details related to the investment, time schedules and other rights and obligations of the Parties (hereinafter referred to as the: "**Incentives agreements**"), including the amount of funds to be invested in fixed assets of the user of funds, in connection to the project, and the detailed amounts of the state aid which in any case cannot exceed 50% of the amount of eligible costs in 5 (five) years period starting as of the signing of the Incentives agreement .

5. Сарадња међу Странама

Стране су спремне да деле и размењују информације које могу бити од значаја за даљи развој њихових односа као и информације од важности за реализацију овог Меморандума.

Стране ће држати у поверљивости, и неће без претходне писане сагласности друге Стране/Страна обелоданити трећој страни било који документ или информацију означене као поверљиве, било комерцијалне или техничке природе, достављене од друге Стране/Страна а које се односе на Пројекат и реализацију овог Меморандума.

5. Cooperation of the Parties

Parties are ready to share and exchange information that may be crucial for the further development of their relationship as well as the information of significance for the implementation of this Memorandum.

All Parties shall keep strictly confidential and not without the prior consent of the other Party(s) in writing, disclose to any third party any document or information marked as confidential, whether of commercial or technical nature, furnished by the other Party(s) regarding the Project and the implementation of this Memorandum.

6. Необавезујућа природа и раскид

Овај Меморандум је правно необавезујуће природе и његова искључива сврха је да изрази вољу Страна да учине напоре у циљу брзе и успешне реализације предложеног пројекта и обезбеде једна другој основно разумевање намера друге Стране, и да ће искључиво коначни уговори потписани и закључени од Страна имати обавезујуће дејство на сваку од Страна.

Било која Страна може раскинути овај Меморандум писаним обавештењем о раскиду другој Страни. Меморандум ће се сматрати раскинутим истеком 8 (осам) дана од дана пријема таквог писаног обавештења. Овакав раскид не ствара обавезе ни једне од Страна према другој.

6. Non-Binding nature and Termination

This Memorandum is of non-binding nature and its sole purpose is to express the willingness of the Parties to proceed with the efforts aimed at the quick and successful realization of the proposed project and provide each of them with the basic understanding of the intentions of the other Party, and that only a final agreement made in writing and executed by Parties will have a binding effect on each of them.

This Memorandum can be terminated by either Party providing written notice of termination to the other Party. The Memorandum shall be deemed terminated eight (8) calendar days upon receipt of such written notice. No Party will have any obligations towards the other Party on the basis of such termination.

7. Примерци

Овај Меморандум је сачињен двојезично на српском и енглеском језику, и потписан у 8 (осам) примерака, по 2 (два) за сваку Страну.
У случају неподударности између текста овог Меморандума на српском и енглеском језику, меродаван ће бити текст на српском језику.

7. Copies

This Memorandum is made bilingual in Serbian and English language, and has been signed in eight (8) copies, two (2) for each Party.
In case of any discrepancy between Serbian and English text of this Memorandum, Serbian text shall prevail.

Република Србија

Жељко Сертић
Министар привреде

The Republic of Serbia

Željko Sertić
Minister of Economy,
on behalf of the Government

Инвеститор
Johnson Electric International AG
CH-3280 Murten

Austin Wang
Potpresednik za Evropu

Investor

Austin Wang
Vice President Europe

Корисник

Markus Schmitz,
Директор

Laurent Cardon,
Заступник

Beneficiary

Markus Schmitz,
Director

Laurent Cardon,
Representative

Град Ниш

проф. др Зоран Перишић
Градоначелник

City of Niš

Zoran Perišić, MD PhD
Mayor of City of Niš

Илустрација 84: Меморандум о разумевању

5.2. Обрачун јавних прихода

5.2.1. Приходи Буџета локалне самоуправе

ПРОЈЕКЦИЈА ПРИХОДА БУЏЕТА ГРАДА НИША ЗА ПЕРИОД ОД 2016. до 2020. ГОДИНЕ ОД ИНВЕСТИЦИЈА КОМПАНИЈЕ „JOHNSON ELECTRIC" од ПОРЕЗА НА ЗАРАДЕ ЗАПОСЛЕНИХ

Година	Бр. запосл.	Износ пореза по запосленом	Износ пореза месечно	Износ пореза за годину	Износ пореза који припада Граду	Укупно за све год.
1	2	3	2 x 3	2x3x12	2x3x12x76,4%	
2016	1000	4.359,27	-	-	-	-
2017	600	4.468,25	2.615.562	31.386.744	23.979.472	-
2018	600	4.579,96	2.747.976	32.975.712	25.193.444	49.172.916
2019	600	4.694,46	2.816.676	33.800.112	25.823.286	74.996.202
2020	600	4.811,82	2.887.097	34.645.104	26.468.860	101.465.062
Укупно: 2.400					101.465.062	225.634.180

Напомена: Симулација је рађена на основу важећих исплата зарада, овде је коришћен податак о просечној заради по запосленом у Граду Нишу за месец новембар 2015. год. Износ просечне зараде у Граду Нишу за новембар месец 2015. год. је 38.971 динар. Порез за ову исплату износио би 4.252,95 динара. Пројектована инфлација за дате године је у износу од 2,5% , за коју се увећава и износ пореза по сваком запосленом.
Износ од 101.465.062 динара је ефекат који се односи на новозапослене раднике за све године.
Укупно претпостављена сума која би требала да припадне Граду Нишу за све године је у износу од 225,634.180 динара.

У Нишу, 08. 01. 2016. године

Шеф Одсека
Оливера Николић

НАЧЕЛНИК
Миљан Стевановић

Илустрација 85: Пројекција прихода Буџета Града Ниша за период од 2016-2020. године од инвестиције – порези на зараде запослених

УПРАВА ЗА ФИНАНСИЈЕ, ИЗВОРНЕ ПРИХОДЕ
ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ И ЈАВНЕ НАБАВКЕ
Одсек за утврђивање, наплату и контролу изворних
Прихода локалне самоуправе

ПРОЈЕКЦИЈА ПРИХОДА БУЏЕТА ГРАДА НИША ЗА ПЕРИОД ОД 2016. ДО 2020.ГОДИНЕ
ОД ИНВЕСТИЦИЈА КОМПАНИЈЕ „JOHNSON ELECTRIC“

Ред. бр.	ЈАВНИ ПРИХОД	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	УКУПНО
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Порез на имовину (за објекат)		3.414.345,00	3.499.703,00	3.587.196,00	3.676.876,00	14.178.120,00
2.	Порез на имовину (за земљиште)	522.305,00	535.363,00	548.747,00	562.465,00	562.465,00	2.731.345,00
3.	Комунална такса за истицање фирме	98.000,00	100.450,00	102.961,00	105.535,00	108.174,00	515.120,00
	УКУПНО:	**620.305,00**	**4.050.158,00**	**4.151.411,00**	**4.255.196,00**	**4.347515,00**	**17.424.585,00**

НАПОМЕНЕ:

Симулација је рађена према важећем Закону о порезима на имовину на дан 05.01.2016.године. Износ пореза утврђен на основу површине земљишта од 28.300 $м^2$ и објекта површине 13.000 $м^2$. Пореска основица утврђена на основу Решења о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2016.годину на територији Града Ниша. Грађевинско земљиште се налази у ПЕТОЈ ЗОНИ, просечна цена за опорезивање грађевинског земљишта је 4.614,00 динара, а објеката 64.059,00. Усклађивање по годинама урађено на бази пројектоване инфлације од 2,5% годишње. Почетак опорезивања земљишта 01.01.2016.године, а објекта 01.01.2017.године.

Комунална такса обрачуната за велико правно лице у складу са Одлуком о локланим комуналним таксама, за једну истакнуту фирму.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се на производне и складишне објекте на основу члана 11. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл.лист Града Ниша“ бр.10/2015).

У Нишу, 05.01.2016.

Шеф Одсека,
Нина Илић

Начелник,
Мирјан Стевановић

Илустрација 86: Пројекција прихода Буџета Града Ниша за период од 2016-2020. године од инвестиције

5.2.2. Остали приходи локалне заједнице

Имајући у виду да је просечна зарада у Нишу износила 38.971,00 динара за новембар 2015. године, а да се очекује запошљавање 2400 радника, то је месечни приход који ће остваривати запослени у компанији, око 93.000.000 динара, што на годишњем нивоу износи преко 1.100.000.000 динара тј. преко 9.000.000 еура.

Како је предвиђена изградња најмање 13.000 м2 производног простора, под претпоставком да је просечна вредност цене изградње квадратног метра са партерним уређењем 450 еура/м2, очекује се значајан приход кроз ангажовање локалне грађевинске оперативе.

Реализацијом инвестиције отвара се могућност за велики број локалних компанија да унапреде своје пословање кроз сарадњу са компанијом Johnson electric.

5.2.3. Остали јавни приходи

Управа за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке Града Ниша није у могућности да процени јавне приходе који су у надлежности републичких органа. Ипак, како већина јавних прихода представља републичке јавне приходе, то је на основу података о претпостављеним приходима Буџета локалне самоуправе и осталих прихода локалне заједнице могуће сагледати значај осталих јавних прихода по основу реализације инвестиције.

Примера ради, само претпоставком да ће приходи које запослени остварују од нето зараде бити потрошени и њима плаћен порез на додату вредност долазимо до најмање 200 милиона динара директних прихода Буџета Републике Србије на годишњем нивоу.

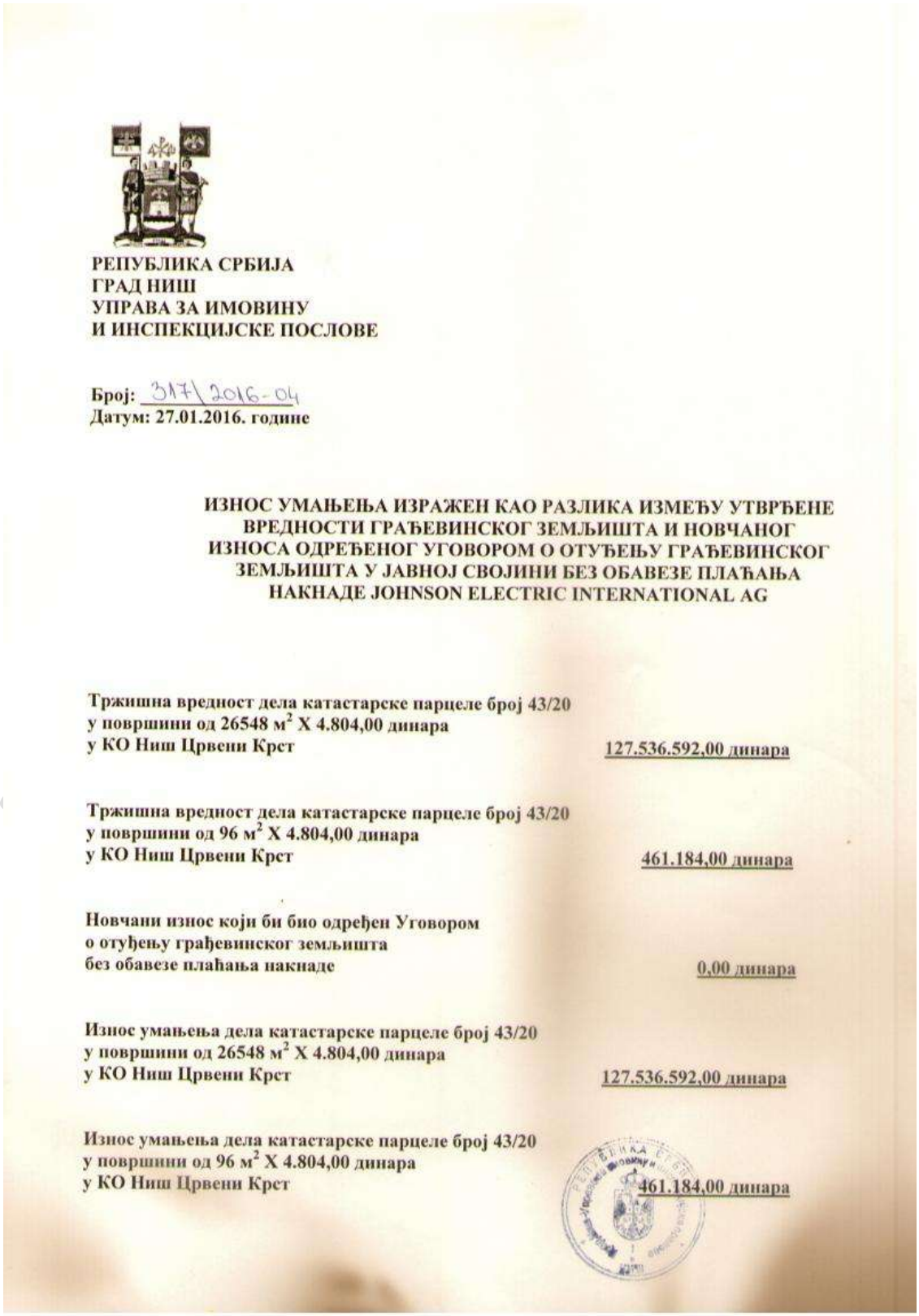
5.3. Трошкови локалне заједнице

У конкретном случају директни трошкови локалне заједнице представљају вредност власничког удела Града Ниша у парцели за коју се предлаже отуђење. Ови трошкови су занемарљиви у односу на укупан трошак, јер је земљиште које је предмет отуђења доминантно у својини Републике Србије.

Имајући у виду да је вредност удела локалне заједнице у власништву над парцелом за коју се предлаже отуђење 461.184 РСД (96м2 x 4.804 РСД/м2), ипак као локална самоуправа која израђује овај Елаборат о оправданости за потребе Републике Србије-Републичке дирекције за имовину, дајемо укупан износ трошкова Републике Србије на основу процењене вредности грађевинског земљишта које је предмет отуђења у укупном износу од 127.997.776 РСД.

5.3.1. Тржишна вредност грађевинског земљишта

Према процени Пореске управе процењена вредност земљишта за које се предлаже отуђење без накнаде је 127.997.776 динара.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

Број: 317/2016-04
Датум: 27.01.2016. године

ИЗНОС УМАЊЕЊА ИЗРАЖЕН КАО РАЗЛИКА ИЗМЕЂУ УТВРЂЕНЕ ВРЕДНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И НОВЧАНОГ ИЗНОСА ОДРЕЂЕНОГ УГОВОРОМ О ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ БЕЗ ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ JOHNSON ELECTRIC INTERNATIONAL AG

Тржишна вредност дела катастарске парцеле број 43/20
у површини од 26548 м² X 4.804,00 динара
у КО Ниш Црвени Крст — **127.536.592,00 динара**

Тржишна вредност дела катастарске парцеле број 43/20
у површини од 96 м² X 4.804,00 динара
у КО Ниш Црвени Крст — **461.184,00 динара**

Новчани износ који би био одређен Уговором
о отуђењу грађевинског земљишта
без обавезе плаћања накнаде — **0,00 динара**

Износ умањења дела катастарске парцеле број 43/20
у површини од 26548 м² X 4.804,00 динара
у КО Ниш Црвени Крст — **127.536.592,00 динара**

Износ умањења дела катастарске парцеле број 43/20
у површини од 96 м² X 4.804,00 динара
у КО Ниш Црвени Крст — **461.184,00 динара**

Светлани С.
14.10.2015.

ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ
15 ОКТ 2015
01 ~~3877~~ 3877

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
ФИЛИЈАЛА НИШ
БРОЈ: 073-464-08-00618/2015
ДАТУМ: 07.10.2015.год.
НИШ

ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

Предмет: Достава података

Поступајући по вашем захтеву 9654/205-04 од 24.09.2015.године, који нам је достављен од стране Министарства финансија- Регионалног одељења Ниш дана 05.10.2015.године којим сте тражили процену тржишне вредности катастарских парцела КО Ниш Црвени Крст и то : кп.бр.17/10, 41/10, кп.бр.42/11, кп.бр.43/20, кп.бр.43/20, кп.бр.41/12, кп.бр.41/11 и кп.бр.17/19, које ће без накнаде бити пренето у власништво привредном друштву Jonson Electric d.o.o Ниш, у прилогу акта достављамо вам тражене податке.

У прилогу дописа достављамо Записник о процени тржишне вредности без изласка на терен Број: 073-464-08-00618/15 од 07.10.2015.године.

Наведени подаци достављени су сходно сходно одредбама члана 12. став 1. тачка 3. 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“, бр.61/25) .

Обрадила
Светлана Јовановић

Директор
Слађана Јанић

Примио : 15.10.2015.г.

Бр.073-464-08-00618/15

На основу члана 122. став 1. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр.80/02..105/14) Комисија за процену тржишне вредности непокретности Пореске управе Филијале Ниш у поступку по захтеву за процену тржишне вредности поднетог од стране Управе за имовину и инспекцијске послове Ниш , дана 07.10.2015.године, сачињава

ЗАПИСНИК

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

Комисија Пореске управе Филијале Ниш у поступку утврђивања тржишне вредности непокретности без изласка на терен у предмету број 073-464-08-00618/15 од 05.10.2015. године, без присуства странака по захтеву број 9654/205-04 од 24.09.2015.године поднетог од стране Управе за имовину и инспекцијске послове Ниш, је утврдила следеће:

Предмет промета је: Градско грађевинско земљиште

место Ниш КО Ниш-Црвени Крст , трећа зона

врста земљишта уписан у ЗКУЛ / Лист непокретности бр.1490 КО Ниш-Црвени Крст , кп.бр.17/10, 41/10, кп.бр.42/11, кп.бр.43/20, кп.бр.43/20, кп.бр.41/12, кп.бр.41/11 и кп.бр.17/19, а састоји се од грађевинског земљишта.

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	464-1н/1091/145 од 09.02.2015.год.	432-9н/995/пп од 25.02.2015. године
Предмет промета	Грађевинско земљиште	Градско грађевинско земљиште
место, КО	Ниш , Црвени Крст	Ниш
улица и бр, КП	Драгољуба Петровића Тимошенка	Липовачка
Површина	----------	----------
Спрат	----------	----------
година градње	----------	----------
Култура, класа земљишта	----------	----------
Утврђена тржишна вредност у дин / по м2	4.804,00 динара/м2	4.804,00 динара/м2

процењује се вредност непокретности у износу од 4.804,00 дин/ по м2 .

Комисија

Илустрација 87: Износ умањења и процена тржишне вредности земљишта

6. ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Током лета 2015. године компанија *Johnson electric international, Johnson electric* д.о.о. Ниш, Влада Републике Србије и Град Ниш потписали су Меморандум о разумевању којим се предвиђа додатно инвестирање, изградња и запошљавање, али и додатни подстицаји – државна помоћ Републике Србије и Града Ниша.

Земљиште чије је отуђење, у корист *Johnson electric* д.о.о. Ниш, предвиђено Мемораднумом о разумевању, тј. катастарска парцела чије отуђење се предлаже К.П. бр. 43/20 К.О. Ниш – Црвени Крст уписана је у Л.Н. бр. 5439 К.О. Ниш – Црвени Крст и у својини је Града Ниша са уделом 96/26644 и својини Републике Србије са уделом 26548/26644.

Отуђење је предвиђено уз поштовање 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 напокретности (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015), и потребно је да надлежни орган јединице локалне самоуправе изради Елаборат о оправданости, а Скупштина јединице локалне самоуправе доносе Одлуку о усвајању Елабората о оправданости и Нацрта уговора о располагању и достави исти на даље поступање Дирекцији за имовину Републике Србије, ради прибављања претходне сагласности Владе Републике Србије и спровођења поступка отуђења без накнаде удела у својини Републике србије.

Градско веће донело је Закључак број 1989-30/2015-03 од 22.12.2015. године којим се покреће Иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша, **без накнаде у корист Привредног друштва *JOHNSON ELEKTRIC DOO NIŠ***, Ниш, површине око 2ха 66а 44м^2, у Индустријској зони ,,Север“ у Нишу.

Иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша, **без накнаде, у корист Привредног друштва *JOHNSON ELEKTRIC DOO NIŠ***, Ниш, површине око 2ха 66а 44м^2 у Индустријској зони ,,Север“ у Нишу, покренута је на основу потписаног **Меморандума о разумевању,** а у складу и уз поштовање 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 напокретности (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015).

Цитирана Уредба прописује да се грађевинско земљиште може отуђити ради изградње објеката у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Johson Electric Internecional AG , Швајцарска, потписивањем Меморандума о разумевању, као део проширења својих пословних активности има намеру да у Републици Србији изгради производни погон у сектору аутомобилске индустрије у Граду Нишу, преко повезаног лица Инвеститора у Републици Србији, привредног друштва ***JOHNSON ELEKTRIC*** д.о.о. Ниш***,*** са

регистрованим седиштем на адреси: Ваздухопловаца бб, Ниш, основаног и постојећег у складу са прописима Републике Србије, преко ког Инвеститор намерава да реализује инвестициони пројекат.

Инвеститор је члан *Johson Elektric* Групе, лидера у производњи компоненти за електромоторе, укључујући и моторе, соленоиде и прекидаче. У пословној 2015/2016 години, процењује се да ће *Johson Elektric* Група остварити промет од око 2.154,9 милиона динара.

Инвеститор намерава да, уз подршку Владе и локалних власти, успостави производни погон за производњу електро мотора који имају примену у аутомобилској и другим гранама индустрије у Граду, "Фаза два" изградње и индустријског опремања. У том смислу, **Инвеститор** намерава:

- да стекне власништво над градским грађевинским земљиштем површине око 2ха 66а 44м^2 у Индустријској зони ,,Север" у Нишу, тј К.П. бр. 43/20 КО Ниш-Црвени Крст

- да изради ново постројење што ће резултирати производним погоном површине од најмање 13.000 квадратних метара, који ће бити изграђен у периоду од 5 (пет) година, а у складу са планским документима важећим у моменту прибављања грађевинске дозволе

- да отвори не мање од 2.400 нових радних места на неодређено време и запосли најмање 2.400 нових радника у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима, у горе наведеном погону у Граду, и да одржава достигнути број запослених, као додатак броју од 1.000 (хиљаду) запослених, на шта се обавезао Уговором о додели средстава за директне инвестиције закљученим 23. августа 2013. године, најмање 5 (пет) година од достизања пуне запослености/Обавезе запошљавања

Укупна вредност улагања у основна средства, која је планирана у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Меморандума о разумевању је 50.000,000,00 (педесет милиона) евра.

На основу података дефинисаних у тексту, процењено је да би за горе наведени инвестициони пројекат Инвеститор могао бити кавалификован за подношење пријаве за доделу подстицаја у складу са релевантним прописима којима се уређује додела државне помоћи у тренутку подношења пријаве, а која ће обухватити:

- Вредност градског грађевинског земљишта у својини Републике Србије, укупне површине око 26644м2, које ће бити пренето без накнаде Инвеситору у складу са релевантним прописима, у износу од око 1,700.000,00 евра, и

- Новчани подстицај, који се ближе дефинише Уговором о подстицајима између Владе Републике Србије и Инвеститора у износу до 19,200,000,00 евра.

Меморандум о разумевању је правно необавезујуће природе и његова искључива сврха је да изрази вољу Страна да учине напоре у циљу брзе и успешне реализације предложеног пројекта и обезбеде једна другој основно разумевање намера друге Стране и да ће искључиво коначни уговори потписани и закључени од Страна имати обезбеђујуће дејство на сваку од страна.

Предмет Меморандума је такође и одређивање услова подршке Кориснику у спровођењу опционог инвестиционог пројекта ,, Фаза три" изградње и индустријског опремања у Нишу, којим би

било отворено додатних 400 нових радних места за неодређени временски период и запослено 400 нових радника на неодређено време, након реализације ,,Фазе два“, у горе поменутом новом објекту у Нишу, а у складу са законодавством на снази у моменту подношења захтева.

Катастарска парцела чије отуђење се предлаже К.П. бр. 43/20 К.О. Ниш – Црвени Крст уписана у Л.Н. бр. 5439 К.О. Ниш – Црвени Крст је у својини Града ниша са уделом 96/26644 и у својини Републике Србије са уделом 26548/26644. У складу са са тим израђен је Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Републике Србије, на територији Града Ниша, без накнаде у корист Привредног друштва *Johnson Electric* д.о.о. Ниш (за реализацију 2. фазе пројекта) и нацрт Уговора о отуђењу удела Града Ниша у својини грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, који би био закључен између Града Ниша и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш.

Нацрт Уговора о отуђењу удела Републике Србије у својини грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде који би био закључен између Републике Србије и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш, сачиниће Дирекција за имовину Републике Србије док ће у складу са Уредбом 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 (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015) и овим Елаборатом о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Републике Србије, на територији Града Ниша, без накнаде у корист Привредног друштва *Johnson Electric* д.о.о. Ниш (за реализацију 2. фазе пројекта).

Претходну сагласност Владе Републике Србије на Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Републике Србије, на територији Града Ниша, без накнаде у корист Привредног друштва *Johnson Electric* д.о.о. Ниш (за реализацију 2. фазе пројекта), нацрт Уговора о отуђењу удела Града Ниша у својини грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, који би био закључен између Града Ниша и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш и нацрт Уговора о отуђењу удела Републике Србије у својини грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде који би био закључен између Републике Србије и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш прибавиће Дирекција за имовину Републике Србије и доставити Граду Нишу, како би омогућио завршетак поступка отуђења удела Града Ниша у својини К.П. бр. 43/20 К.О. Ниш – Црвени Крст.

Градско веће Града Ниша утврђује нацрт Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Републике Србије, на територији Града Ниша, без накнаде у корист Привредног друштва *Johnson Electric* д.о.о. Ниш (за реализацију 2. фазе пројекта) и нацрт Уговора о отуђењу удела Града Ниша у својини грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, који би био закључен између Града Ниша и *Johnson Electric* д.о.о. Ниш и упућује их на јавни увид у трајању од најмање 8 (осам) дана, и након спроведеног јавног увида утврђује предлог Елабората и текста уговора о располагању и доставља их Скупштини Града на усвајање односно потврђивање. Скупштина Града Одлуком усваја Елаборат и преко Градског јавног правобранилаштва доставља Дирекцији за имовину Републике Србије на даље поступање.

7.1. Закључак

Према званичним статистичким подацима укупан број запослених у Граду Нишу на дан 31.3.2015. године био је 64.032, од тога 49.859 у правним лицима, број запослених у прерађивачкој индустрији иносио 9.261 (Анекс 2.) а у Градској општини Црвени Крст, а на чијој се територији налази локација за реализацију инвестиције, укупан број запослених износио је 7.162, број запослених у правним лицима је био 5.449, а број запослених у прерађивачкој индустрији износио је 1.648 (Анекс 2.). Реализацијом инвестиционог пројекта компаније *Johnson Electric д.о.о. Ниш – 2. фаза*, на територији Града Ниша се укупан број запослених повећава за 3,75%, број запослених у правним лицима повећава се за 4,81%, број запослених у прерађивачкој индустрији на територији Града Ниша повећава се за 25,91%, док се на територији Градске општине Црвени Крст укупан број запослених повећава за чак 33.51%, број запослених у правним лицима повећава се за чак 44,04%, а у прерађивачкој индустрији за 145,63%.

Узимајући у обзир и све остале социо-економске ефекте које реализација ове инвестиције има на Град Ниш, то је јасно да се ради о пројекту локалног економског развоја од посебног значаја за развој подручја, те је по овом основу оправдано отуђење предметног земљишта без накнаде.

У финансијском смислу, на основу расположивих и прикупљених података о увећању јавних прихода по основу реализације инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције, пројектовано увећање локалних јавних прихода од инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције је 118.889.647,00 РСД. Део пореза на зараде који припада Републици Србији представља најмање 101.465.062,00, тако да је само на основу прихода које евидентира јединица локалне самоуправе укупан износ пројектованих јавних прихода остварених у року од пет година од почетка реализације инвестиције 220.354.709 РСД. Претпостављени приход од пореза на додату вредност на основу потрошње остварених зарада у предвиђеномм периоду је најмање 200.000.000 динара на годишњем нивоу, у случају пуне запослености.

Напомињемо овом приликом да је обрачун увећања прихода рађен на основу података добијених од Управе за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке Града Ниша, и да су узети у обзир само приходи о којима брине иста Управа, те да нису добијени подаци о осталим јавним приходима и да су ефекти увећања јавних прихода од инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције, претпостављамо, већи тј. позитивнији од наведених приказаних ефеката увећања локланих јавних прихода од инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције. На основу напред наведеног и расположивих извора и података можемо претпосатвити да ће претпостављено увећање јавних прихода од инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције бити најмање 500.000.000 РСД.

Како је процењена вредност земљишта од стране Министарства финансија - Пореске управе Филијала Ниш, одређено у износу од 127.997.776 динара, што претставља максимални износ умањења тржишне цене земљишта, а претпостављено увећање јавних прихода од инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције 500.000.000 РСД, то је јасно да је претпостављено увећање локалних јавних прихода од инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције веће од износа процењене вредности земљишта, односно максималног умањења те је по овом основу оправдано отуђење предметног земљишта без накнаде.

Такође, напомењемо да је Уредбом 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 (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015) дефинисано да јединица локалне самоуправе која на својој територији има више од 100.000 становника може да отуђи грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне или без накнаде по претходно прибављеној сагласности Владе под условом да је то грађевинско земљиште намењено за изградњу производне делатности и у функцији реализације пројеката локалног економског развоја. **Стицалац права својине дужан је да у року од три године од дана судске овере Уговора о располагању земљиштем запосли на свака 2 ара отуђеног земљишта најмање једно лице на неодређено време.** У супротном јединица локалне самоуправе има право да једнострано раскине Уговор располагању земљиштем и стицаоцу права својине наплати цену грађевинског земљишта по тржишној цени грађевинског земљишта коју утврђује надлежни орган у складу са Законом.

