



ЕЛАБОРАТ

О ОПРАВДАНОСТИ ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ АЛЕКСИНАЦ
РАДНА ЗОНА „КУКИШ“



САДРЖАЈ

Уводне напомене.....	3
1. Макроекономски приказ	5
1.1 Положај и макроекономско окружење	6
1.2 Пословно окружење	6
1.3 Инфраструктура.....	7
1.4 Положај локалне привреде.....	7
1.5 Структура предузећа.....	9
1.6 Запосленост	9
1.7 Незапосленост.....	10
2. Макроекономски осврт	13
2.1 Макроекономски оквир	13
2.2 Бруто домаћи друштвени производ у 2019.	15
2.3 Индустрија.....	15
2.4 Пољопривреда.....	17
3. Стратешки оквир	18
4. Бизнис план - МАГНА	20
4.1 ОСНОВНЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О УЛАГАЧУ(Подаци из табеле).....	20
4.2 ПОДАЦИ О КОРИСНИКУ СРЕДСТАВА	22
4.3 ПОДАЦИ О КОРИСНИКУ СРЕДСТАВА (Подаци из табеле).....	25
4.4 Подаци о инвестиционом пројекту , филијала Алексинац	27
4.5 Садржај инвестиционог пројекта (Бизнис план).....	29
4.6 АНАЛИЗА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И СПОСОБНОСТИ УЛАГАЧА (ДИВИЗИЈЕ) И КОРИСНИКА... 30	
4.6.1 Опште информације о Улагачу и референце	30
4.6.2 Положај на тржишту пласмана и набавке	30
4.6.3 Инвестициона активност.....	30
4.6.4 Техничка и кадровска опремљеност	31
4.7 АНАЛИЗА ТРЖИШТА И ПЛАН ПРОДАЈЕ ПОВЕЗАНИХ СА УЛАГАЊЕМ.....	31
4.7.1 Анализа тржишта пласмана.....	31
4.7.2 План продаје производа / пласмана услуга	31
4.7.3 Анализа тржишта набавке	32
4.7.4 План набавке производа и услуга и репро-материјала	32
4.8 АСОРТИМАН, ТЕХНОЛОШКИ ПРОЦЕСИ И ИНВЕСТИЦИЈЕ У ОПРЕМУ И ГРАЂЕВИНСКЕ ОБЈЕКТЕ .. 32	
4.8.1 Асортиман и обим производње.....	32
4.8.2 Основе технолошког процеса, употреба напредних знања и технологија, и улагања у нематеријална средства.....	32

4.8.3	Избор опреме и алата	32
4.8.4	Решење грађевинских објеката и инсталација	33
4.9	ПЛАН ЗАПОШЉАВАЊА И УЛАГАЊА У РАДНУ СНАГУ	33
4.9.1	План запошљавања	33
4.9.2	Инвестиције у радну снагу	34
4.10	ЕКОНОМСКО-ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА.....	35
4.10.1	Формирање укупног прихода и обрачун трошкова производње/услуге.....	35
4.10.2	Порези и доприноси и остали јавни приходи	36
4.10.3	Извори финансирања и обавезе према изворима	36
4.11	ФИНАНСИЈСКО-ТРЖИШНА ОЦЕНА ПРОЈЕКТА.....	37
4.12	Пројекција биланса стања, успеха и новчаних токова	37
4.12.1	Утицај подстицајних средстава на реализацију пројекта, уколико су у питању велика привредна друштва	37
4.13	АНАЛИЗА ОСЕТЉИВОСТИ И ОДРЖИВОСТ ПРОЈЕКТА.....	40
5.	ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТА ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ О УСЛОВИМА, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ПОД КОЈИМА СЕ ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ МОЖЕ ОТУЂИТИ ИЛИ ДАТИ У ЗАКУП ПО ЦЕНИ МАЊОЈ ОД ТРЖИШНЕ ЦЕНЕ, ОДНОСНО ЗАКУПНИНЕ ИЛИ БЕЗ НАКНАДЕ, КАО И УСЛОВЕ, НАЧИН И ПОСТУПАК РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ	40
5.1	Подаци о локацији радна зона - Кукиш	40
5.2	Попис и површине катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење	42
5.3	Подаци из Планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са неведеним битним урбанистичким и механичким параметрима.....	47
5.4	Записник о процени тржишне вредности катастарске парцеле предметне за отуђење.....	52
5.5	Подаци о лицу које се овашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе Републике Србије	53
6.	ЕКОНОМСКО – ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА	54
6.1	Очекивани јавни приходи буџета општине Алексинац.....	54
6.2	Симулација прихода буџета локалне самоуправе	55
7.	ЕКОНОМСКА ФИНАНСИЈКА АНАЛИЗА ОЧЕКИВАНИХ ТРОШКОВА И КОРИСТИ.....	60
7.1	Очекивани трошкови.....	60
7.2	Очекиване користи.....	60
7.3	ЗАКЉУЧАК.....	63

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији општине Алексинац, непосредном погодбом, **без накнаде**, површине **31.216m²** на локацији општине Алексинац, у улици Петра Зеца бб, на катастарским парцелама бројеви 2770/28, 2770/29 и 2770/30 К.О. Алексинац Варош је покренута на основу Писма о намерама о реализацији пројекта изградње фабрике за израду компоненти за седишта за аутомобиле, од 24.02.2019.године, привредног друштва Magna Seating d.o.o Milutina Milankovica bb, Odzaci, 25250, Serbia, које заступају Michael Koller, Director Trim Operations Europe, Заступник.

У писму о намерама изградње и пуштања у рад фабрике за израду компоненти за седишта за аутомобиле, на територији општине Алексинац, заинтересовани субјект, привредно друштво Magna Seating d.o.o Milutina Milankovica bb, Odzaci, 25250, Serbia, изразило је намеру да изгради фабрику за израду компоненти за седишта за аутомобиле на наведеној локацији. Укупна инвестициона вредност изградње и покретања рада фабрике не би била мања од 9.000.000,00 еура.

Такође, заинтересовани субјект је изразио спремност да се обавезе да ће отворити најмање 700 радних места на неодређено време, у периоду од три година од дана стварања предуслова за почетак реализације ове инвестиције.

На основу наведених чињеница и применом позитивних прописа, писмо о намерама је прослеђено Општинском Већу општине Алексинац које је донело Закључак II/01 Број 011-44/2020 од 15.07.2020. године о покретању поступка израде елабората о оправданости отуђења предметног грађевинског земљишта а који ће након јавног увида бити достаљен Скупштини општине на одлучивање да ли је у најбољем интересу Општине да отуђи грађевинско земљиште на катастарским парцелама бројеви 2770/28, 2770/29 и 2770/30 К.О. Алексинац Варош непосредном погодбом без накнаде.

Члан 99. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020).

Ставом 1 наведеног члана предвиђено је да се отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини спроводи јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима, у складу са законом.

Отуђење грађевинског земљишта из става 1. овог члана, када је власник грађевинског земљишта у јавној својини Република Србија, спроводи Републичка дирекција за имовину Републике Србије, односно надлежни орган аутономне покрајине, када је власник грађевинског земљишта у јавној својини аутономна покрајина. Отуђење грађевинског земљишта, када је власник грађевинског земљишта у јавној својини јединица локалне самоуправе спроводи јединица локалне самоуправе.

Изузетно од одредбе става 1 и 9. овог члана, јединица локалне самоуправе може отуђити неизграђено грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, уз претходно прибављену сагласност Владе, ако се ради о реализацији инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Ближе услове и начин за отуђење грађевинског земљишта из става 10. овог члана прописује Влада, у складу са прописима о контроли државне помоћи.

Изузетно од одредбе става 1 и 9. овог члана прописано је да Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе, могу отуђити грађевинско земљиште 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 овог закона, по основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна, односно отуђити или дати у закуп по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене или отуђити или дати у закуп без накнаде када се ради о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, као и када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини. Ближе услове, начин и поступак отуђења грађевинског земљишта прописује Влада.

Уредба 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, 88/2015 и 46/2017 и 30/2018)

Чланом 7 став 1. Уредбе прописано је да се грађевинско земљиште може отуђити ради изградње објеката у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Чланом 9 став 1. наведене Уредбе прописано је да су пројекти локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) 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.

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

Општинско веће општине Алексинац утврђује нацрт Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини општине Алексинац непосредном погодбом без накнаде, а након спроведеног Јавног увида утврђује предлог Елабората о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини без обавезе плаћања накнаде.

Захтев за давање претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта у складу са одредбама наведене уредбе подноси надлежни правобранилац Општине.

По добијању претходне сагласности Владе, власник грађевинског земљишта, односно Скупштина општине по спроведеном поступку доноси одлуку о закључењу уговора о отуђењу предметног грађевинског земљишта.

Пре прибављања претходне сагласности Владе, подноси се такође и пријава државне помоћи Комисији за контролу државне помоћи.

1. Макроекономски приказ

1.1 Положај и макроекономско окружење

Алексинац лежи у истоименој котлини, на саставу река Моравице и Јужне Мораве. Сам град заузима простор на обе стране реке Моравице, а већи део насеља налази се на њеној десној страни.

Алексинац је увек имао повољан геостратешки положај. У прошлости је кроз њега пролазио Цариградски друм што је било од великог значаја за његов развој. Данас, сам град Алексинац спада у ред градских центара са веома добро развијеном функцијском структуром. Град се налази у средишту комуникацијских праваца који су од изузетног међународног значаја и који Средњу Европу спајају са источном и јужном Европом (Коридор 10). Преко територије општине Алексинац воде важни саобраћајни (железнички и путни) правци који повезују Алексинац са важним регионалним, републичким и међународним центрима и центрима економских активности. Алексинац је од Београда удаљен 207km, од Ниша 30 km, Софије 180 km, Скопља 230 km и Приштине 155 km. Подручје целог Алексиначког краја је испреплетено мрежом саобраћајница од којих је најбитнији аутопут Ниш-Београд. Мрежа локалних путева је дугачка 165,1 km и састоји се од 25 локалних путева. Алексиначки крај поседује и двоколосечну железничку пругу од 30km, а железнички саобраћај је веома развијен на овом подручју.