У складу са наведеним одредбама Уредбе за парцелу која је предмет отуђења неопходно је *запошљавање најмање 134 радника.*

На основу наведних података, узимајући у обзир тренутну економску и социјалну ситуацију у Граду Нишу, а на основу анализе очекиваних трошкова, анализе очекиване користи од реализације пројекта, тј. инвестиције, као и анализе социо-економских ефеката, сматрамо да се реализација инвестиције *Johnson Electric д.о.о. Ниш – 2. фаза,* може сматрати пројектом економског развоја од посебног значаја за развој одређеног подручја, као и да ефекти реализације овог пројекта оправдавају отуђење предметног земљишта без накнаде.

НАЦРТ

7. ЛИСТА АНЕКСА

Анекс 1. Финансијска подршка инвеститорима

Анекс 2. Запослени по секторима делатности, 2011. – 2014.

Анекс 3. Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе

Анекс 4. Подаци о инвеститору

Анекс 5. Попис и површине катастарских парцела за које се предлаже отуђење

Анекс 6. Процена тржишне вредности земљишта од стране Пореске управе

Анекс 7. Износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу

Анекс 8. Меморандум о разумевању

Анекс 9. Закључак Градског већа број 1989-30/2015-03 од 22.12.2015. године

Анекс 10. Подаци из планског документа на основу којих се могуниздати локацијски услови и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким параметрима (Информација о локацији) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери (Копија плана)

НАЦРТ

Анекс 1. Финансијска подршка инвеститорима

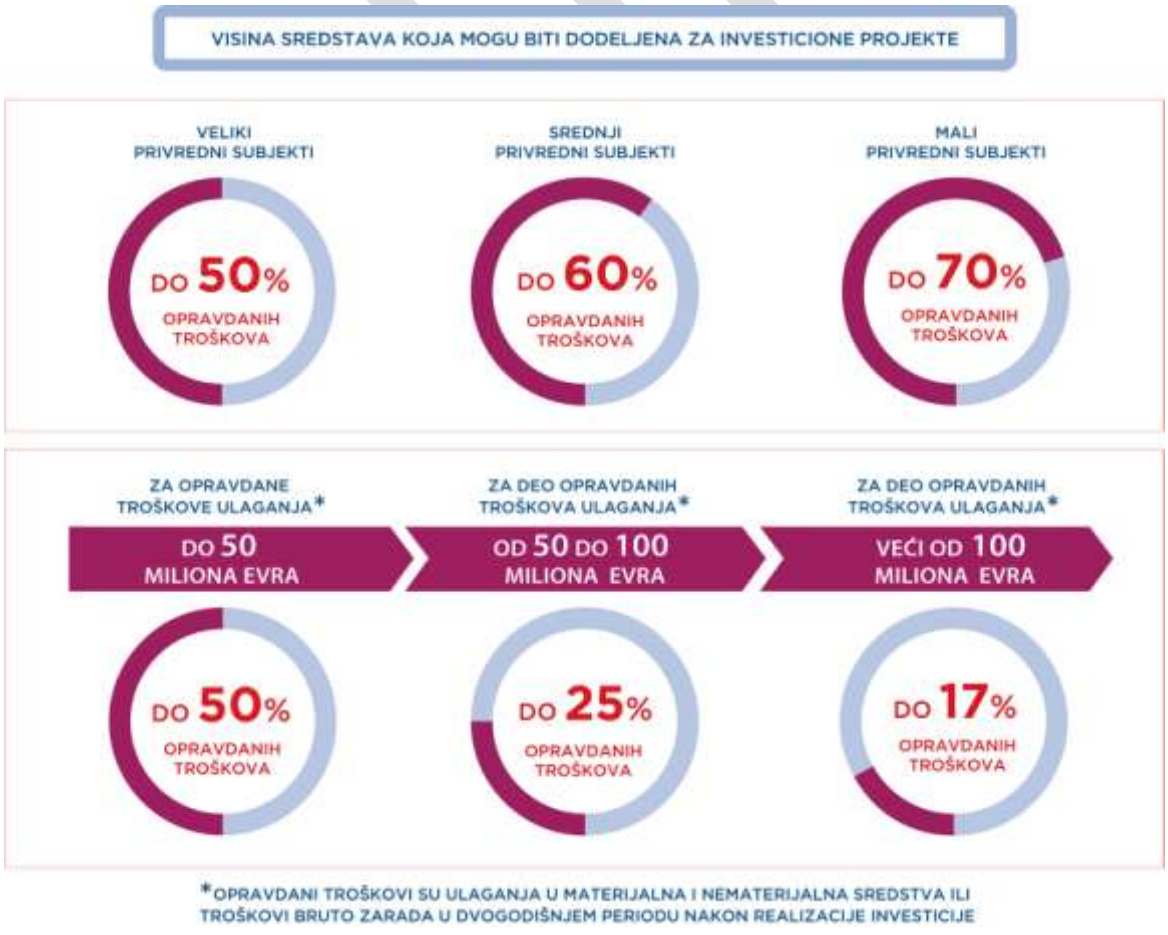
1а. Подршка инвеститорима од стране Републике србије

Уредба о условима и начину привлачења директних инвестиција

Поред постојећих предности, као што су стратешки географски положај, бесцарински извоз у земље Југоисточне Европе и Русију, најнижа стопа пореза на добит у Европи од 15%, као и образована и квалитетна радна снага доступна по конкурентним трошковима, Србија нуди и финансијску подршку инвеститорима. СИЕПА је до сада објавила 19 позива, у којима је одобрено више од 280 милиона евра за отварање 46 хиљада радних места у Србији.

Уредба обухвата: Инвестиције у производним секторима и сектору услуга које могу бити предмет међународне трговине. **Врсте инвестиционих пројеката:**

- Стандардни инвестициони пројекти - улагања у основна средства до 50 милиона евра,
- Велики инвестициони пројекти - улагања преко 50 милиона евра,
- Улагања од посебног значаја за Републику Србију - улагања преко 20 милиона евра или 500 нових радних места и улагања преко 5 милиона евра или 200 нових радних места у најнеразвијеније општине у Србији (ИВ група по развијености и девастиране општине).



Оправдани трошкови: Оправдани трошкови су улагања у материјална и нематеријална средства (укључујући и трошкове закупа непокретности) или трошкови бруто зарада у двогодишњем периоду након реализације инвестиције (тј. достизања пуне запослености и најављеног улагања).

Услови за доделу средстава:

- Да се инвестиција и број запослених одржи у истој општини најмање 5 година након реализације пројекта, односно три године за мале и средње привредне субјекте,
- Да корисник исплаћује зараду већу за 20% од минимално утврђене зараде.

Рок за реализацију пројекта: 3 године од закључења Уговора, а најдуже 5 година уколико Комисија такав захтев одобри.

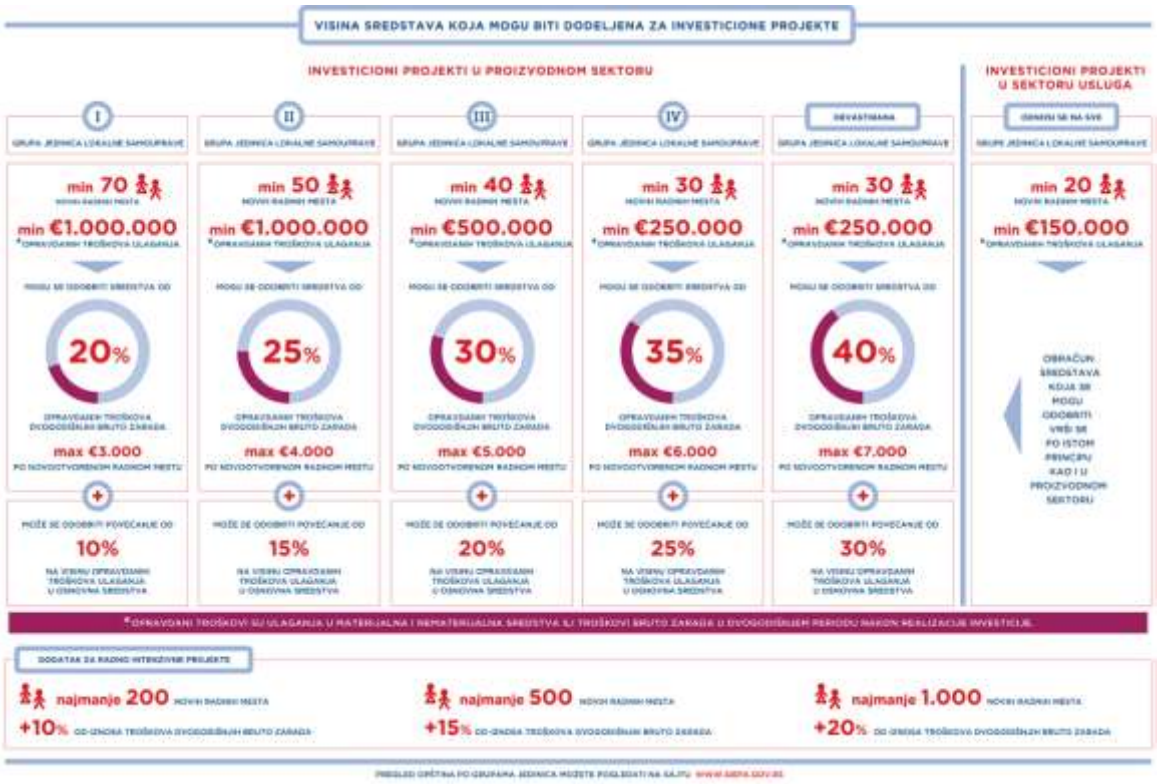
Минимални услови за аплицирање:

- 30 радних места и 250.000 евра оправданих трошкова улагања у ИВ групи развијености и девастиране општине
- 40 радних места и 500.000 евра оправданих трошкова улагања у ИИИ групи развијености општина
- 50 радних места и 1 милион евра оправданих трошкова улагања у ИИ групи развијености општина
- 70 радних места и 1 милион евра оправданих трошкова улагања у И групи развијености општина
- 20 радних места и 150.000 евра оправданих трошкова улагања за инвестиције у сектору услуга

Врста подстицаја која се може доделити:

1. Подстицаји за оправдане трошкове бруто зарада - 20% (за I групу општина), 25% (за II групу), 30% (за III групу), 35% (за IV групу) и 40% (за девастирана подручја) оправданих трошкова двогодишњих бруто зарада. Ови износи су ограничени максимумом од 3.000 (за I групу), 4.000 (за II групу), 5.000 (за III групу), 6.000 (за IV групу) и 7.000 евра по новом радном месту (за девастирана подручја). Ову су уједно основни подстицаји које добијају сви инвеститори ако испуне минималне услове за пријаву.
2. Додатни подстицаји за радно интензивне пројекте - опциони додатак од 10% од износа трошкова двогодишњих бруто зарада (преко 200 нових радних места), 15% (преко 500) и 20% (преко 1.000).
3. Додатни подстицаји за капитално интензивне пројекте - опциони додатак од 10% на висину оправданих трошкова улагања (за I групу општина), 15% (за II групу), 20% (за III групу), 25% (за IV групу) и 30% (за девастирана подручја).

Додатне подстицаје (2 и/или 3) Комисија може одобрити уколико сматра да постоји економска оправданост а према расположивости средстава у буџету.



Ограничења висине подстицаја који се могу доделити:

- До 50% оправданих трошкова за велике тј. 60% за средње односно 70% за мале привредне субјекте
- За инвестиције до 50 милиона евра, до 50% улагања
- За додатни део инвестиције изнад 50 а до 100 милиона евра, до 25% тог улагања
- За додатни део преко 100 милиона евра, до 17% улагања

Поступак за доделу средстава: Министарство привреде уз сагласност Министарства финансија расписује јавн позив, Агенција администрира и обавља стручну анализу пристиглих пројеката а Комисија доноси Одлуку о додели подстицајних средстава.

Бесповратна финансијска средства се могу доделити домаћим или међународним компанијама за финансирање инвестиционих пројеката у производном сектору и сектору услуга које могу бити предмет међународне трговине.

Средства се **не могу** користити за финансирање инвестиционих пројеката у сектору примарне пољопривредне производње, риболова и аквакултуре, саобраћаја, угоститељства, игара на срећу, трговине, производње синтетичких влакана, угља и челика, дувана и дуванских прерађевина, оружја и муниције, бродоградње (изградња поморских трговачких пловила на сопствени погон - најмање 100 бруто регистрованих тона) аеродрома и сектору енергетике, широкопојасне мреже, као ни привредних субјеката у тешкоћама, и то:

1. ако је одговорност за његове дугове ограничена, а изгубио је више од половине основног капитала, од чега је у последњих 12 месеци изгубљено више од четвртине основног капитала,

2. ако најмање једно лице неограничено одговара за његове дугове, а у финансијским извештајима приказано је да је његов капитал смањен за више од половине, од чега је последњих 12 месеци изгубљено више од четвртине капитала,
3. ако испуњава услове за отварање стечајног поступка.

Од права на доделу средстава **изузимају се** следећи инвеститори:

1. привредни субјекти у тешкоћама,
2. који имају доспеле, а неизмирене обавезе према Републици Србији,
3. код којих је у претходних 12 месеци пре подношења пријаве знатно смањен број запослених,
4. у којима Република Србија, аутономна покрајна или јединица локалне самоуправе има учешће у власништву.

1б. **Преглед могућих подстицаја локалне самоуправе**

Подстицаји локалне самоуправе зависе од величине планиране инвестиције и обухватају:

1. Отуђење грађевинског земљишта по цени која је мања од тржишне цене или отуђење грађевинског земљишта без накнаде[89]

Јединица локалне самоуправе може отуђити неизграђено грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, ако се ради о реализацији инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Предмет отуђења, односно давања у закуп испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде је катастарска парцела, односно катастарске парцеле неизграђеног грађевинског земљишта.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити по цени која је мања од тржишне цене или отуђити без накнаде, када се ради о испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи (у даљем тексту Закон), на основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна, када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини, као и када се ради о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, када се поред отуђења у складу са Законом и Уредбом о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности (у даљем тексту Уредба), неизграђено грађевинско земљиште може и дати у закуп по закупнини која је мања од тржишне закупнине или дати у закуп без накнаде.

Пројекти локалног економског развоја су пројекти који су од посебног значаја за реализацију привредног развоја Републике Србије и локалног економског развоја, чијом реализацијом се повећава број запослених у привреди за најмање 1% и сразмерно увећавају јавни приходи. Када јединица локалне самоуправе у свом саставу има градске општине, проценат повећања броја запослених из става 1. овог члана односи се на градску општину. Стицалац права својине на

[89] Уредба 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. 61/2015

грађевинском земљишту дужан је да у року од три године од дана судске овере Уговора о отуђењу грађевинског земљишта, на свака два ара отуђеног грађевинског земљишта, запосли најмање једно лице на неодређено време.