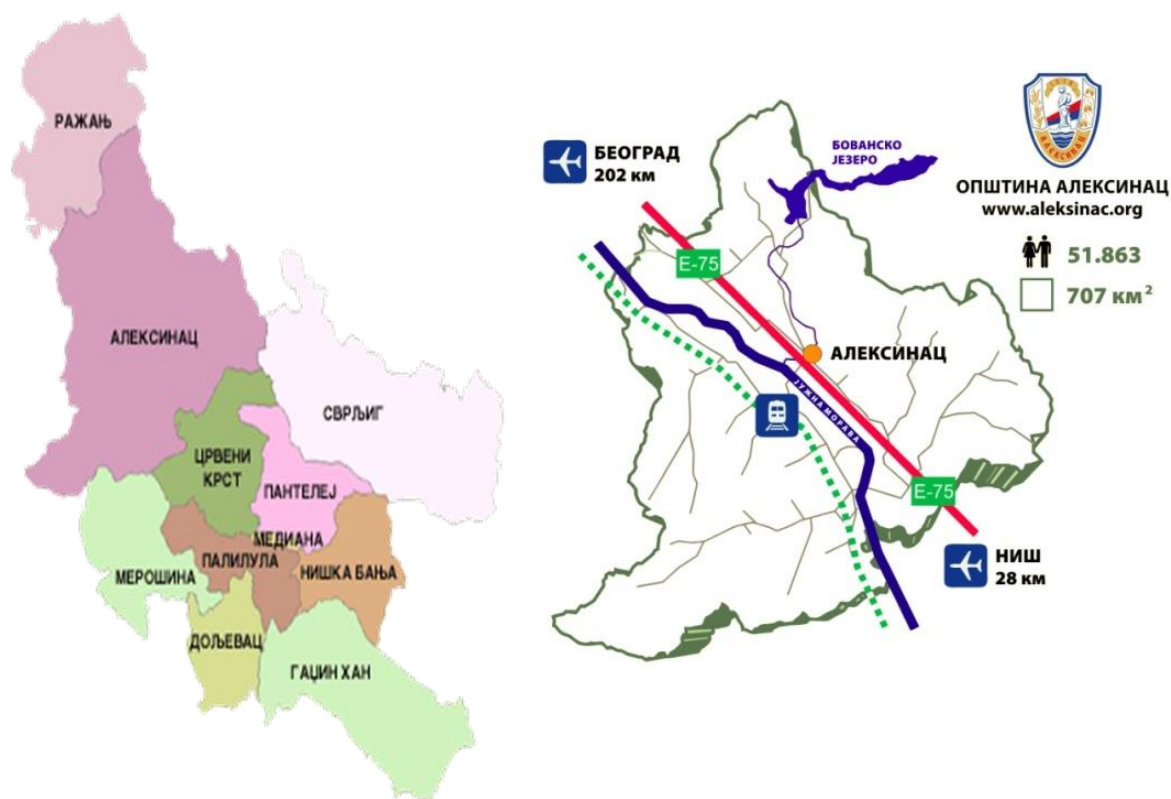
Територија општине Алексинац простире се у југоисточном делу Републике Србије на површини од 707 km². Општина Алексинац припада једној од највећих општина у Србији по броју насељених места, са укупно 72 насеља. Општина Алексинац се граничи са градом Нишом на југоистоку, са општином Сврљиг на истоку, општином Сокобања на североистоку, општином Ражањ на северозападу, градом Крушевцем на западу и општином Прокупље на југу. Удаљеност центара суседних општина од Алексинца је 30 – 45 км.

Територија општине захвата 64% пољопривредног земљишта и 36% брдско планинског земљишта. Повољни природни услови и обиман фонд пољопривредног земљишта (34.967 ха) представљају значајан ресурс за развој пољопривреде (ратарство, виноградарство, воћарство, сточарство) док су шумски комплекси (20.398 ха), што је 29% укупне територије општине и 1,2% укупног шумског фонда Србије, погодни за различите видове експлоатације у привредне сврхе (индустријска прерада дрвета, ловни и рекреативни туризам).

Кроз територију општине тече река Јужна Морава у коју се улива река Моравица. Целокупан крај је богат воденим токовима који представљају део слива Јужне Мораве. Укупна количина воде на подручју алексиначког краја повећана је изградњом вештачке акумулације Бованског језера површине 110 хектара и запремине 59.000.000 m³ воде.

Кроз централни део општине изграђен је магистрални гасовод што омогућава гасификација града, привредних објеката и установа, као и појединих насеља.

Данас је Алексинац претежно пољопривредна општина са преко 60% домаћинства који се баве пољопривредом. Поред тога, изузетни агрометеоролошки услови погодују развоју и гајењу повртарских култура, као и развоју виноградарства, сточарства и пчеларства, тако да је реално очекивати значајније инвестиције у овом сектору у будућем периоду.



Положај општине Алексинац

1.2 Пословно окружење

Пословно окружење је од суштинског значаја за повећање атрактивности локалне економије и подстицање локалног развоја. Поред постојећих предности, као што су повољан гео-стратешки положај, бесцарински извоз у земље Југоисточне Европе и Русију, најнижа стопа пореза на добит у Европи од 15%, образована и квалитетна радна снага доступна по конкурентним трошковима и посебних пакета финансијске подршке инвеститорима за ивестиције у производним секторима и сектору услуга које дефинише Република Србија, општина Алексинац је креирала и локални сет подстицајних мера у циљу унапређења пословног окружења.

Повољном пословном амбијенту доприноси и успешно пословање домаћих и страних фирми које послују у општини Алексинац. Највећи инвеститори који су послују на територији Алексинац су компанија GRAMMER AG (запослених 1600 радника), ATENIC COMMERCE D.O.O (запослених 80 радника) и ISOPLUS D.O.O. У Алексинцу, такође, успешно послују и запошљавају значајан број радника и локалне фирме: MAXI Co, KOMAK M, VABIS, DANOP UTVA, FEROS, HAJDI, STRATO PLUS, MONICOM, ZORA итд.

1.3 Инфраструктура

Саобраћај - Повољан географско-саобраћајни положај је допринео да општина Алексинац буде одлично повезана са ширим окружењем. Мултимодални саобраћајни коридор 10 пролази кроз општину и обухвата аутопут Е-75, железничку пругу Е-85 и реализоване магистралне инфраструктурне системе гасовода, далековода и оптичких кабала. На територији општине Алексинац изграђена је густа мрежа путева регионалног и локалног значаја, од којих је, свакако, најзначајнија саобраћајница аутопут Београд-Ниш са две приступне петље изграђене у близини индустријских зона. Паралелно са аутопутем, у близини радне зоне, простире се и железничка пруга у дужини од 30 km која омогућава квалитетан железнички саобраћај не само путника већ и робе захваљујући индустријском колосеку са изграђеним утоварно-истоварним терминалом. Пет регионалних путева укупне дужине 107 km повезује Алексинац са суседним општинама, док је мрежа локалних путева дуга 165 km.

Водовод и канализација - Водоснабдевање општине Алексинац се врши из водосистема Бован и обухвата 23 насеља са око 36.000 становника (70% од укупног становништва). Дужина водоводне мреже износи око 260 km са укупно око 11.000 водоводних прикључака. Постројење за прераду воде „Бресје“ је капацитета 300 l/sec и поседује адекватно опремљене хемијску и микробиолошку лабораторију за анализу воде. Дужина канализационе мреже је око 40 km. Док је 80% градског језгра и 100% приградског насеља Алексиначки рудник покривено јавном канализацијом, у осталим насељима на територији општине канализациона мрежа не постоји.

Гасна инфраструктура - У близини општине Алексинац налази се магистрални гасовод Појате – Ниш. Кроз централни део општине изведена је примарна гасоводна мрежа која омогућава прикључивање индустријских потрошача. На траси магистралног гасовода изграђена је и главна мерно-регулациона станица Алексинац капацитета 10.000m³/h и излазним притиском 6 – 12 bara.

Телекомуникације - На територији општине Алексинац, као и на националном нивоу има три оператера јавне фиксне телефоније: Телеком Србија а.д., СББ д.о.о. и Орион телеком д.о.о.

Услуге мобилне телефоније пружају сви оператери који поседују националне дозволе за рад. Број корисника интернета на територији општине Алексинац је у сталном порасту. У Алексинцу постоји неколико провајдера интернет услуга који се за своје учешће на тржишту боре разноврсном понудом е-услуга. Доминантни начин конекције је ADSL-ом, са све већим бројем приступних тачака за бежични приступ (на јавним местима, популарним местима окупљања, школама, итд.).

1.4 Положај локалне привреде

Проблеми са којима се Србија суочила деведесетих година и који су довели до великог пада привредне активности, пада стандарда становништва, раста незапослености, били су у пуној мери изражени у општини Алексинац. Услед неповољне почетне позиције, пад нивоа привредне активности био је још драматичнији у односу на већину других општина у Србији. О томе говори податак да се ниво националног дохотка по становнику кретао од 64,2-74,8 % у

односу на просек остварен у Централној Србији, односно 62,3-81,3 % просека Нишавског округа.

Разлози споријег привредног раста у општини Алексинац су углавном структурне природе. Пољопривреда, која је деловала као стабилизујући економски ресурс у периодима изражених друштвених криза и која доминира у структури привреде општине Алексинац током највећег дела анализираног периода (нарочито шездесетих и седамдесетих година прошлог века), успоравала је економски раст и доходак у време динамичног привредног развоја упоредних средина ангажовањем највећег дела расположивог радног контингента. Ниска продуктивност пољопривреде у односу на друге привредне гране, слаба оријетисаност локалне привреде на више облике прераде и финализације примарних пољопривредних производа, депресивне цене, мали поседи по домаћинству и низак ниво организованих кооперативних производних процеса условили су даље екстензивно привређивање у овој области и реални пад дохотка по глави становника у анализираном периоду.

Наведене тенденције су посебно изражене након уласка у кризу ранијег кључног организатора целокупне пољопривредне производње, ПИК Алексинац. Добро обављено укрупњавање поседа и доследно подруштвљавање расположивог обрадивог земљишта најпре организовањем сеоских задруга, а касније припајањем великог броја земљорадничких задруга и сеоских утрина овом пољопривредном комбинату, сада је ограничавајући елемент. Такво пољопривредно земљиште се не обрађује, а због веома спорог решавања имовинско-правних односа се не враћа сељацима као оснивачима задруга.

Другу значајну структуралну претпоставку развоја привреде општине представљао је Алексиначки рудник мрког угља који је пословао у отежаним условима експлоатације уз релативно ниску цену овог енергента. Међутим, сразмерно велики обрт средстава неопходних за рад рудника динамизирао је укупне економске токове у окружењу, а потрошња запослених и пословног система утицала је на укупни ниво потрошње и тржишта понуде у целој општини.

Криза и тешки услови пословања укупне привреде и након 2000. године, и неуспелих приватизација праћени макроекономском нестабилношћу, посебно су разорно деловали на привредне субјекте са дугим периодом репродукције и ниским стопама акумулације (конфекција, дрвнопрерађивачка индустрија, трговина на мало, прерада метала, машиноградња, грађевинарство, пољопривреда и др.)

Терцијарни сектор привреде (трговина, угоститељство, туризам, занатскеи остале услуге) пословао је под непосредним утицајем укупних кретања у привреди што је резултирало падом реалних зарада и дохотка. И поред веома неповољних укупних кретања овај сектор је успоставио релативну социјалну равнотежу или бар умањио разорно дејство негативних економских утицаја пада индустријске производње. Формирана је релативно густа мрежа трговинских, угоститељских и занатских радњи која углавном одговара размештају становништва. Уочљив је благи раст економских резултата овог сектора.

1.5 Структура предузећа

Према облику организовања, највећи број привредних субјеката у Алексинцу чине предузетничке радње које чине 84,5% од укупног броја привредних субјеката. Највећи број привредних субјеката послује у сектору прерађивачке индустрије, а затим следи трговина на велико и мало и поправка моторних возила и осталим услужним делатностима.

У контексту броја привредних субјеката по глави становника, општина Алексинац је испод републичког просека и испод просека округа, док је по броју предузетника по глави становника у оквиру просека Републике и округа. Из података АПР-а види се да је број активних привредних друштава и предузетника у периоду од 2016. до 2019. године релативно стабилан и приметан је благи пораст броја активних привредних субјеката.

Од укупно 217 привредних друштава на територији општине, највише је оних мањих који запошљавају 1-5 радника.

Број привредних друштава

	2016	2017	2018	2019
01. Активних	204	214	216	217
02. Новооснованих	12	13	9	9
03. Брисаних / угашених	3	4	7	8

Предузетници

	2016	2017	2018	2019
01. Активних	1.088	1.135	1.185	1.216
02. Новооснованих	161	167	185	180
03. Брисаних / угашених	139	120	135	149

Укупан број предузетника 1.216, као и број запослених у овом сектору (2.195) показује да просечан предузетник, поред себе, евентуално запошљава још једног радника.

1.6 Запосленост

Према подацима Републичког завода за статистику укупан број запослених лица у 2019. години је 9.268.¹ Од тог броја 92,08% запослено је у привредним друштвима, предузећима, установама, задругама и другим организацијама, а 7,92%, односно 734 лица чине регистровани индивидуални пољопривредници.

¹Извор: Статистика запослености и зарада, број 18 - год. LXX, 31.01.2020., Републички завод за статистику

Предузетници и запослени код њих и лица која самостално обављају делатност чине 23,68% укупног броја запослених или 2.195 особе.

У наредној табели приказан је број запослених лица по појединим делатностима правних лица (привредним друштвима, предузећима, установама, задругама и другим организацијама).

Делатност	Бр. лица
Пољопривреда, шумарство и рибарство	103
Рударство	309
Прерађивачка индустрија	2856
Снабдевање електричном енергијом, гасом, паром и климатизација	27
Снабдевање водом; управљање отпадним водама, контролисање процеса уклањања отпада и сличне активности	272
Грађевинарство	220
Трговина на велико и трговина на мало; поправка моторних возила и мотоцикала	1278
Саобраћај и складиштење	263
Услуге смештаја и исхране	299
Финансијске делатности и делатност осигурања	86
Стручне, научне и техничке делатности	210
Државна управа и одбрана; обавезно социјално осигурање	421
Образовање	835
Здравствена и социјална заштита	979

Исказани подаци (Републички Завод за статистику и Национална служба за запошљавање) не региструју број радника који још увек нису евидентирани као незапослени, а реално раде у предузећима која не обављају делатност јер су у поступку стечаја, ликвидације или процес реструктурирања није окончан.

Више запослених је у прерађивачкој индустрији 2.856, затим у трговини 1.278, здравственим и социјалним установама 979, образовању 835, пољопривреди 734, државној управи 421 итд.

Структура запослених по делатностима указује да стање у сектору предузетништва и прерађивачке индустрије, где је запослених највећи број радника, значајно утиче на укупну упошљеност. Процена је да се велики број радника запошљених у прерађивачкој индустрији налази ван својих радних места у ишчекивању стечаја или реструктурирању. Због тога сектор пољопривреде, предузетништва и МСП преузима улогу стабилизатора социјалних тензија.

1.7 Незапосленост

Незапосленост према димензијама, структуралним карактеристикама и импликацијама које са собом носи, представља озбиљан социјални, економски, и политички проблем. Број запослених се споро повећава, док број незапослених у последњих неколико година постепено опада а до раста долази, нарочито крајем лета када је изражено пријављивање у евиденцију незапослених особа након завршетка одређеног школовања.

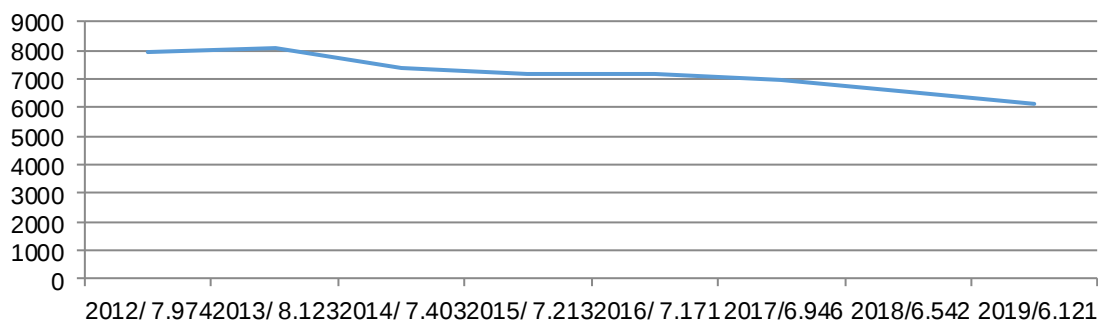
Као незапослена лица сматрају се лица од 15 година живота до испуњавања услова за

пензију а најкасније до 65 година живота, способна и одмах спремна да раде, која нису засновала радни однос или на други начин остварила права на рад и која се воде у евиденцији незапослених и активно траже посао.

У јулу 2020. године регистровано је 5.990 лица на евиденцији, од тога 3056 жена (51,02%). Незапосленост је у односу на децембар 2019. године је смањена за 2,14% (или за 129 лица). У односу на исти период број лица на евиденцији се смањио за 161 лице или 2,63%.



Према последњим расположивим подацима НСЗ на евиденцији незапослених лица налази се 3.081 жена или 50,34 %.

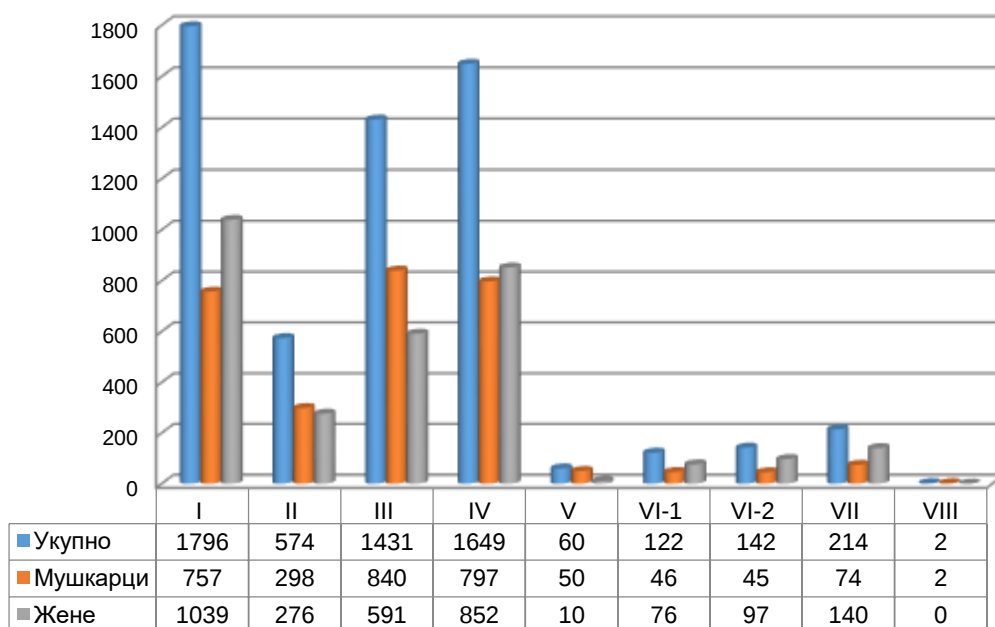


Незапосленост је највише распрострањена међу лицима са средњим нивоом образовања. Завршену средњу школу поседује 3.080 незапослених лица са евиденције НСЗ што је 51,41% од укупног броја евидентираних незапослених лица (трогодишње образовање 1431 лице и четворогодишње 1649 лица). Неквалификованих је пријављено 1796 лица или 29,28% а високо образовање поседује 3,57% незапослених на евиденцији или 214 лица.