Износ умањења тржишне вредности цене, за пројекте локалног економског развоја ове уредбе не може бити већи од очекиваног износа увећања јавних прихода по основу реализације тог пројекта, односно инвестиције, у периоду од пет година од почетка реализације пројекта, односно инвестиције. За пројекте економског развоја ове уредбе, ако се отуђење врши прикупљањем понуда јавним огласом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини по цени која је мања од тржишне цене или за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде, јединица локалне самоуправе је дужна да сачини елаборат о оправданости.

2. Ослобађање од доприноса за уређивање грађевинског земљишта[90]

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се производне и складишне објекте.

За изградњу објеката за обављање делатности која је од значаја за привредни развој Града Ниша, допринос се може умањити до 90%, уз сагласност Градског већа Града Ниша.

Допринос се не обрачунава и не плаћа за објекте-просторе чији је инвеститор Град Ниш, као и у случајевима када је посебним споразумом између Републике Србије, инвеститора и Града Ниша регулисано ослобађање од плаћања такси и доприноса као вид инвестиционог подстицаја за улагање у Град Ниш и када Влада Републике Србије да сагласност на елаборат о оправданости за отуђење, односно давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене, односно закупнине или отуђења, односно давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде, као и на основу посебне одлуке Скупштине Града Ниша.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта може се платити једнократно у целости или на рате. Инвеститор допринос за уређивање грађевинског земљишта може платити на следећи начин:

- једнократно у целости са умањењем се у износу од 30%, или
- у 60 месечних рата, уз усклађивање рата, на месечном нивоу, са индексом потрошачких цена према подацима Републичког завода за статистику.

3. Бесплатна услуга личног асистента од стране Канцеларије за локални економски развој, Службе за послове Градоначелника

Канцеларија за локални економски развој (КЛЕР) званично је отворена 25. фебруара 2009. године. КЛЕР је отворен у оквиру спровођења USAID - MEGA програма, уз финансијску и техничку подршку ЛЕДИБ програма Министарства спољних послова Данске.

КЛЕР је јединица са посебним положајем у Служби за послове градоначелника, која је образована за обављање стручних послова, и то: унапређење локалног економског развоја, привлачења нових инвестиција, подршку локалној пословној заједници, промоцију предузетништва и стварање

[90] Одлука о утврвању доприноса за уређивање грађевинског земљишта број 06-62/2015-33-02 од 10.02.2015.

предуслова за повећање квалитета живота и спровођење пројеката локалног економског развоја Града Ниша.

Канцеларија је алат за привлачење и подршку реализацији инвестиција и врста непосредног моста између пословног окружења и градске управе.

Изузетно важну област рада канцеларије представљају контакти са представницима домаћих и страних инвеститора, организација обилазака привредних потенцијала за потенцијалне инвеститоре, учествовање у преговорима са инвеститорима као и сарадња са градским управама, јавним предузећима и установама, онда када постоји иницијатива за привлачење конкретног инвеститора.

Канцеларија за локални економски развој играла је кључну улогу и у реализацији најзначајнијих страних инвестиција у граду: Yura Corporation, Shinwon, Benetton, Johnson Electric (prva faza), Leoni, Philip Morris International, Harder Digital, LMB Soft, Mikkelsen Electronics и још двадесетак инвестиција домаћих улагача. Њиховом реализацијом створени су услови за отварање преко 11.000 радних места, док је укупна вредност инвестиција преко 150 милиона евра.

НАЦРТ

Анекс 2. ЗАПОСЛЕНИ ПО СЕКТОРИМА ДЕЛАТНОСТИ, 2011. – 2014.

5.1.1. ЗАПОСЛЕНИ ПО СЕКТОРИМА ДЕЛАТНОСТИ [1)]
EMPLOYED ACCORDING TO SECTORS OF ACTIVITY [1)]

	Укупно ***Total***	Запослени у правним лицима (привредна друштва, задруге, установе и друге организације) *Employed in legal entities (companies, cooperatives, institutions and other organizations)*						
		свега *overall*	од тога: жене *out of them: women*	пољопривреда, шумарство и рибарство *agriculture, forestry and fishery*	рудар-ство *mining*	прера-ђивачка индустрија *processing industry*	снабдевање електричном енергијом, гасом и паром *electricity, gas and steam supply*	снабдевање водом и управљање отпадним водама *water supply and waste water management*
2011	**61 849**	52 078	23 355	176	18	9 483	937	1 648
2012	**61 806**	49 654	22 376	151	19	8 261	897	1 708
2013	**64 760**	49 084	22 963	131	20	8 048	913	1 823
2014	**63 070**	47 754	22 651	127	18	7 367	948	1 757

(наставак)
(continuation)

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, задруге, установе и друге организације) *Employed in legal entities (companies, cooperatives, institutions and other organizations)*							
	грађе-винарство *building and construction*	трговина на велико и мало и поправка моторних возила *wholesale and retail trade and motor vehicles repair*	саобраћај и склади-штење *traffic and warehousing*	услуге смештаја и исхране *accommodation and catering services*	инфор-мисање и комуни-кације *infor-mation and commu-nication*	финансијске делатности и делатност осигурања *financial and insurance activities*	пословање некретни-нама *real estate*	стручне, научне, иновационе и техничке делатности *professional, scientific, innovative and technical activities*
2011	2 865	6 663	5 104	1 041	1 449	943	226	1 772
2012	2 714	6 025	4 914	866	1 412	952	225	1 596
2013	2 550	5 961	4 903	765	1 523	858	227	1 528
2014	2 182	6 000	4 896	716	1 682	927	222	1 338

[1)] *Према Закону о класификацији делатности ("Сл. гласник РС", број 104/16.12.2009.) и Уредби о класификацији делатности ("Сл. гласник РС", број 54/4.8.2010.).*

Accordint to the Law on Classification of Activities ("Official Journal of the Republic of Serbia, No. 104/16.12.2009.) and Regulation on Classification of Activities ("Official Journal of the Republic of Serbia" No.54/4.8.2010.).

5.1.1. ЗАПОСЛЕНИ ПО СЕКТОРИМА ДЕЛАТНОСТИ [1]

EMPLOYED ACCORDING TO SECTORS OF ACTIVITIY [1]

(наставак)
(continuation)

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, задруге, установе и друге организације) *Employed in legal entities (companies, cooperatives, institutions and other organizations)*						Предузетници (лица која самостално обављају делатност) и запослени код њих [2] *Entrepreneurs (independent emloyers) and their employees* [2]	
	административне и помоћне услужне делатности *administrative and auxilliary services*	државна управа и обавезно социјално осигурање *public administration and mandatory social insurance*	образовање *education*	здравствена и социјална заштита *social and health care*	уметност, забава и рекреација *art, entertainment, recreation*	остале услужне делатности *other service activities*	свега *overall*	од тога: жене *out of them: women*
2011	838	2 986	6 137	8 507	790	496	9 771	4 020
2012	849	3 031	6 371	8 487	747	431	12 152	5 975
2013	872	3 077	6 540	8 207	724	418	15 676	7 757
2014	964	3 022	6 508	8 016	643	421	15 316	7 610

[1] *Према Закону о класификацији делатности ("Сл. гласник РС", број 104/16.12.2009.) и Уредби о класификацији делатности ("Сл. гласник РС", број 54/4.8.2010.).*

Accordint to the Law on Classification of Activities ("Official Journal of the Republic of Serbia, No. 104/16.12.2009.) and Regulation on Classification of Activities ("Official Journal of the Republic of Serbia" No.54/4.8.2010.).

[2] *Извор: Републички Фонд за здравствено осигурање.*
Source: Republic Health Security Fund.

Табела 3. ЗАПОСЛЕНИ ПО СЕКТО. ,МА ДЕЛАТНОСТИ У ГРАДУ Н..ШУ И ГРАДСКИМ ОПШТИНАМА, [1)]

- стање 31.03.2015. -

	Укупно	Запослени у правним лицима (привредна друштва, задруге, установе и друге организације)										
		свега	од тога: жене	пољопривреда, шумарство и рибарство	рударство	прерађивачка индустрија	снабдевање електр. енергијом, гасом и паром	снабдевање водом и управљ. отпадним водама	грађевинарство	трговина на велико и мало и поправка моторних возила	саобраћај и складиштење	услуге смештаја и исхране
Град Ниш	**64 032**	**49 859**	24 081	153	9	9 261	948	1 848	2 033	6 006	4 851	1 050
ГО Медијана	**37 809**	**32 155**	15 877	86	7	2 448	872	1 377	1 248	3 839	4 330	903
ГО Нишка Бања	**2 239**	**1 442**	660	0	2	517	23	2	111	71	0	10
ГО Палилула	**10 116**	**6 720**	2 668	43	0	2 485	0	355	362	917	130	63
ГО Пантелеј	**6 706**	**4 093**	2 592	19	0	2 163	5	0	209	484	124	67
ГО Црвени Крст	**7 162**	**5 449**	2 284	5	0	1 648	48	114	103	695	267	7

наставак табеле

	Запослени у правним лицима (привредна друштва, задруге, установе и друге организације)										Предузетници (лица која самостално обављају делатност) и запослени код њих	
	информисање и комуникације	финан. делатности и делат. осигур.	пословање некретнинама	стручне, научне, иновационе и техничк. делат.	административне и помоћне услужне делат.	државна управа и социјално осигурање	образовање	здравствена и социјална заштита	уметност, забава и рекреација	остале услужне делатности	**свега**	од тога: жене
Град Ниш	1 740	931	221	1 538	942	2 935	6 539	7 656	787	411	**14 173**	6 940
ГО Медијана	1 496	884	123	824	723	2 252	3 158	6 643	602	340	**5 654**	2 905
ГО Нишка Бања	22	1	0	18	0	32	181	452	0	0	**797**	382
ГО Палилула	35	34	4	298	59	535	1 274	31	72	23	**3 396**	1 615
ГО Пантелеј	120	4	0	292	3	67	484	23	20	9	**2 613**	1 239
ГО Црвени Крст	67	8	94	106	157	49	1 442	507	93	39	**1 713**	799

[1)] *Према Закону о класификацији делатности ("Сл. гласник РС", број 104/09) и Уредби о класификацији делатности ("Сл. гласник", број 54/10).*

Анекс 3. Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе

Имајући увиду чињеницу да је земљиште за које се предлаже отуђење без накнаде у својини Републике Србије, то ће Републичка дирекција за имовину доставити податке о лицу које се овлашћује за потпис Уговора о отуђењу.

У случају да се радило и отуђењу земљишта у својини града Ниша, лице које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу био би:

проф. др. Зоран Перишић, Градоначелник Града Ниша

Подаци о лицу проф. др. Зоран Перишић, Градоначелник Града Ниша доступни су Управи за имовину и инспекцијске послове и Служби за послове Градоначелника (Допис Управе за имовину и инспекцијске послове број 130/2016-04 од 14.1.2016.

НАЦРТ

Анекс 4. Подаци о инвеститору

JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ

Vazduhoplovaca bb, 18000 Niš, Srbija
MB: 20945028; PIB: 108169643
Tekući račun: 240-2187-03 Findomestic Banka a.d. Beograd
Tel: + 381 (0)18 506 111
www.johnsonelectric.com

JOHNSON ELECTRIC
innovating motion

Republika Srbija
Grad Niš
SLUŽBA ZA POSLOVE GRADONAČELNIKA

Poštovani,

U skladu sa Vašim zahtevom od 28.12.2015 godine, za potrebe izrade Elaborata i Nacrta Ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta u javnoj svojini, dostavljamo Vam podatke koje se odnose na kompaniju i lica ovlašćena za potpisivanje u ime kompanije.

Podaci za identifikaciju privrednog subjekta:

Johnson Electric d.o.o. Niš
Vazduhoplovaca bb
18000 Niš
PIB: 108169643
MB:20945028

Ime i prezime, funkcija, broj pasoša i zemlja izdavanja lica ovlašćenih za potpisivanje:

1. Laurent Cardon, Zastupnik, Br.pasoša i zemlja izdavanja: 12CE06151 Francuska
2. Markus Schmitz, Direktor, Br.pasoša i zemlja izdavanja: C4ZLGN0Z7 Nemačka

U Nišu, 13.01.2016 godine.

Za Johnson Electric doo Niš

Markus Schmitz

Saša Mladenović

Анекс 5. Попис и површине катастарских парцела за које се предлаже отуђење

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

Број: 134/2016-04
Датум: 14.01.2016. године

ПОПИС И ПОВРШИНЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У КО НИШ ЦРВЕНИ КРСТ КОЈЕ СУ ОБЈЕДИЊЕНЕ У КП. БР. 43/20

JOHNSON ELECTRIC INTERNATIONAL AG

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА	ПОВРШИНА		
БРОЈ	ha	a	m^2
17/19			96
17/10		9	51
41/10		34	17
42/11		28	62
43/20	1	24	64
43/21		68	54
УКУПНО:	**2**	**66**	**44**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

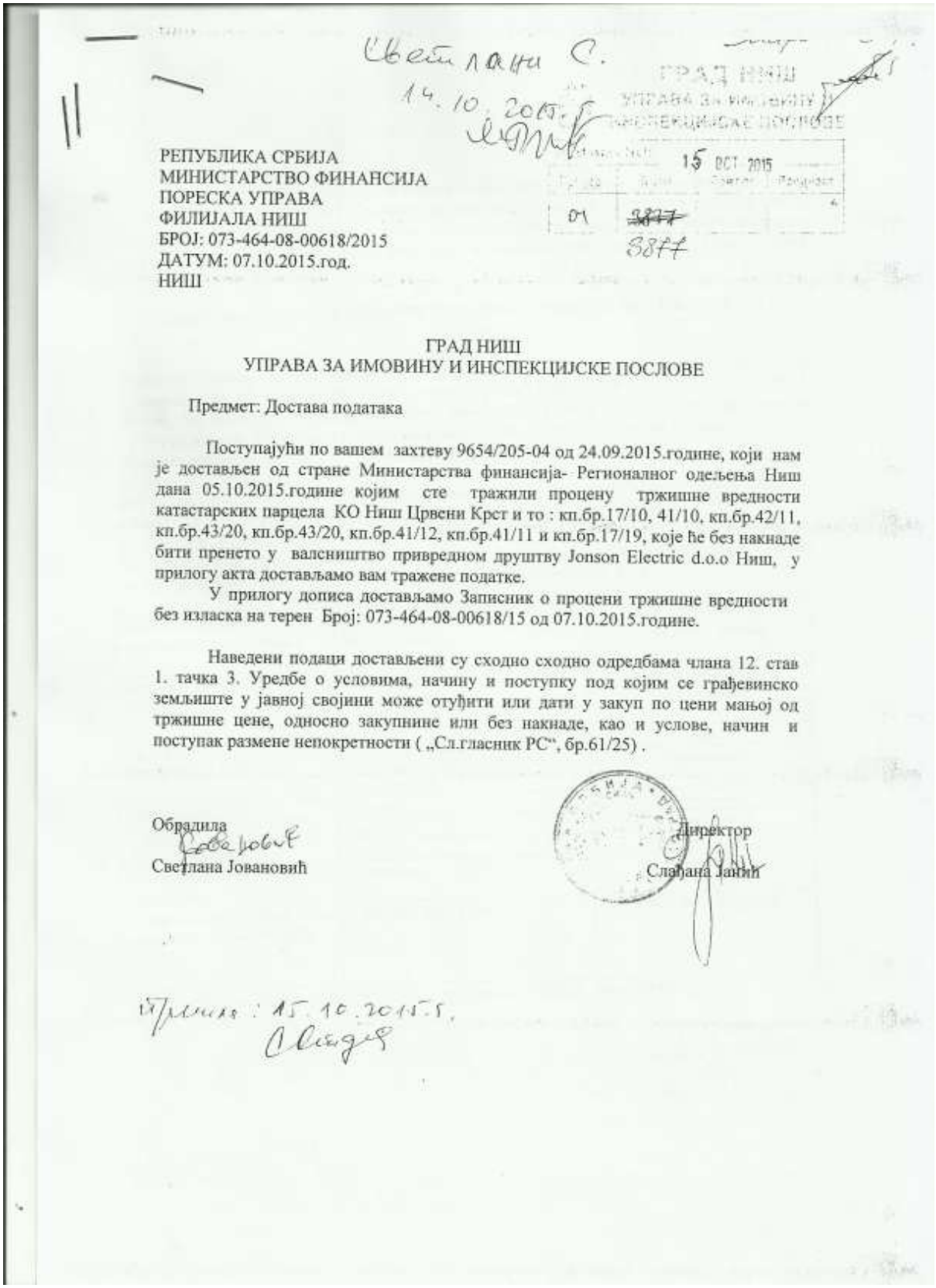
Број: 316/2016-04
Датум: 27.01.2016. године

ПОПИС И ПОВРШИНЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У КО НИШ ЦРВЕНИ КРСТ КОЈЕ СУ ОБЈЕДИЊЕНЕ У КП. БР. 43/20

JOHNSON ELECTRIC INTERNATIONAL AG

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА	ПОВРШИНА		
БРОЈ	ha	a	m^2
43/20			
			96
	2	65	48
УКУПНО:	**2**	**66**	**44**

Анекс 6. Процена тржишне вредности земљишта од стране Пореске управе



Светлани С.
14.10.2015.

ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ
15 ОКТ 2015
01 ~~3877~~ 3877

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
ФИЛИЈАЛА НИШ
БРОЈ: 073-464-08-00618/2015
ДАТУМ: 07.10.2015.год.
НИШ

ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

Предмет: Достава података

Поступајући по вашем захтеву 9654/205-04 од 24.09.2015.године, који нам је достављен од стране Министарства финансија- Регионалног одељења Ниш дана 05.10.2015.године којим сте тражили процену тржишне вредности катастарских парцела КО Ниш Црвени Крст и то : кп.бр.17/10, 41/10, кп.бр.42/11, кп.бр.43/20, кп.бр.43/20, кп.бр.41/12, кп.бр.41/11 и кп.бр.17/19, које ће без накнаде бити пренето у власништво привредном друштву Jonson Electric d.o.o Ниш, у прилогу акта достављамо вам тражене податке.

У прилогу дописа достављамо Записник о процени тржишне вредности без изласка на терен Број: 073-464-08-00618/15 од 07.10.2015.године.

Наведени подаци достављени су сходно сходно одредбама члана 12. став 1. тачка 3. 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", бр.61/25) .

Обрадила
Светлана Јовановић

Директор
Слађана Јанић

Примио : 15.10.2015.г.

Бр.073-464-08-00618/15

На основу члана 122. став 1. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр.80/02..105/14) Комисија за процену тржишне вредности непокретности Пореске управе Филијале Ниш у поступку по захтеву за процену тржишне вредности поднетог од стране Управе за имовину и инспекцијске послове Ниш , дана 07.10.2015.године, сачињава

ЗАПИСНИК

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

Комисија Пореске управе Филијале Ниш у поступку утврђивања тржишне вредности непокретности без изласка на терен у предмету број 073-464-08-00618/15 од 05.10.2015. године, без присуства странака по захтеву број 9654/205-04 од 24.09.2015.године поднетог од стране Управе за имовину и инспекцијске послове Ниш, је утврдила следеће:

Предмет промета је: Градско грађевинско земљиште

место Ниш КО Ниш-Црвени Крст , трећа зона

врста земљишта уписан у ЗКУЛ / Лист непокретности бр.1490 КО Ниш-Црвени Крст , кп.бр.17/10, 41/10, кп.бр.42/11, кп.бр.43/20, кп.бр.43/20, кп.бр.41/12, кп.бр.41/11 и кп.бр.17/19, а састоји се од грађевинског земљишта.

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	464-1н/1091/145 од 09.02.2015.год.	432-9н/995/пп од 25.02.2015. године
Предмет промета	Грађевинско земљиште	Градско грађевинско земљиште
место, КО	Ниш , Црвени Крст	Ниш
улица и бр, КП	Драгољуба Петровића Тимошенка	Липовачка
Површина	----------	----------
Спрат	----------	----------
година градње	----------	----------
Култура, класа земљишта	----------	----------
Утврђена тржишна вредност у дин / по м2	4.804,00 динара/м2	4.804,00 динара/м2

процењује се вредност непокретности у износу од 4.804,00 дин/ по м2 .

Комисија

Анекс 7. Износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

Број: 317/2016-04
Датум: 27.01.2016. године

ИЗНОС УМАЊЕЊА ИЗРАЖЕН КАО РАЗЛИКА ИЗМЕЂУ УТВРЂЕНЕ ВРЕДНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И НОВЧАНОГ ИЗНОСА ОДРЕЂЕНОГ УГОВОРОМ О ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ БЕЗ ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ JOHNSON ELECTRIC INTERNATIONAL AG

Тржишна вредност дела катастарске парцеле број 43/20
у површини од 26548 м^2 Х 4.804,00 динара
у КО Ниш Црвени Крст — 127.536.592,00 динара

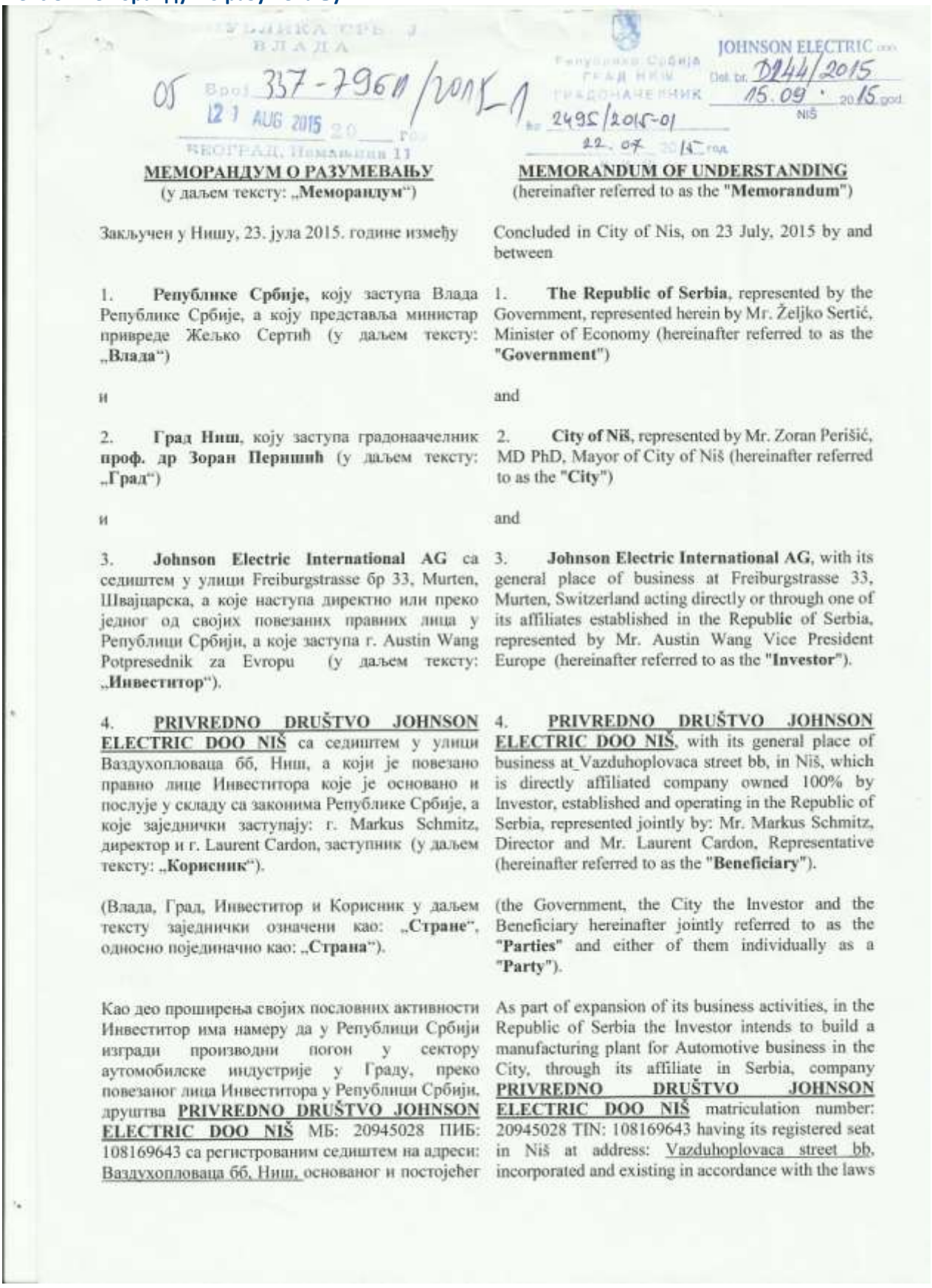
Тржишна вредност дела катастарске парцеле број 43/20
у површини од 96 м^2 Х 4.804,00 динара
у КО Ниш Црвени Крст — 461.184,00 динара

Новчани износ који би био одређен Уговором
о отуђењу грађевинског земљишта
без обавезе плаћања накнаде — 0,00 динара

Износ умањења дела катастарске парцеле број 43/20
у површини од 26548 м^2 Х 4.804,00 динара
у КО Ниш Црвени Крст — 127.536.592,00 динара

Износ умањења дела катастарске парцеле број 43/20
у површини од 96 м^2 Х 4.804,00 динара
у КО Ниш Црвени Крст — 461.184,00 динара

Анекс 8. Меморандум о разумевању



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ВЛАДА
05 Број 337-7961/2015-1
21 AUG 2015 20 год
БЕОГРАД, Немањина 11

Република Србија
ГРАД НИШ
ГРАДОНАЧЕЛНИК
Бр 2495/2015-01
22. 07 2015 год.

JOHNSON ELECTRIC DOO
Del. br. D244/2015
15. 09. 2015 god.
NIŠ

МЕМОРАНДУМ О РАЗУМЕВАЊУ
(у даљем тексту: „**Меморандум**")

Закључен у Нишу, 23. јула 2015. године између

1. **Републике Србије,** коју заступа Влада Републике Србије, а коју представља министар привреде Жељко Сертић (у даљем тексту: „**Влада**")

и

2. **Град Ниш**, коју заступа градонаачелник **проф. др Зоран Перишић** (у даљем тексту: „**Град**")

и

3. **Johnson Electric International AG** са седиштем у улици Freiburgstrasse бр 33, Murten, Швајцарска, а које наступа директно или преко једног од својих повезаних правних лица у Републици Србији, а које заступа г. Austin Wang Potpresednik za Evropu (у даљем тексту: „**Инвеститор**").

4. **PRIVREDNO DRUŠTVO JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ** са седиштем у улици Ваздухопловаца бб, Ниш, а који је повезано правно лице Инвеститора које је основано и послује у складу са законима Републике Србије, а које заједнички заступају: г. Markus Schmitz, директор и г. Laurent Cardon, заступник (у даљем тексту: „**Корисник**").

(Влада, Град, Инвеститор и Корисник у даљем тексту заједнички означени као: „**Стране**", односно појединачно као: „**Страна**").

Као део проширења својих пословних активности Инвеститор има намеру да у Републици Србији изгради производни погон у сектору аутомобилске индустрије у Граду, преко повезаног лица Инвеститора у Републици Србији, друштва **PRIVREDNO DRUŠTVO JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ** МБ: 20945028 ПИБ: 108169643 са регистрованим седиштем на адреси: Ваздухопловаца бб, Ниш, основаног и постојећег

MEMORANDUM OF UNDERSTANDING
(hereinafter referred to as the "**Memorandum**")

Concluded in City of Nis, on 23 July, 2015 by and between

1. **The Republic of Serbia**, represented by the Government, represented herein by Mr. Željko Sertić, Minister of Economy (hereinafter referred to as the "**Government**")

and

2. **City of Niš**, represented by Mr. Zoran Perišić, MD PhD, Mayor of City of Niš (hereinafter referred to as the "**City**")

and

3. **Johnson Electric International AG**, with its general place of business at Freiburgstrasse 33, Murten, Switzerland acting directly or through one of its affiliates established in the Republic of Serbia, represented by Mr. Austin Wang Vice President Europe (hereinafter referred to as the "**Investor**").

4. **PRIVREDNO DRUŠTVO JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ**, with its general place of business at Vazduhoplovaca street bb, in Niš, which is directly affiliated company owned 100% by Investor, established and operating in the Republic of Serbia, represented jointly by: Mr. Markus Schmitz, Director and Mr. Laurent Cardon, Representative (hereinafter referred to as the "**Beneficiary**").

(the Government, the City the Investor and the Beneficiary hereinafter jointly referred to as the "**Parties**" and either of them individually as a "**Party**").

As part of expansion of its business activities, in the Republic of Serbia the Investor intends to build a manufacturing plant for Automotive business in the City, through its affiliate in Serbia, company **PRIVREDNO DRUŠTVO JOHNSON ELECTRIC DOO NIŠ** matriculation number: 20945028 TIN: 108169643 having its registered seat in Niš at address: Vazduhoplovaca street bb, incorporated and existing in accordance with the laws

у складу са прописима Републике Србије (у даљем тексту српско повезано лице Инвеститора означено као: „**Корисник**"), преко ког Инвеститор намерава да реализује инвестициони пројекат детаљније описан у наставку. Имајући ово на уму, Стране су потписале овај Меморандум у циљу изражавања спремности за унапређење међусобних односа као и да јасно изразе намере да олакшају даљу инвестицију Инвеститора у Републици Србији. Стране су потписале овај Меморандум нарочито узимајући у обзир следеће:

of the Republic of Serbia (the Investor's Serbian affiliate: the "**Beneficiary**"), through which the Investor plans to implement an investment project in more detail described hereunder. With this in mind, the Parties have signed this Memorandum aiming to manifest their readiness to improve their mutual relationship as well as to clearly state their intent to facilitate Investor's further investment in Serbia. The Parties have signed this Memorandum especially taking into account the following:

1. Инвеститор

Инвеститор је члан Johnson Electric Групе, лидера у производњи компоненти за електромоторе, укључујући и моторе, соленоиде и прекидаче. Johnson Electric Група је интернационални конгломерат који успешно послује у 23 земље широм света и има укупни годишњи приход од преко 2 милијарде долара.

У пословној 2015/2016 години, процењује се да ће Johnson Electric Група остварити промет од око 2.154,9 милиона долара.

1. The Investor

Investor is a member of the Johnson Electric Group, the leader in motion subsystems, including motors, solenoids, switches and flexible interconnects. Johnson Electric Group is an international conglomerate which successfully operates in 23 countries worldwide and generates the annual revenue over USD 2 billion in total.

In FY 2015/2016, the Johnson Electric Group is expected to generate a turnover of approximately 2.154,9 million US$

2. Влада и Град

Влада и Град изражавају намеру да подрже планирану инвестицију Инвеститора у Републици Србији, у складу са својим надлежностима и у складу са законима и другим прописима Републике Србије, укључујући и административну, саветодавну и финансијску подршку.

2. The Government and The City

The Government and the City expresses the intention to support a planned investment of the Investor in the Republic of Serbia, in accordance with its competences and in accordance with the laws and regulation of the Republic of Serbia, including administrative, advisory and financial support.

3. Опис планираног инвестиционог пројекта

3.1 Инвеститор намерава да, уз подршку Владе и локалних власти успостави производни погон за производњу електро мотора који имају примену у аутомобилској и другим гранама индустрије у Граду, „Фаза два" изградње и индустријског опремања.

Као део горе наведеног, Инвеститор намерава:

- да стекне власништво над градским грађевинским земљиштем површине око 2.83 хектара од Републике Србије / Града Ниша, у Индустријској зони Север у Нишу, а које се

3. Description of the intended Investment Project

3.1 The Investor intends to, with support of the Government and also the local authorities establish a production facility for the manufacturing of _electric motors for automotive and other industries in the City, **Phase Two** of building and industrial equipment.

As part of the above, the Investor intends:

- to acquire ownership of an construction land plot of around 2.83 ha from the Serbian state / City of Nis, in Industrial zone North in Nis, which is bordering plot currently owned by Beneficiary, (CP no. 17/10,

граничи са парцелом која је тренутно у својини Корисника (К.П. бр. 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 све К.О. Ниш - Црвени Крст, тренутно у својини Републике Србије, и К.П. бр. 17/19 К.О. Ниш - Црвени Крст, тренутно у својини Града Ниша (у даљем тексту „Ново земљиште")) , у складу са околностима;

43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 all CM Nis - Red Cross, currently owned by the Republic of Serbia and CP 17/19 CM Nis - Red Cross, currently owned by City of Nis (hereinafter referred to as the „New land")), as the case may be;

- да изгради ново постројење што ће резултирати производним погоном површине од 13.000 квадратних метара, који ће бити изграђен у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима, а у складу са планским документима важећим у моменту прибављања грађевинске дозволе;

- to build a new facility , which will ultimately result in a production facility area of 13.000 sqm, which facility will be finalized in 5 (five) years period starting as of the signing of the Incentives agreement, all in accordance with the planning documents valid at the moment of acquiring construction permit;

- да отвори не мање од 2.400 (две хиљаде четиристотине) нових радних места на неодређено време и запосли најмање 2.400 (две хиљаде четиристотине) нових радника у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима у горе наведеном погону у Граду *(у даљем тексту: „Обавеза запошљавања")*, и да одржава достигнути број запослених, као додатак броју од 1.000 (хиљаду) запослених на шта се обавезао Уговором о додели средстава за директне инвестиције закљученим 23. августа, 2013. године, најмање 5 (пет) година од достизања пуне запослености/Обавезе запошљавања *(у даљем тексту: „Период одржавања").*

- to create no less than 2.400 (two thousand four hundred) new jobs for an undetermined period of time and employ a minimum of 2.400 (two thousand four hundred) newly employees for an undetermined period of time in the next 5 (five) years starting as of the signing of the Incentives agreement in above mentioned new facility in City *(the: "Committed Employment")*, and to maintain the acquired number of employees, as addition to the 1.000 (one thousand) employed and committed on the basis of the Agreement on Awarding of Funds for Direct Investments as of August 23, 2013, at least 5 (five) years as of achievement of Committed employment *(the "Maintenance period").*

Ради избегавања било какве сумње, Период одржавања ближе описан у претходном ставу односи се на 3.400 радних места/запослених.

For the avoidance of any doubt, Maintenance period described in the previous paragraph applies to 3.400 workplaces/ employees.

3.2 Укупна вредност улагања у основна средства периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима је 50.000.000 (педесет милиона) евра.

3.2 The total value of investment in fixed assets in 5 (five) years period starting as of the signing of the Incentives agreement is 50.000.000 (fifty million) EUR.

3.3 Град и Корисник констатују да кроз Ново земљиште и К.П. 43/22 К.О. Ниш - Црвени Крст у својини Корисника тренутно пролазе атмосферски и фекални колектор (у даљем тексту колектори), чије је измештање са тренутне позиције планирано. Град и Корисник се слажу да заједнички спроведу активности на измештању колектора,и то на следећи начин: Корисник ће преузети већи део трошкова пресељења (55%), док ће Град сносити мањи део трошкова (45%) и

3.3 The City and the Beneficiary acknowledge that throught the New land, and CP 43/22 SC Nis - Red Cross, owned by the Beneficiary are currently passing atmospheric and fecal collectors (hereinafter collectors), whose relocation have already been planned. The City and the Beneficiary hereby agree to jointly carry out activities on the relocation of the collectors in the following manner: the Investitor will bare the majority of the costs of the relocation (55%) while the City will bear a smaller part of the cost (45%) and will provide all necessary logistical and administrative support.

пружити сву потребну логистичку и административну подршку.

Град и Корисник ће ближе дефинисати међусобна права и обавезе у вези са измештањем закључивањем посебног споразума.

Град и Корисник се слажу да ће због великог броја запослених бити потребно, и да ће Град Ниш:

- у оквиру редовних програма изградње и уређивања градског грађевинског земљишта уредити/изградити тротоаре око садашњег и будућег комплекса у својини корисника и планиране тротоаре између комплекса у својини Корисника и Булевара 12. Фебруар;
- уколико је потребно или по захтеву Корисника, прилагодити тј. организовати јавни градски превоз ради задовољења потреба Корисника тј његових радиха који буду изразили потребу за овим видом превоза.

3.4. Предмет овог Меморандума је такође и одређивање услова подршке Кориснику у спровођењу опционог инвестиционог пројекта: „Фаза три" изградње и индустријског опремања у Нишу, којом би било отворено 400 (четири стотине) нових радних места за неодређени временски период и запослено 400 (четири стотине) нових радника на неодређено време, након реализације "Фазе два" у горе поменутом новом објекту у Нишу, у складу са законодавством на снази у моменту подношења захтева.

4. Подстицаји

Инвеститор очекује да добије, и Влада и Град су вољне да обезбеде најмање следеће подстицаје, уз друге могуће мере подршке у складу са релевантним прописима:

4.1 Релевантно градско грађевинско земљиште (К.П. бр. 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 све К.О. Ниш - Црвени Крст у својини Републике Србије и К.П. бр. 17/19 К.О. Ниш - Црвени Крст, у својини Града Ниша) укупне површине 28.315 м2, у Граду, биће пренето у власништво Кориснику, у складу са прописима Републике Србије на целисходан начин, без накнаде и без било каквог права трећих лица

The City and the Beneficiary will more closely define their mutual rights and obligations with regard to the relocation by entering in to a seperate agreement.

City and the Beneficiary agree that, due to the large number of employees, it will be needed, and that the City of Nis will:

- Within the regular program of construction and maintenance of urban construction land put in order / build sidewalks around the current and future complex, owned by the Beneficiary and planned sidewalks between complexes owned by the Beneficiary and the Boulevard February 12th;
- If necessary, or asked by the Beneficiary, adjust i.e. organize public transport to meet the needs of the Beneficiary, i.e its workers which expressed the need for this type of transport.

3.4 The scope of the MoU is also prescribing the conditions for support of the Beneficiary for the implementation of the optional investment project: "Phase Three" of building and industrial equipment in the City of Niš, by which 400 (four hundred) new jobs for an undetermined period of time and 400 (four hundred) newly employees for an undetermined period of time would be employed after the implementation of "Phase Two" in above mentioned new facility in City of Niš, according to the legislation in place at the moment of application.

4. Incentives

The Investor expects to receive, and the Government and City are willing to provide at least the following incentives, with other support measures possible according to relevant laws:

4.1 The relevant construction land plot (Cadaster parcels no 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 all Cadaster Municipality Nis – Red Cross owned by Republic of Serbia and CP 17/19 CM Nis - Red Cross, owned by City of Nis) total area 28.315 m2, in the City, will be transferred into ownership of the Beneficiary, or any entity established and owned by the Investor, in accordance with the laws of the Republic of Serbia in an expedient manner, free of

успостављених над земљиштем (укључујући и све врсте терета).

4.2 Влада, ће учинити све што је у њеној надлежности да координира све активности релевантних српских институција, укључујући, али не ограничавајући се на институције на локалном – нивоу Града, које су повезане са преносом власништва над земљиштем као што је горе описано, у складу са прописима Републике Србије. Влада и Град ће у чинити све што је у њиховој надлежности да даље олакшају и подрже да сва релевантна тела, у складу са прописима Републике Србије, дају највиши приоритет инвестиционом пројекту који је овде описан, са циљем да Инвеститор добије, након подношења све неопходне прописане документације, грађевинску дозволу за изградњу свих релевантних објеката, у складу са пропсима Републике Србије.

4.3 На основу тренутно расположивих података, као што је дефинисано даље у тексту, процењено је да би горе наведени инвестициони пројекат Инвеститора могао бити квалификован за подношење пријаве за доделу подстицаја у складу са релевантним прописима којима се уређује додела државне помоћи у тренутку подношења пријаве, а која ће обухватити:

a. вредност градског грађевинског земљишта (К.П. бр. 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 све К.О. Ниш - Црвени Крст, у својини Републике Србије и К.П. бр. 17/19 К.О. Ниш - Црвени Крст, у својини Града Ниша) укупне површине 28.315 м2), , у Граду, које ће бити пренето без накнаде Инвеститору у складу са релевантним прописима, у износу до 1.700.000,00 евра, и
b. новчани подстицај у износу до 19.200.000 евра (деветнаест милиона и двеста)

4.4 Инвеститор прихвата и сагласан је да ће појединачним уговорима између Страна и релевантних државних органа бити регулисани сви детаљи који се односе на конкретне обавезе сваке од Страна које су прописане у члану 4.3 овог Меморандума као и друга права и обавезе Страна дефинисаних у претходном члану.

charge and free of any third-party rights (including all types of encumbrances).

4.2 The Government, within its competences will do its best to coordinate all activities of the relevant Serbian institutions, including, but not limited to, those on the local, City level, related to the transfer of ownership over the land plot as described above, in accordance with the laws of the Republic of Serbia. The Government and City, within its competences will do its best further to facilitate and support that all relevant bodies, in accordance with the laws and regulations of the Republic of Serbia, give the highest priority to the investment project as described herein, with the aim that the Investor, obtain, promptly after submitting all necessary documents required by relevant legislation, a building permit for the construction of all relevant premises, in accordance with the laws of the Republic of Serbia.

4.3 On the basis of presently available data, as defined hereunder, it has been estimated that the aforementioned investment project of the Investor, would be eligible for submitting the application for incentives in line with the relevant laws regulating the state aid at the moment of application, which funds will include:

a. the value of the construction land plot (Cadaster parcels no 17/10, 43/20, 43/21, 42/11, 41/10, 41/11, 41/12 all Cadaster Municipality Nis – Red Cross owned by Republic of Serbia and CP 17/19 CM Nis - Red Cross, owned by City of Nis) total area 28.315 m2, in the City, which shall be transferred free of charge to the Investor in line with the relevant provisions of Serbian laws, amounting up to € 1.700.000,00 and
b. the amount of the cash grant, amounting up to 19.200.000 (nineteen million and two hundred thousand) EUR.

4.4 The Investor acknowledges and agrees that the individual agreements between the Parties and relevant state authorities will specify all details related to the each specific obligation of the Parties prescribed in the article 4.3 above, of this Memorandum as well as other rights and obligations of the Parties defined in previous article.

4.5 Инвеститор прихвата и сагласан је да ће коначним уговором између Страна бити регулисани сви детаљи предметне инвестиције, временски план и друга права и обавезе Страна (даље у тексту: „**Уговор о подстицајима**“) укључујући и износ средстава која ће бити инвестирана у основна средства, повезана са пројектом, и детаљни износи државне помоћи која ни у ком случају не може премашити 50% износа оправданих трошкова у периоду од 5 (пет) година од дана потписивања Уговора о подстицајима.

4.5 The Investor acknowledges and agrees that the final agreement between the Parties will specify all details related to the investment, time schedules and other rights and obligations of the Parties (hereinafter referred to as the: "**Incentives agreements**"), including the amount of funds to be invested in fixed assets of the user of funds, in connection to the project, and the detailed amounts of the state aid which in any case cannot exceed 50% of the amount of eligible costs in 5 (five) years period starting as of the signing of the Incentives agreement .

5. Сарадња међу Странама

Стране су спремне да деле и размењују информације које могу бити од значаја за даљи развој њихових односа као и информације од важности за реализацију овог Меморандума.

Стране ће држати у поверљивости, и неће без претходне писане сагласности друге Стране/Страна обелоданити трећој страни било који документ или информацију означене као поверљиве, било комерцијалне или техничке природе, достављене од друге Стране/Страна а које се односе на Пројекат и реализацију овог Меморандума.

5. Cooperation of the Parties

Parties are ready to share and exchange information that may be crucial for the further development of their relationship as well as the information of significance for the implementation of this Memorandum.

All Parties shall keep strictly confidential and not without the prior consent of the other Party(s) in writing, disclose to any third party any document or information marked as confidential, whether of commercial or technical nature, furnished by the other Party(s) regarding the Project and the implementation of this Memorandum.

6. Необавезујућа природа и раскид

Овај Меморандум је правно необавезујуће природе и његова искључива сврха је да изрази вољу Страна да учине напоре у циљу брзе и успешне реализације предложеног пројекта и обезбеде једна другој основно разумевање намера друге Стране, и да ће искључиво коначни уговори потписани и закључени од Страна имати обавезујуће дејство на сваку од Страна.

Било која Страна може раскинути овај Меморандум писаним обавештењем о раскиду другој Страни. Меморандум ће се сматрати раскинутим истеком 8 (осам) дана од дана пријема таквог писаног обавештења. Овакав раскид не ствара обавезе ни једне од Страна према другој.

6. Non-Binding nature and Termination

This Memorandum is of non-binding nature and its sole purpose is to express the willingness of the Parties to proceed with the efforts aimed at the quick and successful realization of the proposed project and provide each of them with the basic understanding of the intentions of the other Party, and that only a final agreement made in writing and executed by Parties will have a binding effect on each of them.