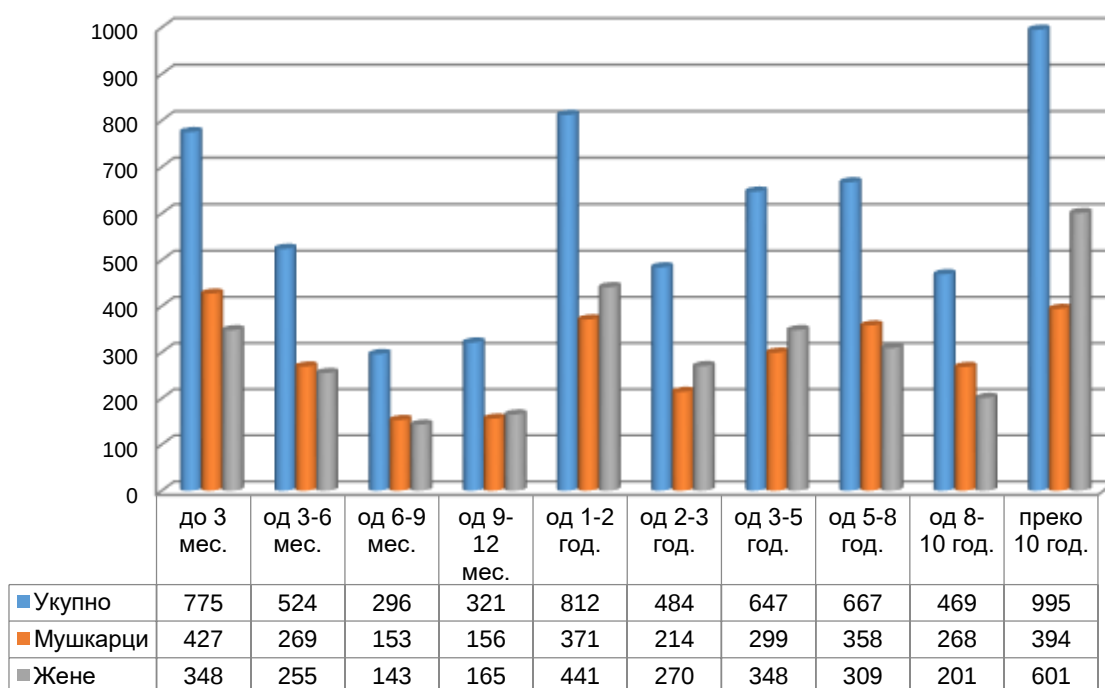
Највеће учешће у регистрованој незапослености, према трајању незапослености имају лица која на посао чекају до 1 године – 2029 лица (31,95%).

Највеће учешће у регистрованој незапослености, посматрано према годинама старости, имају лица од 45 до 49 година – 838 лица (12,74%), од 40 до 44 године – 818 лица (12,43%), од 50 до 54 године – 786 лица (11,95%) док је најмањи број лица на евиденцији НСЗ старости од 15 до 19 година - 214 лица (3,58%).

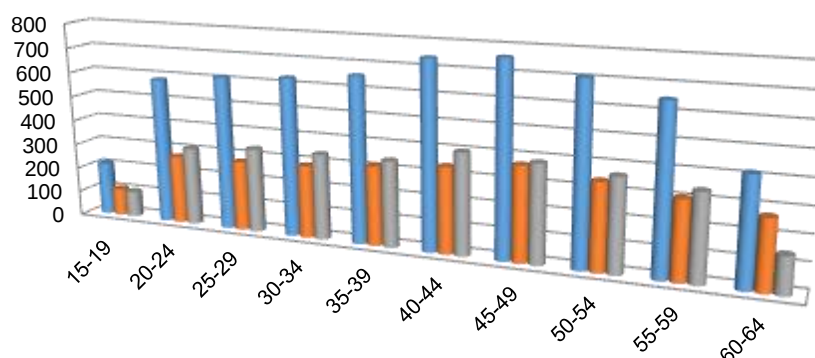
1. Структура незапослених према степену стручне спреме



2. Структура незапослених према дужини чекања на запослење



3. Структура незапослених према годинама старости



	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64
■ Укупно	214	586	616	631	658	743	762	709	651	420
■ Мушкарци	110	274	279	290	316	341	374	342	309	274
■ Жене	104	312	337	341	342	402	388	367	342	146

Незапослених лица до 30 година старости, у општини Алексинац, а према евиденцији Националне службе за запошљавање - Филијала Ниш - Служба Алексинац укупно има 1.416 (од тога 741 су жене) или 52,33%.

Истичу се посебно три категорије незапослених, који су по евиденцијама у најнеповољнијем положају по питању шанси да реше проблем незапослености. У те категорије спадају **старији од 30 година старости, дугорочно незапослена лица и лица без квалификација и нискоквалификована лица.**

2. Макроекономски осврт

2.1 Макроекономски оквир

Србија се за шест година трансформисала у растућу економију са ниском инфлацијом, уравнотеженом фискалном позицијом, опадајућим јавним дугом, мањом екстерном неравнотежом и опоравком тржишта рада, што је нашој економији помогло да спремно одговори на текуће изазове.

COVID19 и глобална рецесија ће на Србију имати мање последице у односу на остале европске земље због снажних фундамената (макроекономске стабилности, претходне динамике раста и фискалног простора), као и повољне структуре економије.

Инфлација се кретала у складу са нашим очекивањима и у јуну је износила 1,6% мг. На ниске инфлаторне притиске указује и базна инфлација од 1,4%, као и стабилна инфлациона очекивања. Очекујемо просечну инфлацију од 1,5% и 1,8% у 2020. и 2021. години.

БДП је у 2019. наставио снажан раст (4,2%) као резултат бржег раста инвестиција. Тренд раста је настављен и у Т1 2020. уз раст од 5%, и поред првих негативних ефеката пандемије. Ефекти пандемије биће највећи у Т2, при чему до краја године очекујемо потпуни опоравак.

Донете мере економске политике (5,1 млрд евра, око 11% БДП-а) треба да омогуће повратак БДП-а на преткризни ниво до краја године и одржив раст од око 4% у средњем року. У мају је емитована 7Г еврообвезница од 2 млрд евра, по каматној стопи од 3,375% (купонска стопа 3,125%), што је подигло учешће дуга у БДП-у на 57,2%, при чему ће према пројекцијама јавни дуг до краја године остати испод нивоа Мастришког критеријума од 60% БДП-а.

Очекујемо смањење текућег дефицита на 5% БДП-а у 2020. Макроекономска стабилизација и поправљање је и у пет месеци 2020. (1,3 млрд евра).

Стопа незапослености на најнижем нивоу у 2019., док је стопа запослености на највишем упоредивом нивоу. Резултати су потврђени задржаним кредитним рејтингом у 2020. (Fitch и S&P), упркос глобалној кризи изазваној пандемијом COVID-19. У 2018. је одобрен PCI аранжман са ММФ-ом, чије су три ревизије успешно спроведене.

Народна банка Србије одлучила је да стопу задржи на непромењеном нивоу од 1,25%. Кредитна активност наставила је тренд стабилног и одрживог раста, који је у мају износио 12,5% на мг. нивоу. Стабилност банкарског сектора је очувана и додатно ојачана. Захваљујући мерама НБС, удео NPL смањен је на 3,9% (мај 2020.). Показатељи адекватности капитала су још снажнији након увођења стандарда Базел III у Србији.

	2017	2018	2019	2020
Реални раст бруто домаћег производа ¹ , %				
Свет укупно	3,7	3,7	3,7	3,7
Развијене економије	2,3	2,4	2,1	1,7
САД	2,2	2,9	2,5	1,8
Еврозона	2,4	2,0	1,9	1,7
Земље у успону	4,7	4,7	4,7	4,9
Кина	6,9	6,6	6,2	6,2
Русија	1,5	1,7	1,8	1,8
Раст светске трговине, %	5,2	4,2	4,0	4,1
Стопа незапослености, %				
Еврозона	9,1	8,3	8,0	7,7
САД	4,4	3,8	3,5	3,4
Потрошачке цене, просек периода, %				
Еврозона	1,5	1,7	1,7	1,8
Развијене економије	1,7	2,0	1,9	2,0
Земље у успону	4,3	5,0	5,2	4,6
Девизни курс, евро/долар, крај периода	1,1	1,1	1,2	–
Цене житарица, у доларима, годишње промене ²	0,2	15,7	9,9	3,5
Цене метала, у доларима, годишње промене ³	22,2	5,3	-3,6	0,4
Цена руде гвожђа, у доларима ⁴	71,7	69,6	67,5	65,8
Цене нафте, у доларима, годишње промене, %	23,3	31,4	-0,9	-4,4

1 Светски БДП израчунат је према паритету куповне моћи.

2 Цена житарица добијена као пондерисани просек цена пшенице, кукуруза, соје, пиринча и јечма.

3 Цена метала добијена као пондерисани просек цена бакра, алуминијума, руде гвожђа, калаја, никла, цинка, олова и уранијума.

4 Цена руде гвожђа (садржај гвожђа од 62%) за увоз у Кини, лука Тиан Јан, у доларима по метричкој тони.

2.2 Бруто домаћи друштвени производ у 2019.

Реални раст бруто домаћег производа у четвртном кварталу 2019. године, у односу на исти период претходне године, износио је 6,2%.

Десезонирана серија података показује раст бруто домаћег производа у четвртном кварталу 2019. године од 1,7% у односу на претходни квартал.

Посматрано по делатностима, у четвртном кварталу 2019. године, у односу на исти период претходне године, значајан реални раст бруто додате вредности забележен је у сектору грађевинарства, 48,3%, сектору информисања и комуникација, 8,2%и сектору трговине на велико и мало и поправке моторних возила, саобраћаја и складиштења и услуга смештаја и исхране, 8,1%.

Посматрано по агрегатима употребе бруто домаћег производа, у четвртном кварталу 2019. године, у односу на исти период претходне године, реални раст забележен је код свих агрегата: издаци за финалну потрошњу домаћинстава, 3,1%, издаци за финалну потрошњу непрофитних институција које пружају услуге домаћинствима (НПИД), 2,7%, издаци за финалну потрошњу државе, 2,5%, бруто инвестиције у основна средства, 29,6%, извоз робе и услуга, 8,7% и увоз робе и услуга, 11,4%.

2.3 Индустрија

Индустријска производња се у Алексинцу развија још од XIX века (Парни млин, две циглане, Апелова пивара отворена 1865. године, Рудник угља 1883. године), а бројне су и веома значајне привредне мануфактуре и веће занатске радње алексиначких привредника и трговаца, као и државни монопол дувана у коме су се прерађивале значајне количине увезених и домаћих сировина. Ипак, Алексинац се никада није развио у значајан индустријски центар Србије. Губитком статуса пограничне и царинске вароши након 1878.године, тежиште економског развоја премешта се у Ниш, Лесковац и друге градове ослобођене Србије.

Развој индустрије у Алексинцу је интензивираан након другог светског рата, посебно шездесетих година прошлог века када се, углавном из ранијих занатских радионица и рудника угља развија већи број индустријских предузећа: Komak M –производња фитинга за воду, Vabis –производња окова за столарију, Tehnoelektro –производња електроматеријала, Gramer system – производња седишта за аутомобиле, Atenik –производња цеви, Almina – производња производа од метала.

Најзначајнија индустријска производња обављала се у следећим секторима:

Пољопривредна и прехранбена индустрија - најзначајнији произвођачи: МОНИКОМ Алексинац "МК Корпорација"- завод за производњу и селекцију семена шећерне репе и крмног биља; "ЗОРА ПРОМЕТ КРАЉЕВО"; ЦОЈА ПРОМЕТ Алексинац.

Коришћење природних и минералних ресурса (Алексиначки Рудник Угља – ЈППЕУ Ресавица; Фабрика електро и ПТТ стубова и бетонских елемената "Бетоњерка" Алексинац која је пословала у саставу Електропривреде Србије);

Текстилна индустрија (Хајди – производња конфекције за децу, "Новитет" Житковац, Valextra – модна конфекција, S&F-FASHION Моравац и др.);

Машиноградња (Фабрика процесних машина, транспортне и рударске опреме "Механика" на Алексиначком Руднику, настала из машинске радионице Рудника угља);

Металопрерађивачка индустрија (FEROS – продаја профила, АТЕНИК КОМЕРЦ – производња хладно обликованих профила и цеви, Алексинац);

Електро индустрија: (ТЕХНОЕЛЕКТРО, Алексинац);

Индустрије намештаја (Фабрика намештаја ДУНАВ, Алексинац, и др.);

Индустрија је у Алексинцу, као у већини местау Србији, била концентрисана на уском простору око седишта општине и у најближим приградским насељима Алексиначки Рудник и Житковац. Све то је неповратно утицало на промену структуре и броја запошљених, али и концентрацију становништва у Алексинцу. Велика концентрација и прилив становништва утицали су на брзи раст Алексинца као градског центра (5797 становника 1948. године, 15734 становника 1981. године и 17171 становника 2002. године), али и на неконтролисано ширење и изградњу породичних кућа на ободима што за последицу има значајне трошкове за каснију изградњу објеката инфраструктуре.

Значајније производне резултате у последњем периоду имала су приватна предузећа: "Maksi-CO" у области прераде секундарних сировина; "КомакМ" који се бави производњом фитинга и инсталационог материјала; "Ферос"- производња и трговина металним производима; "Вабис"- метална галантерија и опрема за столарију; "Техноелектро"- електроинсталациони материјали и индустријска електроника; "Протехника"- процесне машине и опрема, "Механика инжењеринг"- процеснеи транспортне машине и опрема, "Чер пром"- производња лепкова и других хемијских производа, "Старт 92"- ливење фитинга, спојница за алуминијумску столарију, "Дрвопрерада" Бован, "Алмина"- металопрерада, електро опрема, индустријска електроника, громобранска, машинска и браварска опрема, "Економик 96", ISO PLUS, ДАНОР UТVA, STRATO PLUS, као и велики број других не мање значајних МСП. Развој сектора МСП ствара, као и у прошлим временима, основу за развој будуће индустрије.

2.4 Пољопривреда

Од укупног броја домаћинстава у општини Алексинац (18.242) око 60 % (12.250) су домаћинства која се баве пољопривредном производњом, што Алексинац чини изразито пољопривредном општином. Укупна површина пољопривредног земљишта на територији општине Алексинац износи 45.235 ha или 64 % укупне површине општине (70.660 ha). Од тога **обрадиво земљиште** (оранице и баште, воћњаци, виногради и ливаде) заузима 39.635 ha, **пашњаци** су на 5.550 ha, а **трстици и баре** на 50 ha. У равничарском делу преовладавају алувијални наноси гајњача, док у брдско планинским деловима преовладава смоница.

Обрадиво земљиште се највећим делом налази у долинама река Јужне Мораве, Моравице и њихових притока. Веома је погодно за интензивну пољопривредну производњу уз примену различитих система за наводњавање. Мањи део земљишта налази се у брдско планинском залеђу. Погодно је за развој виноградарства, производњу крмног биља и индустријски гајеног лековитог биља, али и јагоде, купине, малине и других високоакумулативних култура. Природни и агрометеоролошки услови су изузетни за развој и гајење повртарских култура. Алувијални наноси долини Јужне Мораве и погодни услови за наводњавање опредељују катастарске општине на овом потезу као изразито повртарске крајеве. Двадесетак села са леве и десне обале Јужне Мораве имају у својим атарима око 10.000 хектара ораничних површина, а од тога се око 70 % пољопривредног земљишта може сврстати у категорију ораница и башти.

Пашњаци су добра основа за развој сточарства и пчеларства, али и организованог сакупљања и прераде лековитог биља.

Трстици и баре су најраспрострањенији у долини Јужне Мораве која је целом дужином свог тока кроз алексиначку општину меандрирала и изливала се у прошлости. Мада је у највећем делу уређен ток и изграђени одбрамбени насипи, Јужна Морава повремено причињава значајну штету обрадивом земљишту плављењем и урушавањем обале. Стара корита и плавине, као и бројна језерца настала услед експлоатације песка и глине, могу бити добра основа за развој слатководних рибњака, али и занатске и уметничке производње која за сировину користи врбу, трску, шевар и рогоз.

Клима је умерено континентална са честим температурним колебањима. Касни мразеви се јављају углавном у марту и првој половини априла. Рани јесењи мразеви карактеристични су за другу половину новембра, што погодује дозревању касних култура, обради и сетви озимих култура.

Предности општине Алексинац у области пољопривреде су: постојање еколошки здравих зона, добра покривеност пољопривредном механизацијом, традиција интензивне тржишно оријентисане пољопривредне производње, велики број регистрованих пољопривредних газдинстава. Развијена је мрежа ветеринарских, пољопривредних станица, пољопривредних апотека и организована противградна заштита на територији целе општине.

Најзначајнији ресурс алексиначке пољопривреде свакако је стручни кадар. Пољопривредна школа "Шуматовац" као специјализована институција за образовање кадрова у пољопривреди, Завод за селекцију шећерне репе су институције које су стварале јаку кадровску базу за развој пољопривреде овог краја и у којима су радили бројни научни радници, радници ПИК-а и у којима је образовање стекла већина пољопривредних стручњака.

3. Стратешки оквир

Национална стратегија одрживог развоја

Да би развој био дугорочно одржив, богатство, ресурси и могућности се морају расподелити тако да сви грађани могу да уживају основне стандарде безбедности, људских права и социјалних привилегија као што су храна, здравље, образовање, становање и могућности за развој своје личности.

Национална стратегија одрживог развоја утврђује :

Основни циљ у области достизања друштвеног благостања је стварање повољнијих економских услова на макро нивоу кроз повећање стопе раста, удела улагања у БДП и *greenfield* улагања. ;

У области регионалног и локалног одрживог развоја истиче се неопходност

децентрализације уз примену савременог концепта регионализације и социо- економског приступа;

- јачање концепта регионалне конкурентности и повезивања;
- смањење неравномерности у регионалном развоју; унутар региона и између села и града,
- заштита и коришћење природних ресурса којима газдује јединица локалне самоуправе у складу с принципима одрживог развоја применом економских инструмената
- стварање боље организоване и координисане локалне власти, локалне администрације и јавних предузећа, стална промоција укључивања јавности у планирање и усвајање принципа добре праксе и одрживог развоја у урбанистичко планској документацији;
- развој локалне економије на основу расположивих природних ресурса и мера за подршку промоције одрживог коришћења ресурса и др.

3) Циљеви одрживог развоја туризма обухватају:

- побољшање смештајних капацитета; развијање туристичког система квалитета и система заштите потрошача;
- развијање туристичког информационог система (информативни центри, брошуре, имиџ, позиционирање итд.);

Развијање додатне туристичке понуде уз постизање економске исплативости и локалног просперитета (трговина, гастрономија, угоститељство, активности, путничке агенције итд.) чиме ће се отворити нова радна места, уз највеће могуће очување културног богатства и природне разноврсности.

4. Бизнис план - МАГНА

4.1 ОСНОВНЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О УЛАГАЧУ(Подаци из табеле)

1. Пословно име: Magna Seating d.o.o Odzaci
2. Година оснивања: 2012
3. Регистрована основна делатност: Израда компоненти за седење
4. Остале делатности које Корисник обавља:
5. Привредна делатност Корисника средстава на коју се односи инвестициони пројекат:
6. Седиште (адреса): Magna Seating d.o.o Milutina Milankovica bb, Odzaci, 25250, Serbia
7. Матични број: 20817909
8. Број телефона, број факса и е-маил адреса: Канцеларија: +381 25 5155 116
Мобилни тел: +381 60 0448 000
+381 25 51 55115 pierluigi.ghione@magna.com
9. Интернет страница: www.magna.com
10. Законски заступник: Име и презиме: Vitaly Artemyev
Функција: Генерал Манагер Магна Сеатинг бранцх Алексинац
Телефон: +49 6093 99422081
Мобилни: +49 6093 99422081
Е-маил: mandy.stoeckel@magna.com
- 10.а. Законски заступник: Име и презиме: Michael Koller
Функција: Director Trim Operations Europe
Телефон: OFFICE +49 89 444449 434
Мобилни:
Е-маил: michael.koller@magna.com
- 10.б. Законски заступник: Име и презиме: Pierluigi Ghione
Функција: General Manager Magna Odzaci
Телефон: +381255155116