This Memorandum can be terminated by either Party providing written notice of termination to the other Party. The Memorandum shall be deemed terminated eight (8) calendar days upon receipt of such written notice. No Party will have any obligations towards the other Party on the basis of such termination.

7. Примерци

Овај Меморандум је сачињен двојезично на српском и енглеском језику, и потписан у 8 (осам) примерака, по 2 (два) за сваку Страну.
У случају неподударности између текста овог Меморандума на српском и енглеском језику, меродаван ће бити текст на српском језику.

7. Copies

This Memorandum is made bilingual in Serbian and English language, and has been signed in eight (8) copies, two (2) for each Party.
In case of any discrepancy between Serbian and English text of this Memorandum, Serbian text shall prevail.

Република Србија

Жељко Сертић
Министар привреде

The Republic of Serbia

Željko Sertić
Minister of Economy,
on behalf of the Government

Инвеститор
Johnson Electric International AG
CH-3280 Murten

Austin Wang
Potpresednik za Evropu

Investor

Austin Wang
Vice President Europe

Корисник

Markus Schmitz,
Директор

Laurent Cardon,
Заступник

Beneficiary

Markus Schmitz,
Director

Laurent Cardon,
Representative

Град Ниш

проф. др Зоран Перишић
Градоначелник

City of Niš

Zoran Perišić, MD PhD
Mayor of City of Niš

Анекс 9. Закључак Градског већа број 1989-30/2015-03 од 22.12.2015. године

На основу члана 56. Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша", бр. 88/08) и члана 72. Пословника о раду Градског већа Града Ниша („ Службени лист Града Ниша" бр. 1/2013),

Градско веће Града Ниша на седници одржаној дана 22.12.2015. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

I **Покреће се** иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Републике Србије, на територији Града Ниша, **без накнаде у корист Привредног друштва *JOHNSON ELEKTRIC DOO NIŠ***, Ниш, површине око 2ха 66а 44м^2 у Индустријској зони „Север" у Нишу, коју чине постојеће катастарске парцеле, за које се ради пројекат препарцелације, и то КП бр.: 17/10, 17/19, 41/10, 42/11, 43/20 и 43/21 све у КО Ниш-Црвени Крст (у даљем тексту: **грађевинска парцела**), на коме је према важећем планском документу, планирана изградња пословно-производно-трговинског комплекса.

Основ покретања иницијативе за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша, **без накнаде у корист Привредног друштва *JOHNSON ELEKTRIC DOO NIŠ***, Ниш (у даљем тексту: **Стицалац**), је Меморандум о разумевању бр. 2495/2015, закључен у Нишу, дана 23. јула 2015 године (у даљем тексту: **Меморандум**), између Републике Србије коју заступа Влада Републике Србије, а коју представља Жељко Сертић (у даљем тексту: **Влада**), **Града Ниша,** кога заступа градоначелник Града Ниша, проф. др Зоран Перишић (у даљем тексту: **Град**), ***Johson Electric Internecional AG***, које наступа самостално или преко једног од својих повезаних правних лица у РС, а које заступа ***Аустин Wang*** (у даљем тексту: **Инвеститор**) и **Привредног друштва *JOHNSON ELEKTRIC DOO NIŠ***, повезано правно лице Инвеститора, које је основано и послује у складу са законима Републике Србије, а које заједнички заступају ***Markus Schmitz***, директор, и ***Laurent Cardon***, заступник.

II Налаже се Управи за имовину и инспекцијске послове и Управи за планирање и изградњу да у складу са Законом и важећим планским документима спроведу процес препарцелације у складу са Меморандумом и позитивним прописима.

III Налаже се Управи за имовину и инспекцијске послове, Управи за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке, Управи за планирање и изградњу и Служби за послове градоначелника- Канцеларији за локални економски развој, да 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 (Службени гласник РС бр. 61/2015 и 88/2015), израде Нацрт Елабората из тачке I овог Закључка, и исти, заједно са Нацртом Уговора о отуђењу грађевинског земљишта без накнаде, доставе Градском већу Града Ниша у најкраћем року, не дужем од 30 (тридесет) дана.

IV Закључак доставити: Влади Републике Србије, Управи за имовину и инспекцијске послове, Управи за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке, Управи за планирање и изградњу и Служби за послове градоначелника - Канцеларији за локални економски развој.

Број: 1989 - 30 /2015-03

У Нишу, 22.12.2015. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Проф. др Зоран Перишић

Анекс 10. Подаци из планског документа на основу којих се могуниздати локацијски услови и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким параметрима (Информација о локацији) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери (Копија плана)

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
Број: 353-1/51-2016-06
Датум: 25.01.2016. године

Град Ниш – Управа за планирање и изградњу, поступајући по захтеву који је поднео Град Ниш-Управа за имовину и инспекцијске послове, ул. Николе Пашића бр.24, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Службени гласник Републике Србије", број 3/10), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За катастарску парцелу број 43/20 КО Ниш-Црвени Крст

Катастарска парцела број 43/20 КО Ниш - Црвени Крст је у захвату Плана генералне регулације подручија Градске општине Црвени Крст-прва фаза („Сл.лист града Ниша" бр.102/2012).

Према Плану генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст-прва фаза и графичким прилозима: „Граница плана и планираног грађевинског подручија са претежном наменом површина, саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко геодетским елементима" и урбанистичка регулација са грађевинским линијама, катастарска парцела бр.43/20 КО Ниш-Црвени Крст, се налази на простору планираном за пословне и радне зоне и то за пословно-производно-прговински комплекс.

За простор на коме се налази кп. бр. 43/20 КО Ниш-Црвени Крст, обавезна је даља разрада Плана кроз израду Урбанистичког пројекта као урбанистичко – архитектонска разрада локације.

Пословно-производно-трговински комплекс

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони могу се градити објекти у функцији пословања, производње, складиштења и трговине.

Као допунске намене могући су: пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, образовање, установе, култура, социјална и дечја заштита, сервиси, продаја половне робе, пумпна станица, инфраструктурни објекти.

Забрањена је објеката у функцији становања и јавних служби.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле износи 1500m^2, а минимална ширина парцеле износи 20 m.

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

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ П3: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама).

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију. Подземне и надземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Минимална удаљеност објеката од граница грађевинске парцеле износи 3,5m.

Минимална ширина противпожарног пута око објеката износи 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

Габарит објекта може бити различитог облика (разуђен, угаони, атријумски и др.) и различите спратности, до прописаних параметара, с тим да се по ободу комплекса кроз све појединачне локације простор од 3,5-6m планира се за противпожарне интервенције и на том простору се не дозвољава било каква изградња или складирање материјала, осим паркирања аутомобила.

Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи.

Објекти се могу градити на међи само уз сагласност суседа.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости износи:

- за производне комплексе - 40-60%
- за пословно - трговински комплексе - до 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености износи:

- за производне комплексе: 0,6-1,2;
- за пословно - трговинске комплексе: 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висину објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи до П+3.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 18m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност износи најмање трећину висине вишег објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели, осим производних, складишних и пословних објеката могу се градити помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице). Максимална спратност помоћних објеката износи П, максимална висина 5m. Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије означене на приказу П3: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

Приликом постављања помоћних објеката, мора бити обезбеђен противпожарни пут око објеката у функцији производње и складиштења у ширини од 3,5m.

Минимална удаљеност најистурније тачке помоћног објекта ка међи суседа од линије суседне грађевинске парцеле износи 1m. Удаљеност помоћног објекта од линије суседне грађевинске парцеле може бити и мања од 1m, по претходно прибављеној сагласности власника суседне грађевинске парцеле.

Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели.

Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Број потребних паркинг (гаражних) места се одређује на основу намене и врсте делатности према нормативу:

- производња и складиштење - 1 ПМ на 200 m² корисног простора;
- банка, пословна, или административна установа - 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта - 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m и-транспарентном са парапетом до 0,6 m или пуном.

Напомена:

За изградњу у околини аеродрома, обавезна је сагласност Директората цивилног ваздухопловства РС.

За простор на коме се налази кп. бр. 43/20 КО Ниш-Црвени Крст, обавезна је даља разрада Плана кроз израду Урбанистичког пројекта као урбанистичко – архитектонска разрада локације.

Ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Сатавни део информације о локацији чини:

- копија плана издата од стране РГЗ СКН у Нишу од 19.01.2016 године бр. 953-1/2016-112.
- графички прилози из ПГР подручија ГО Црвени Крст – прва фаза у Нишу: граница плана и планираног грађевинског подручија са претежном наменом површина, саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко геодетским елементима и начин провођења плана, урбанистичка регулација са грађевинским линијама и начин спровођења плана.

Самостални стручни сарадник

Љубиша Јанаћковић, дипл.инж.грађ.

Шеф одсека за урбанистичко планирање

Невена Грубић, дипл. инж. арх.

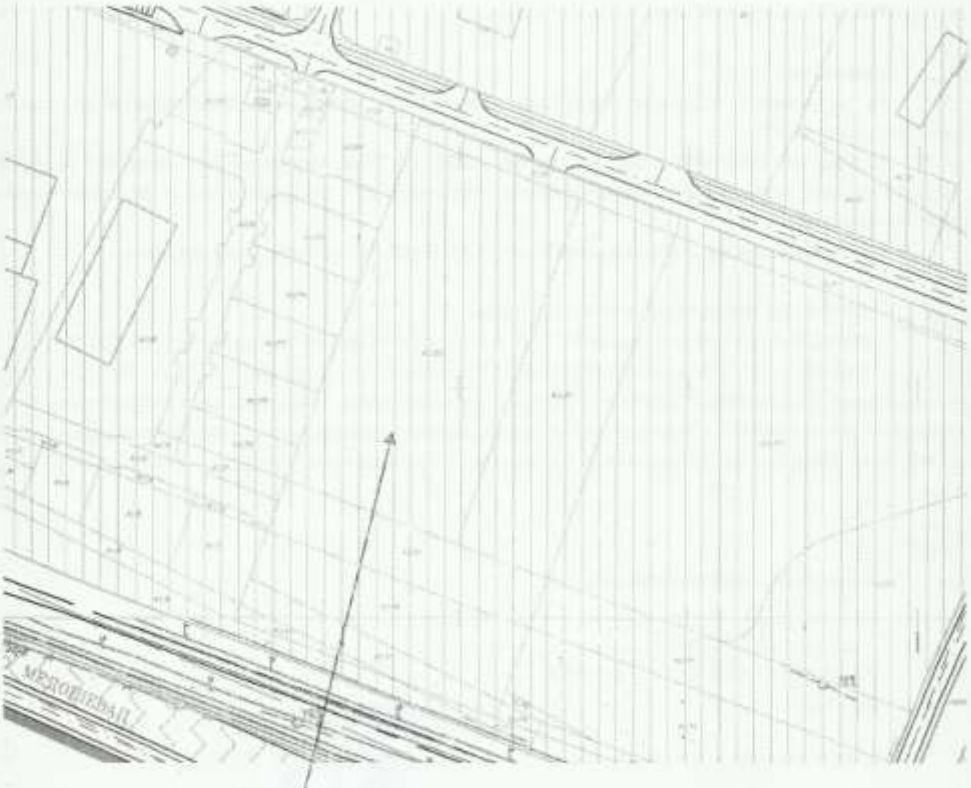
НАЧЕЛНИК УПРАВЕ

Родољуб Михајловић, дипл. инж. грађ.

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ
КРСТ - ПРВА ФАЗА

ПРИКАЗ:

ГРАНИЦА ПЛАНА И
ПЛАНИРАНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА



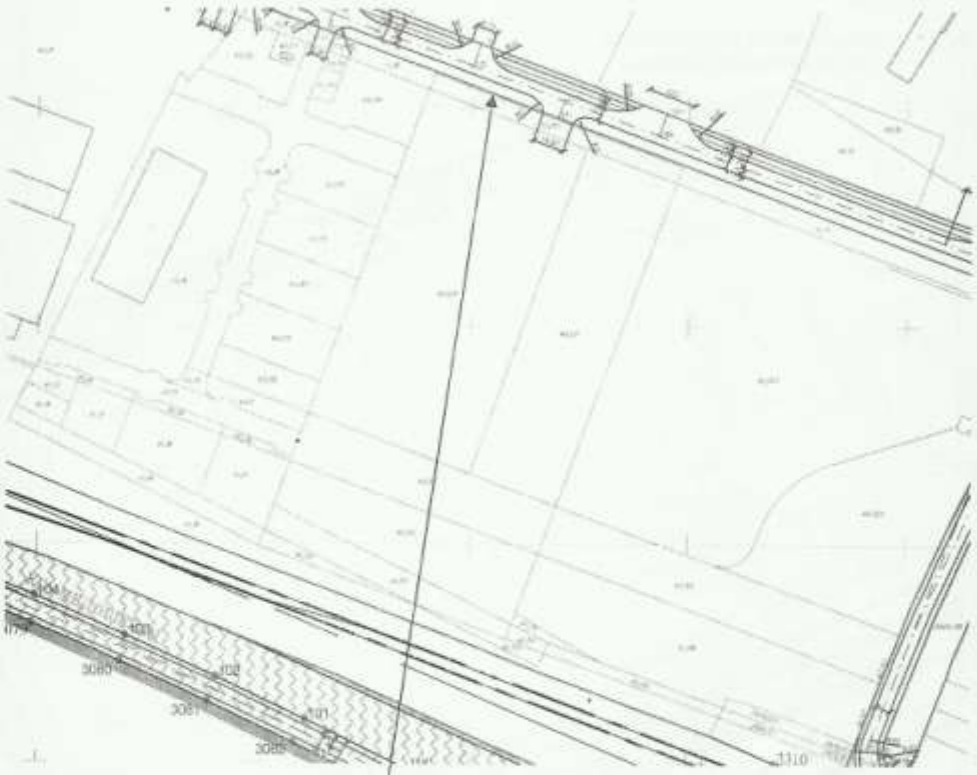
ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ

Индустрија и радна зона

Пословно-производно-трговински комплекс

Пословно-трговински комплекс

САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ И ПОВРШИНЕ
ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА РЕГУЛАЦИОНИМ, НИВЕЛАЦИОНИМ
И АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА



Регулациона линија
Регулациона линија по катастарским међама
Регулациона линија водотокова
Мајор корито
Осовина
Коловоз
Тротоар (заштитни појас)
Бициклистичка стаза
Зеленило(уз саобраћајницу)

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦЕНТАР
КРСТ - ПРВА ФАЗА

PRI KAZ:

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА
ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА

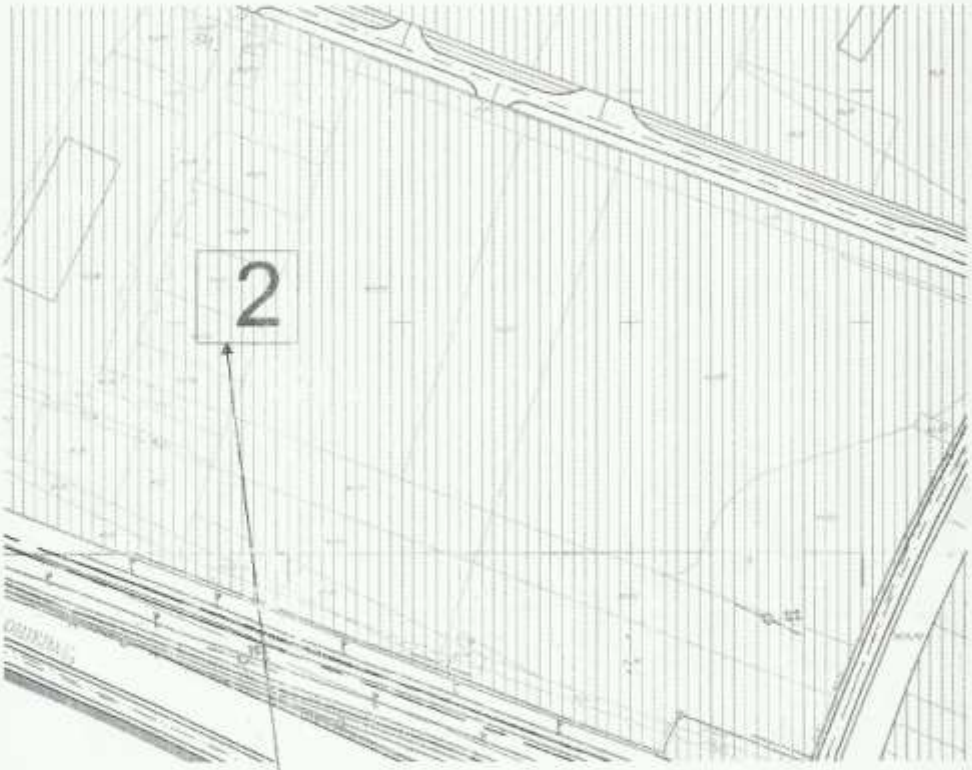
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ
КРСТ - ПРВА ФАЗА

ПРИКАЗ:

НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА



1-20 **ПОДРУЧЈЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

1) Индустрија и радна зона
2) Пословно-производно-трговински комплекс
3) Пословно-трговински комплекси

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Ниш
Број: 953-1/2016-112
Датум: 19.01.2016

Катастарска општина Ниш-Црвени Крст
Број листа непокретности 5439

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1 : 1000

Катастарска парцела број 43/20

Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана.

Копирао В. Миленковић Ђорђе

У Нишу 20.01.2016. године

Директор

УГОВОР
О ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ БЕЗ ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ

Закључен у Нишу, дана_____2016. године, између:

1. **Града Ниша,** улица 7 јули број 2 матични број: 17620541, ПИБ: 100232752 кога заступа Градоначелник града Ниша Проф. др Зоран Перишић (даље: **Отуђилац**), и
2. **JOHNSON ELECTRIC** д.о.о. Ниш, улица Ваздухопловаца бб 18000 Ниш PIB: 108169643; MB: 20945028 (даље: **Прибавилац**),

на начин како следи,

Предмет уговора

Члан 1

Град Ниш отуђује грађевинско земљиште и то део катастарске парцеле бр. 43/20 КО Ниш-Црвени Крст површине 96м^{2,} јавна својина Града Ниша на уделу 96/26644 уписана у листу непокретности број 5439 РГЗ Службе за катастар непокретности Ниш, чија је намена Планом генералне регулације подручја ГО Црвени Крст I фаза („Сл.лист града Ниша“, бр.102/2012), одређена за пословно производно трговински комплекс, са доминантном наменом пословање, производња, складиштење и трговина (у даљем тексту: „Земљиште“).

Уговорне стране сагласно констатују да ће преостали удео 26548/26644 катастарске парцеле 43/20 КО Ниш-Црвени Крст у јавној својини Републике Србије у површини од 26548м^2 бити предмет отуђења посебног уговора између Републике Србије, као отуђиоца и Johnson Electric d.o.o. као Прибавиоца.

Отуђење из става 1. Овог члана уговара се ради изградњу производног погона, намењеног за производњу електро мотора који имају производни погон за производњу електро мотора који имају примену у аутомобилској и другим гранама индустрије у Граду, 'Фаза два' изградње и индустријског опремања.

Овај уговор је основ за стицање права својине Прибавиоца, а престанак права јавне својине Отуђиоца на грађевинском Земљишту из става 1. овог члана.

Претпоставке за закључење уговора

Члан 2.

Уговарачи сагласно констатују да су испуњене претпоставке за закључење овог уговора, на основу Уредбе Владе РС 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.61/2015, и 88/2015), и то:

- добијена је претходна сагласност Владе РС за отуђење Земљишта које је предмет овог уговора, и то: Закључком бр. _____ од _____ 2016.године;

- парцела која се отуђује намењена је за изградњу објекта у функцији реализације пројекта

НАЦРТ

економског развоја, и то пословно производно трговинског комплекса;

- земљиште се отуђује непосредном погодбом;

- Одлуком Скупштине града Ниша бр._____ од ____ _____. године за потписивање овог Уговора овлашћен је Градоначелник града Ниша Проф. др Зоран Перишић.

По спроведеном поступку непосредне погодбе, од стране Градоначелника града Ниша донето је Решење о отуђењу грађевинског земљишта бр. _____ _____ од _____2016. године, које је коначно, чиме су испуњене претпоставке за закључење овог уговора, предвиђене чланом 99. став 10. важећег Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).

Део парцеле која је предмет отуђења, у површини од **96м^2,** неизграђена је и налази се у зони грађевинског земљишта које је уређено-опремљено објектима комуналне инфраструктуре и на њој се не налази ниједан објекат који је легално или нелегално изграђен.

Отуђење грађевинског земљишта без обавезе плаћања накнаде

Члан 3.

Прибавиоцу се Земљиште отуђује у својину, без обавезе плаћања накнаде за отуђење, јер је очекивано увећање јавних прихода по основу изградње објеката и обављања делатности Прибавиоца у периоду од 5 (пет) година, рачунајући од дана почетка обављања делатности**.** Пројекат је од посебног економског значаја за развој Града Ниша, у складу са Елаборатом о оправданости отуђења грађевинског земљишта у радној зони „Север" у Нишу (у даљем тексту: Елаборат).

Са отуђењем без обавезе плаћања накнаде за отуђење, сагласна је Скупштина Града Ниша на основу Одлуке бр._____ од _____, као и Влада Републике Србије која је дала претходну сагласност под бројем _____ од _____.

Увођење у посед

Члан 4.

Отуђилац је дужан да одмах по закључењу овог уговора уведе Прибавиоца у посед Земљишта.

О увођењу у посед и стању у коме се Земљиште налази, биће сачињен записник.

Привођење земљишта намени

Члан 5.

Прибавилац је дужан да, **у року до пет (5) година** од дана закључења овог Уговора Земљиште приведе намени, а у складу са Планом генералне регулације подручја ГО Црвени Крст, тако што ће на њему изградити производни погон величине од приближно 13.000м^2.

Грађевинско земљиште ближе описано у ставу 1. овог члана је на кп бр. 43/20 КО Ниш-Црвени Крст у површини од 26644м^2 у чијем саставу је удео Града Ниша од 96м^2 и удео Републике Србије од 26548м^2. Како кп бр. 43/20 КО Ниш-Црвени Крст чини целину, обавеза прибавиоца да у року од три године запосли раднике на неодређено време сразмерна је целокупној површини катастарске парцеле која се отуђује Прибавиоцу, а број запослених биће одређен Елаборатом о оправданости.

Прибавилац се обавезује да о испуњењу обавезе из овог члана благовремено обавести Отуђиоца и

НАЦРТ

приложи доказ да је почео са обављањем делатности, да је запослио предвиђени број радника, као и да одржава обим делатности са бројем запослених који је предвиђен Елаборатом.

Неиспуњење обавеза Прибавиоца

Члан 6.

Ако Прибавилац не испуни своју обавезу изградње објекта у року који је предвиђен овим уговором, односно уколико не запосли број радника на неодређено време одређен посебним ором закљученим између Републике Србије и Прибавиоца на неодређено време и уколико не држава наведени број запослених наредне три године односи између Отуђиоца и Прибавиоца ће се регулисати на начин како је то регулисано посебним Уговором закљученим између Републике Србије и Прибавиоца.

Упис права својине у регистар

Члан 7.

Прибавилац има право да на основу овог Уговора, без икакве даље сагласности или одобрења од стране Отуђиоца захтева упис права својине на Земљишту у регистар непокретности *(Clausula Intabulandi).*

Гаранција Отуђиоца

Члан 8.

Отуђилац гарантује Прибавиоцу да на отуђеном земљишту нема терета или ограничења која би искључивала или ограничавала његово право својине онако како је оно установљено овим Уговором и обавезан је да заштити и да обештети Прибавиоца у погледу било којих захтева трећих лица који се односе на Земљиште.

Гаранција Прибавиоца

Члан 9.

На име обезбеђења извршења уговорних обавеза Прибавилац се обавезује да у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења овог Уговора преда Отуђиоцу банкарску гаранцију, неопозиву и плативу на први позив у корист Отуђиоца, извршиву у року одређеном за извршавање обавеза предвиђених овим Уговором, и то у износу од **461.184,00** динара, који представља износ тржишне вредности грађевинског земљиштем које је проценила Пореска управа– Филијала Ниш, дана **07.10.2015.** године, што за површину од **96м^2** (**4.804,00** динара по квадратном метру) износи: **461.184,00 динара**, која ће се реализовати уколико Прибавилац не испуни обавезе предвиђене чланом 5. овог уговора.

Обезбеђењем у смислу става 1. овог члана сматра се и приложена платива гаранција у корист Републике Србије, а у складу са важећом Уредбом о условима и начину привлачења директних инвестиција.

У случају да Прибавилац испуни обавезе одређене у члану 5.овог Уговора у одређеном року,

НАЦРТ

Отуђилац је дужан да Прибавиоцу врати банкарску гаранцију у року од 8 (осам) дана од испуњења обавеза, као и да банку издаваоца гаранције обавести да је Прибавилац у уговореном року испунио своју обавезу на име чијег обезбеђења је банкарска гаранција издата.

Уговорне стране сагласно констатују да Отуђилац има право провере бонитета банке издаваоца банкарске гаранције, као и исправности саме банкарске гаранције за све време важења банкарске гаранције, те у случају да Отуђилац посумња у њену наплативост уговорне стране се могу споразумети да Прибавилац одмах достави банкарску гаранцију друге банке, под истим условима означеним у ставу 1. и 2.овог члана.

Члан 10.

Ако Прибавилац не испуни своју обавезу изградње објекта у року који је предвиђен овим уговором, односно уколико не запосли број радника на неодређено време одређен Уговором закљученим између Републике Србије и Прибавиоцана неодређено време и уколико не одржава наведени број запослених наредне три године, Отуђилац је овлашћен да једнострано раскине уговор због неиспуњења. У том случају, Прибавилац је дужан да парцелу преда у својину и државину Отуђиоца у року од 30 дана од дана престанка права својине, тако што ће омогућити Отуђиоцу успостављање фактичке власти на парцели, као и упис права својине Отуђиоца у РГЗ Служби за катастар непокретности без присуства и сагласности Прибавиоца.

Прибавилац и Отуђилац се могу споразумети да по раскиду овог уговора делови објекта у изградњи остану на парцели, као и да права стечена за потребе изградње објекта, као што су право на прикључење на комуналне објекте и инсталације припадну новом Прибавиоцу или закупцу земљишта, ако се исти са тим сагласи, уз обавезу плаћања накнаде Прибавиоцу за уступање дела изграђеног објекта и права стечених за потребе изградње објекта.

У случају из ст.1 овог члана овлашћује се Отуђилац да активира банкарску гаранцију, у износу штете коју је Град Ниш претрпео услед неипуњења уговорених обавеза Прибавиоца сходно чл. 3г. Уредбе Владе РС 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.61/2015, и 88/2015).

Уговорне стране су се сагласиле да је износ накнаде штете коју Отуђилац може захтевати од Прибавиоца у складу са ставом 3.овог члана 10. Уговора ограничен на висину тржишне вредности замљишта и накнаде за уређење земљишта утврђене у чл.3. и 9. овог Уговора у складу са Елаборатом о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде, на територији Града Ниша, у оквири Индистријске зоне Север.

Трошкови преноса права

Члан 11.

Сви трошкови преноса права, укључујући и трошкове плаћања пореза падају на терет Прибавиоца

Измене уговора

НАЦРТ

Члан 12.

Овај уговор може бити измењен у погледу обавеза Прибавиоца.

У случају немогућности Прибавиоца да у роковима предвиђеним овим уговором изгради Објекат или да запосли горе неведени број запослених из разлога који му се не могу приписати у кривицу, односно уколико наступе околности предвиђене законом о облигационим односима, за које није одговорна ниједна уговорна страна-виша сила (VIS MAJOR), Прибавилац је дужан да тражи продужење рока за изградњу Објекта, у року од 30 (тридесет) дана од дана наступања околности због којих се рок предвиђен за испуњење обавеза мора продужити, у супротном губи право на продужење рока.

Отуђилац ће прихватити предлог за продужење рока изградње и у том случају се рокови за извршење обавеза утврђених овим Уговором продужавају за период трајања више силе од тренутка обавештења. За време трајања више силе, банкарска гаранција која је достављена у складу са Уговором неће бити активирана.

У најкраћем могућем року по престанку више силе, Прибавилац ће обавестити Отуђиоца у писаној форми о престанку више силе и наставиће да извршава своје обавезе у складу са Уговором.

У случају да виша сила траје дуже од 30 узастопних дана, или се разумно може очекивати да траје толико или дуже, обе Стране ће предузети све разумне кораке како би на пријатељски начин решиле било које неспоразуме или извршиле прилагођавања која су потребна из разлога више силе.

У случају промењених околности, рок у коме је Прибавилац дужан да изврши обавезе предвиђене овим Уговором и запосли горе наведени број запослених ће бити продужен за период потребан за отклањање тих околности.

Промењеним оконостима сматраће се, без ограничења, и обавеза Прибавиоца да обезбеди Студију о животној средини и додатне лиценце.

Решавање спорова

Члан 13.

Све спорове који настану поводом права и обавеза из овог уговора уговарачи ће настојати да реше споразумно, а у немогућности пред стварно надлежним судом, месно надлежним за територију на којој се отуђено земљиште налази-Основним судом у Нишу**.**

ОТУЂИЛАЦ
Град Ниш
Градоначелник
Проф. др Зоран Перишић

_____

ПРИБАВИЛАЦ
JOHNSON ELECTRIC d.o.o.

1. **Laurent Cardon, заступник**
   Бр. пасоша 12CE06151,
   Држава издавања Француска

НАЦРТ

2. Markus Schmitz, директор
Бр. пасоша C4ZLGN0Z7,
Држава издавања Немачка

НАЦРТ