Мобилни: +381600448000

Е-маил: pierluigi.shione@magna.com

11. Контакт особа за пружање информација о току развоја инвестиционог пројекта:
12. Оперативни приход у години у којој је пријава се подноси (у еврима)
За Корисника:: за 2019. у поступку закључења
За групацију, односно дивизију (ако је Корисник део групације, односно дивизије):финансијски извештаји за 2019. годину још нису доступни
13. Оперативни приход у претходне две године (у еврима):
За Корисника:: 2017 - ЕУР 4.606.000 2018- ЕУР 1.309.000
За групацију, односно дивизију (ако је Корисник део групације, односно дивизије):2017- ЕУР 881.930 2018- ЕУР 8.789.582
14. Укупни капитал:
За Корисника:: 2017- ЕУР 15.632.000 2018- ЕУР 16.532.000
За групацију, односно дивизију (ако је Корисник део групације, односно дивизије):2017- ЕУР 1.748.920.719 2018- ЕУР 1.790.493.090
15. Укупан број запослених у моменту подношења пријаве:
За Корисника:: Укупан број 1.833:
За групацију, односно дивизију (ако је Корисник део групације, односно дивизије):финансијски извештаји за 2019. годину још нису доступни
16. Број запослених на неодређено време у време подношења захтева:
За Корисника:: Број запослених има неодређено време 1.264
За групацију, односно дивизију (ако је Корисник део групације, односно дивизије):финансијски извештаји за 2019. годину још нису доступни
17. Највећи број запослених у последњих 12 месеци:
За Корисника:: У августу 2019. године укупно: 2.076
За групацију, односно дивизију (ако је Корисник део групације, односно дивизије):за 2018. годину: 818
18. Промена укупног броја запослених у претходних 12 месеци:
За Корисника:: 01/12/2019 -31/12/2020 погледати дату табелу за 2019.годину
19. Промена вредности капитала у претходних 12 месеци:
За Корисника:: 12.01.2019- 31.12.2019. финансијски извештај још увек није доступан
За групацију, односно дивизију (ако је Корисник део групације, односно дивизије):12.01.2019 - 31.12.2019. финансијски извештај још увек није доступан

4.2 ПОДАЦИ О КОРИСНИКУ СРЕДСТАВА

1.	Пословно име:	Magna Seating d.o.o Odzaci	
2.	Година оснивања:	2012	
3.	Регистрована основна делатност:	Израда компоненти за седење	
4.	Остале делатности које Корисник обавља:		
5.	Привредна делатност Корисника средстава на коју се односи инвестициони пројекат:		
6.	Седиште (адреса):	Магна Сеатинг д.о.о Милутина Миланковића бб, Оџаци, 25250, Србија	
7.	Матични број:	20817909	
8.	Број телефона, број факса и е-маил адреса:	Канцеларија: +381 25 5155 116	
9.	Интернет страница:	www.magna.com	
9.	Законски заступник:	Име и презиме:	Vitaly Artemyev
		Функција:	Generalni menadžer Magna Seating filijala, Aleksinac
		Телефон:	
		Мобилни:	+381668260400
		Е-маил:	vitalv.artemve@magna.com
10.	Законск изаступник:	Име и презиме:	Michael Koller
		Функција:	Director Trim Operations Europe
		Телефон:	OFFICE +49 89 444449 434
		Мобилни:	
		Е-маил:	Michael.koller@magna.com

		Мобилни:		
10а	Законски заступник:	Име и презиме:	Pierluigi Ghione	
		Функција:	General Manager Magna Odzaci	
		Телефон:	+381255155116	
		Мобилни:	+381600448000	
		Е-маил:	Pierluigi.shione@magna.com	
11.	Контакт особа:	Име и презиме:	Pierluigi Ghione	
		Функција:	General Manager Magna Odzaci	
		Телефон:	+381255155116	
		Мобилни:	+381600448000	
		Е-маил:	Pierluigi.ghione@magna.com	
12.	Име и презиме:	Име и презиме:	Pierluigi Ghione	
		Функција:	General Manager Magna Odzaci	
		Телефон:	+381255155116	
		Мобилни:	+381600448000	
		Е-маил:	Pierluigi.ghione@magna.com	
13.	Пословни приходи у години у којој се подноси пријава (у еврима):	За Корисника:	2019. у поступку закључења	
			За групацију, односно дивизију (а које Корисник део групације, односно дивизије):	
14.	Пословни приходи у претходне две године (у еврима):	За Корисника:	2017	2018
			2017 - EUR 4.606.000	2018-EUR 1.309.000
		За групацију, односно дивизију (а које Корисник део групације, односно дивизије):	2017- EUR 881.930	2018- EUR 8.789.582
15.	Висина укупног капитала:	За Корисника:	2017	2018
			2017- EUR 15.632.000	2018- EUR 16.532.000
		За групацију, односно дивизију (а које Корисник део групације, односно дивизије):	EUR 1.748.920.719	EUR 1.790.493.090

16.	Укупан број запослених у тренутку подношења пријаве:	За Корисника:	Укупан број 1.833
		За групацију, односно дивизију (а које Корисник део групације, односно дивизије):	Финансијски извештај за 2019. још није готов
17.	Број запослених на неодређено време у тренутку подношења пријаве:	За Корисника:	Број запослених на неодређено време 1.264
		За групацију, односно дивизију (а које Корисник део групације, односно дивизије):	финансијски извештаји за 2019. годину још нису доступни
18.	Највећи број запослених у последњих 12 месеци:	За Корисника:	01/12/2019 31/12/2019
			Погледати табелу испод
		За групацију, односно дивизију (а које Корисник део групације, односно дивизије):	

Кретање укупног броја запослених у последњих 12 месеци од момента подношења пријаве	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
	<u>1.892</u>	<u>1.950</u>	<u>1.997</u>	<u>2.059</u>	<u>2.076</u>	<u>2.064</u>	<u>2.040</u>	<u>1.962</u>	<u>1.989</u>	<u>1.944</u>	<u>1.881</u>	<u>1.800</u>

Кретање броја запослених на неодређено време у последњих 12 месеци од момента подношења пријаве	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
	<u>1.248</u>	<u>1.249</u>	<u>1.258</u>	<u>1.261</u>	<u>1.257</u>	<u>1.242</u>	<u>1.229</u>	<u>1.218</u>	<u>1.131</u>	<u>1.119</u>	<u>1.097</u>	<u>1.086</u>

4.3 ПОДАЦИ О КОРИСНИКУ СРЕДСТАВА (Подаци из табеле)

1. Привредни назив: Магна Сеатинг д.о.о Оџаци
2. Година оснивања: 2012
3. Регистрована основна делатност: Израда компоненти за седење
4. Остале активности Улогача:
Седиште (адреса):
Магна Сеатинг д.о.о Милутина Миланковица бб, Одзаци, 25250, Србија
Канцеларија: +381 25 5155 116
Мобилни тел: +381 60 0448 000
5. Матични број: 20817909
6. Телефонски број, факс
Број и е-маил и адреса: Канцеларија: +381 25 51 55115
Е-маил: Pierluigi.ghione@magna.com
7. Website: www.magna.com
8. Законски заступник:
Име и презиме: Vitaly Artemyev
Функција: Генерални менаџер Магна Сеатинг филијала, Алексинац
Телефон:
Мобилни: +381668260400
Е-маил: vitalv.artemve@magna.com
9. Законски заступник:
Име и презиме: Michael Koller
Функција: Director Trim Operations Europe
Телефон: КАНЦЕЛАРИЈА +49 89 444449 434 Мобилни телефон:
Е-маил: michael.koller@magna.com
10. Законски заступник
Име и презиме: Pierluigi Ghione
Функција: Генерал Манаџер Магна Оџаци
Телефон: +381255155116
Мобилни: +381600448000
Е-маил: Pierluigi.ghione@magna.com

11. Контакт особа за пружање информација о току развоја инвестиционог пројекта:
12. Оперативни приход у години у којој је пријава се подноси (у еврима)
За Корисника:: за 2019. у поступку закључења
За групацију, односно дивизију (ако је Корисник део групације, односно дивизије):
финансијски извештаји за 2019. годину још нису доступни
13. Оперативни приход у претходне две године (у еврима):
За Корисника:: 2017 - ЕУР 4.606.000 2018- ЕУР 1.309.000
За групацију, односно дивизију (ако је Корисник део групације, односно дивизије):2017-
ЕУР 881.930 2018- ЕУР 8.789.582
14. Укупни капитал:
За Корисника:: 2017- ЕУР 15.632.000 2018- ЕУР 16.532.000
За групацију, односно дивизију (ако је Корисник део групације, односно дивизије):2017-
ЕУР 1.748.920.719 2018- ЕУР 1.790.493.090
15. Укупан број запослених у моменту подношења пријаве:
За Корисника:: Укупан број 1.833:
За групацију, односно дивизију (ако је Корисник део групације, односно дивизије):
финансијски извештаји за 2019. годину још нису доступни
16. Број запослених на неодређено време у време подношења захтева:
За Корисника:: Број запослених има неодређено време 1.264
За групацију, односно дивизију (ако је Корисник део групације, односно дивизије):финансијски извештаји за 2019. годину још нису доступни
17. Највећи број запослених у последњих 12 месеци:
За Корисника:: У августу 2019. године укупно: 2.076
За групацију, односно дивизију (ако је Корисник део групације, односно дивизије):за
2018. годину: 818
18. Промена укупног броја запослених у претходних 12 месеци:
За Корисника:: 01/12/2019 -31/12/2020 погледати дату табелу за 2019.годину
19. Промена вредности капитала у претходних 12 месеци:
За Корисника:: 12.01.2019- 31.12.2019. финансијски извештај још увек није доступан
За групацију, односно дивизију (ако је Корисник део групације, односно дивизије):12.01.2019 - 31.12.2019. финансијски извештај још увек није доступан

Тренд укупног броја запослених у последњих 12 месеци од тренутка подношења пријаве:

12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
1.892	1.950	1.997	2.059	2.076	2.064	2.040	1.962	1.989	1.944	1.881	1.800

Тренд броја запослених запослених у неодређено време у последњих 12 месеци од тренутка подношења пријаве:

12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
1.248	1.249	1.258	1.261	1.257	1.242	1.229	1.218	1.131	1.119	1.097	1.086

4.4 Подаци о инвестиционом пројекту , филијала Алексинац

Приказ укупне вредности улагања у материјална и нематеријална средства који ће настати након подношења Пријаве

Вредност основних средстава (у хиљадама евра)		Улагање по годинама трајања пројекта			Укупно
		2020	2021	2022	
Основно средство / Други трошкови (закуп):					
Земљиште и инфраструктурно опремање локације:		70	0	0	
		250	0	0	
Зграде / капацитети (изградња, куповина и реконструкција зграда / капацитета):					
		3.109	2.016		

Опрема за производњу (набавка постројења, машина и опреме):	Ново:	496	2671	535	
	Коришћено:				
Патенти / лиценце (know how):					
Закуп пословних објеката:					
Укупна вредност улагања у материјална и нематеријална средства (у хиљадама евра):		3.925	4.687	535	9.147
Планирани број новозапослених на неодређено време :	По годинама трајања пројекта			Ukupno	
	2020	2021	2022		
	242	345	123		

Планиран износ бруто зарада у периоду након завршетка инвестиционог пројекта :	2023	2024
	(износ бруто зарада на годишњем нивоу)	(износ бруто зарада на годишњем нивоу)
	6.469.240 EUR	6.792.700 EUR

Укупан трошак зарада које је Корисник средстава платио (укључујући порезе и доприносе на зараду и из зараде) за последњи обрачунски период (месец који претходи подношењу ове пријаве), за све раднике у мају у Алексинцу износи 124.145 евра.

Планирани износ бруто зарада у двогодишњем периоду након завршетка инвестиционог пројекта за све запослене код Корисника средстава износиће минимум 13.261.940 евра.

На основу предложеног инвестиционог пројекта Корисник средстава ће се у Уговору обавезати на запошљавање минимум 700 радника на неодређено време, са пуним радним временом, исплату бруто зарада у двогодишњем периоду након завршетка инвестиционог пројекта, односно достизања пуне запослености предвиђене инвестиционим пројектом, у

укупном износу од 13.261.940 евра, и улагање у материјална и нематеријална средства у износу од 9.147.000 евра.

Ако је Улагач велики привредни субјект, ради утврђивања делотворног подстицајног ефекта подстицаја неопходно је описати на који начин подстицаји утичу на:

- 1) знатно повећање величине пројекта, или
- 2) знатно повећање укупног износа средстава које корисник улаже у пројекат, или
- 3) знатно повећање брзине реализације пројекта, или

Реализација пројекта која се не би могла постићи без давања државне помоћи. На основу потреба за новом радном снагом и новим погоном, потребно запошљавање и обука, без система субвенционирања, онемогућит ће Пројект у погледу профитабилности, а трајање ће бити предуго и неће се подударати са временским оквиром потребним од стране купца. У овом случају други објект и додатни капацитет не би били потребни, тако

У складу са Уредбом: нова радна места повезана са инвестиционим пројектом представљају нето повећање броја домаћих држављана запослених на неодређено време са пуним радним временом код корисника средстава у периоду реализације инвестиционог пројекта у поређењу са највећим бројем лица запослених на одређено и неодређено време током 12 месеци пре дана подношења пријаве за доделу средстава подстицаја, а ако се неко радно место затвори то радно место се одузима од броја новоотворених радних места.

У складу са Уредбом: трошкови бруто зарада за нова радна места представљају укупан износ који корисник средстава стварно плаћа за рад запосленог и обухватају

4.5 Садржај инвестиционог пројекта (Бизнис план)

Опис пројекта и сврха инвестиције

Пројекат се састоји у проширењу капацитета самог локалитета Магна Оџаци и изградњи потпуно нове зграде и индустријског објекта од прибл. 8.000 м², на земљишту идентификованом и одабраном, као део садржаја пројекта описаног у активном Писмом о намерама са општином Алексинац.

¹У складу са Уредбом: нова радна места повезана са инвестиционим пројектом представљају нето повећање броја домаћих држављана запослених на неодређено време са пуним радним временом код корисника средстава у периоду реализације инвестиционог пројекта у поређењу са највећим бројем лица запослених на одређено и неодређено време током 12 месеци пре дана подношења пријаве за доделу средстава подстицаја, а ако се неко радно место затвори то радно место се одузима од броја новоотворених радних места.

Због суженог временског рока Пројекта, кренућемо у поменути град са идентификованим објектом од Бровнфилд од 2.000 метара квадратних и преселити активност у Нову зграду када ће се завршити изградња и активирање локације, према постојећем временском оквиру. Активност мора почети најкасније у другој половини 2020. године.

Производиће се пресвлаке за седишта, које ће бити монтиране у интеркомпанији ЈИТ Планта Магна, која ће испоручити целокупно састављено седиште састављено. Није искључено да погон производи пресвлаке за седишта које ће се испоручивати Тиер1 и / или OEM-у као део пројекта који ће се доделити.

4.6 АНАЛИЗА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И СПОСОБНОСТИ УЛАГАЧА (ДИВИЗИЈЕ) И КОРИСНИКА

4.6.1 Опште информације о Улагачу и референце

Магна Груп је водећи светски добављач аутомобила са 346 производних операција и 92 развојна, инжењерска и продајна центра у 28 земаља. Имамо преко 166.000 запослених фокусираних на пружање врхунске вредности нашим купцима кроз иновативне процесе и производњу светске класе

Преглед привредног субјекта Магна Сеатинг анд Магна Сеатинг д.о.о. Одзаци

У приложеној презентацији видљив је преглед привредног субјекта Магна Сеатинг Дивисион.

Магна Сеатинг д.о.о једна је од наменских јединица за производњу и испоруку седишта који се испоручују јединицама Магна Сеатинг ЈИТ, а који ће испоручити системе за седење до крајњих OEM произвођача у Европи

4.6.2 Положај на тржишту пласмана и набавке

Магна Сеатинг д.о.о, производи систем прекривача седишта, са сложеним и високим нивоом садржаја, за неколико финалних OEM произвођача. Кључни крајњи купац наводи престижна имена као што су BMW, VW, Скода, Ауди, Форд, Тојота.

Производња пуних Магна Сеатинг д.о.о на обе локације продаваће се 100% као извоз у неколико земаља ЕУ.

4.6.3 Инвестициона активност

Привредни субјект Магна Сеатинг д.о.о, је од свог основања оснивања 2012. године, Инвестирала у машине, инфраструктуру и технологију, без обзира на људски капитал, на високом нивоу, и следио је преузете обавезе иницијални план индустријског развоја.

План је да се одмах крене, оперативним преузимањем постојећег објекта површине 2000 м², у општини Алексинац.

Након потписивања Пројекта и Уговора о инвестирању и субвенцији, Магна Сеатинг д.о.о након преузимања власништва ће започети активности на изградњи локације како би припремили потребних 8.000 м² обухваћених у постројењу, плус инфраструктуру. Све активности обављаће се у тесној сарадњи с локалним и националним властима.

Запошљавање и обука ће такође почети са великом брзином активности. Избор је већ у току у локалној општини и околним градовима и местима.

4.6.4 Техничка и кадровска опремљеност

Анализа расположиве радне снаге, документована и представљена од стране локалне власти омогућила је инвеститору да има поверења у расположивост одговарајуће радне снаге у том подручју.

Подручје расположивости ресурса тиче се града Ниша и Крушевца, универзитета и техничких школа на тој територији и историјског присуства индустрија су основа где ће људски ресурси бити идентификовани за пројекат.

Технологије које су идентификоване у пројекту присутне су у региону и тако нису потпуно нове за подручје. Специфичан технички опис ће се пружити у току реализације и развоја Пројекта.

4.7 АНАЛИЗА ТРЖИШТА И ПЛАН ПРОДАЈЕ ПОВЕЗАНИХ СА УЛАГАЊЕМ

4.7.1 Анализа тржишта пласмана

Пословни план, већ одобрен од стране наших купаца, омогућава нам да овде предвидимо димензије потенцијалног пословања у траженим годинама и трајању.

Производња ће бити 100% дефинисана за извоз из Републике Србије.

4.7.2 План продаје производа / пласмана услуга

Овде су кратка објашњења са планираним приходима, заснованим на додељеном бизнису и индустријским планом који се односи на инвестицију.

Планирани приходи (у периоду 000 / ЕУР)	У току периода имплементације пројекта			У периоду накин имплементације пројекта				
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Укупни приходи:	4.860		23.832		30.345	44.500	71.000	
Извоз:	4.860		23.832		30.345		44.500	

4.7.3 Анализа тржишта набавке

Добављачи су већином са седиштем у неколико земаља, док су глобални добављачи, и сви су у великој мери именовани осим OEM-а. Магна Сеатинг д.о.о је активан и стално ће интензивирати употребу локалних и регионалних добављача. Локални садржај тренутно је мањи од 15%, уз тренд раста.

Сав материјали који нису везани за Производ, али који се односи на објекте и операције, биће локални извори у Републици Србији, у синергији између две локације у Оџацима и Алексинцу.

4.7.4 План набавке производа и услуга и репро-материјала

Све вредности су изражене у % које су повезане са продајом, док су надгледани КИПИ за пројекат.

Планиране набавке (у периоду 000 / ЕУР)	У току периода имплементације пројекта			У периоду након имплементације пројекта				
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Продаја:	65,9%		63,7%		61,1%		64,7%	
Увоз: (приближне вредности)	85%		85%		85%		85%	

4.8 АСОРТИМАН, ТЕХНОЛОШКИ ПРОЦЕСИ И ИНВЕСТИЦИЈЕ У ОПРЕМУ И ГРАЂЕВИНСКЕ ОБЈЕКТЕ

4.8.1 Асортиман и обим производње

Листа планираних производе или услуга и обим њихове производње.

4.8.2 Основе технолошког процеса, употреба напредних знања и технологија, и улагања у нематеријална средства

У Новом погону ће бити инсталирани сви индустријски процеси везани за сечење и склапање шивањем материјала по избору купаца, било тканина, микрофибера, коже и слично.

Све технологије користе најновије уређаје и спремни су за повезивање дигиталне инфраструктуре која ће бити инсталирана на градилишту.

4.8.3 Избор опреме и алата

Инвестиција ће укључивати коришћење аутоматизованих машина и компјутеризованих машина за шивење у количини и врсти дефинисано количинама декоратива за седишта и унутрашњост аутомобила.

4.8.4 Решење грађевинских објеката и инсталација

Пројекат ће започети првом операцијом инсталираном у Алексинцу, на одређеној парцели, која је идентификована и већ је у припреми, изнајмљена за време до изградње нове хале на земљишној парцели која је предмет инвестиционог пројекта.

Парцела је идентификована са локалном општином и влашћу, а укључује и минимални део приватног земљишта. Улагач намерава да купи земљиште и тако започне Гренфилд активност.

Информације о предпројекцији, земљишту и додатна документација доступни су на захтев и представљени су током реализације пројекта.

Прелиминарни испитивање земљишта не указује ни на један проблем који може бити препрека за пројекат.

4.9 ПЛАН ЗАПОШЉАВАЊА И УЛАГАЊА У РАДНУ СНАГУ

4.9.1 План запошљавања

Овде је нацрт плана запошљавања, који је наравно флексибилан и сигурно ће се детаљи мењати изменити детаље, у оквиру Обавеза које ће бити потписан у Уговору о субвенцији. Оквирна дистрибуција плана запошљавања у оквиру обавеза.

Укупан број планираних радника:	У току имплементационог пројекта			У периоду наког имплементације пројекта				
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Продаја, општи послови и администрација	3	10	9	22	22	22	22	22
Индиректни:	45	42	24	111	111	111	111	111
Радници у производњи:	194	293	80	567	567	567	567	567
Остало:								
Укупно:	242	345 (587)	113 (700)	700	700	700	700	700

Дистрибуција различитих врста запослених и одељења.

Нацрт плана запошљавања, који је наравно флексибилан и сигурно доћи до промене детаља, у оквиру Обавеза које ће бити потписане заједно са Уговором о субвенцији.

Укупни планирани трошкови плате (у еврима)	У току имплементационог пројекта			У току након имплементације пројекта				
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Продаја, општи послови и администрација	62.604	542.556	918.171	964.079	1.012.282	1.083.141	1.158.961	1.240.088
Индиректи:	412.060	985.922	1 229.861	1.291.354	1.355.921	1.450.835	1.552.393	1.661.060
Радници у производњи	642.528	3.225.888	4.013.150	4.213.807	4.424.497	4.734.211	5.065.606	5.420.199
Остало:								
Укупно:	1.117.192	4.754.366	6.161.182	6.469.240	6.792.700	7.268.187	7.776.960	8.321.347

Број/ проценат (необавезујући)

Квалификациона структура запошљених:	У току имплементационог пројекта			У току након имплементације пројекта				
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Основно образовање	184	285	70	539	539	539	539	539
Средње стручно образовање	36	50	34	120	120	120	120	120
Више и високо образовање:	22	10	9	41	41	41	41	41
Укупан број:	242	345	119	700	700	700	700	700

4.9.2 Инвестиције у радну снагу

Прелиминарни опис концепта усавршавање – цена предвиђена Пројектом

Укупни планирани трошкови тренинга (у еврима)	У току након имплементације пројекта				
	2020	2021	2022	2023	2024
Продаја, општи послови и администрација	4.766	10.630	13.653	14.203	15.119
Индиретни:	9.529	42.517	68.268	71.017	75.598
Радници у производњи	9.530	42.518	54.613	56.812	60.478
Укупно:	23.825	95.665	136.534	142.032	151.195

Извори финансирања за обуку запослених и да ли се спроводи интерно (у оквиру групе) или се ангажују екстерни сарадници.

4.10 ЕКОНОМСКО-ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА

4.10.1 Формирање укупног прихода и обрачун трошкова производње/услуге

Однос настајања прихода по јединици и подела финансијских трошкова биће обезбеђен током припреме инвестиционог уговора и плана субвенције.

Пословни финансијски план са детаљима биће достављен у временском оквиру који је дефинисан процесом инвестиције.

Дати детаљну калкулацију формирања укупног прихода по јединици производа (продате количине по јединицама и просечне продајне цене по јединицама производа) као и детаљну калкулацију трошкова (трошкови сировина и / или репроматеријала, трошкови амбалаже, зависни трошкови набавке материјала, трошкови плата, амортизације, трошкови енергената, трошкови инвестиционог одржавања, осигирања, маркетинга, платног промета, пореза и трошкови осталих пословних расхода у периоду имплементације пројекта и у периоду након реализације пројекта).

4.10.2 Порези и доприноси и остали јавни приходи

Испитивање на основу реалних резултата, предвиђање за наредне године

Порези, доприноси и обавезе (у еврима)	У току периода имплементације пројекта			У току након имплементације пројекта				
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Порез на профит:	0	0	0	0	0	0	0	0
Порези и доприноси на зараде:	874.000	2.245.000	2.580.000	3.336.000	4.552.805	5.708.000	5.708.000	5.708.000
Порез на додату вредност								
Царинске обавезе:	22.000	103.000	126.000	196.000	327.000	430.000	424.000	424.000
Остали порези и намети на локалном и националном нивоу	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Укупно:	926.000	2.378.000	2.736.000	3.562.000	4.909.000	6.168.000	6.162.000	6.162.000

4.10.3 Извори финансирања и обавезе према изворима

Извор финансирања, финансијску гаранцију Пројекта и покривеност Плана субвенције пружа Магна Металформинг, оснивач Магна Сеатинг д.о.о. јединице.

Магна Сеатинг д.о.о. ће управљати одрживим пословањем, путем мреже додељених пројеката који ће гарантовати димензију финансијског обртног капитала, што ће омогућава поштовање да одговарајуће одговорности.

Ово ће важити током трајања Пројекта, а такође се планира исти пословни модел за дугорочни стратешки план.

4.11 ФИНАНСИЈСКО-ТРЖИШНА ОЦЕНА ПРОЈЕКТА

- **Нето садашња вредност**

Укупна вредност продаје остварене пројектом у износу од 5.904.000 евра

- **Интерна стопа рентабилности ИРР 25%**

- **Време повраћаја инвестиције 5 - 6 година**

4.12 Пројекција биланса стања, успеха и новчаних токова

4.12.1 Утицај подстицајних средстава на реализацију пројекта, уколико су у питању велика привредна друштва

План подстицаја ће ојачати токпројекта, где ће, због високог обима рада, који се заснива на радној снази, бити потребна интензивна и опсежна обука за одређени посао. Без подстицајног плана, биће немогуће финансијски издржати високу почетну неефикасност и трошакове отпада који ће се логично створити.

Такође ће подстицај подржати повратак инвестиције а са горе наведеним омогућиће изводљивост пројекта од обостраног интереса за Владу Републике Србије и компаније Магна.

Year		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total	W	Per Unit
Incremental	Customer Volumes													
	Magna Volumes													
	Price - Total													
	Price - C&D included above (Internal view)													
	Price - Tooling included above (Internal view)													
	Price - Shipping (NOT included above (Internal view))													
	Total Sales													
	EB&D recovery curve-out													
	Tooling recovery curve-out													
	Production Sales													
	Shipping Recovery - Outbound													
	Customer Givebacks - cumulative													
	Sales Commitment - cumulative													
	Non-recovery fee													
	Net Sales - Production													
	Material													
	Material - Internal													
	Freight - Inbound													
	Shipping costs - Outbound													
	Supplier Givebacks - cumulative													
	Scrap													
	Direct Labor - Wages													
	Direct Labor - Benefits													
	Cost of Goods Sold													
	Contribution Margin													
	Indirect Labor - Wages													
	Indirect Labor - Benefits													
	Overhead*													
	Lease													
	Continuous Eng/Prog Support (net)													
	Depreciation													
	SG&A - Labor & Benefits													
	SG&A - Other													
	Production Margin													
Full	Start-up costs - Divisional													
	Program Support - Group/office													
	Start-up costs													
	EB&D expensed as incurred													
	C&D margin													
	C&D interest recovery													
	Tooling margin (if applicable)													
	Tooling interest recovery													
	EB&D & Tooling costs, net													
	EBIT - Incremental Cash Basis													
Full	Depreciation on Existing Equipment													
	Overhead* - Allocated													
	Lease - Allocated													
	SG&A - Allocated Share													
	Core Eng. - Allocated													
	Group Fees													
	Magna fee - Affiliation													
	Magna fee - Specific													
	EBIT - Full Cash Basis													
	EBIT - Full Cash Basis													

Year		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Fixed Capital	Autom/Part/fts											
	Buildings - Base Structure											
	Buildings - M&P related											
	Computer Hardware/Software											
	Land											
	Leasehold improvements											
	Machinery & Equipment - Program Specific											
	Machinery & Equipment - Other											
	Office Equipment											
	Tooling											
	Other / Outbound Invest											
	Less Gov't Grants											
	Less residual value											
	Capex - New Capital											
	Existing Capital - Net Book value											
Working Capital	Accounts Receivable											
	Inventory											
	Accounts Payable											
	Working Capital Production, net											
	Working Capital Production, net											

Year	Input	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Assets Employed & EBIT	Working Capital Production, net	-	(2)	391	1,940	1,824	2,424	3,576	4,509	4,605	5,122	-
	Working Capital - EMD & Tooling	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Working Capital, Total	-	(2)	391	1,940	1,824	2,424	3,576	4,509	4,605	5,122	-
	Fixed Assets - Cost	-	-	3,975	8,605	11,135	19,687	16,317	16,974	17,474	17,774	-
	Fixed Assets - Accum. Depreciation	-	-	(5)	(259)	(690)	(3,163)	(7,702)	(2,425)	(3,259)	(4,096)	-
	Fixed Assets, net	-	-	(1)	3,716	7,946	9,972	12,134	12,813	13,715	13,378	12,788
	Other Assets - Capitalized EMD & Tooling - Cost	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Other Assets - Accum. Amortization	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Other Assets, net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Right of Use Asset (Lease)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Funds Employed - Incremental Investment Basis	-	(7)	4,307	9,286	11,796	24,550	17,389	18,254	18,033	17,906	111,317
	EBIT - Incremental Cost Basis	-	(243)	(13)	2,148	3,125	5,016	7,732	8,021	8,867	11,437	45,763
	EBIT - Incremental Basis	0%	358%	-1%	23%	27%	33%	41%	40%	40%	44%	43%
Cash Flow and ECF Conversion	Existing Capital Employed - Cost	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Existing Capital Employed - Accum. Depreciation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Existing Capital Employed, net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Right of Use Asset (Lease)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Funds Employed - Full Investment Basis	-	(7)	4,307	9,286	11,796	24,550	17,389	18,254	18,033	17,906	111,317
	EBIT - Full Cost Basis	-	(243)	(13)	2,148	3,125	5,016	7,732	8,021	8,867	11,437	45,763
	EBIT - Full Basis	0%	358%	-1%	23%	27%	33%	41%	40%	40%	44%	43%
	Incremental Basis	-	(235)	201	2,578	3,698	5,585	8,436	9,438	9,724	12,329	51,751
	EBITDA	-	2	(398)	(949)	(488)	(393)	(1,342)	(962)	(116)	(468)	(5,122)
	Working Capital EMD & Tooling - source / (use)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Capex	-	-	(3,975)	(4,663)	(2,503)	(2,702)	(2,388)	(757)	(500)	(300)	(17,774)
	Other Assets, net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Free Cash Flow	-	(233)	(4,147)	(3,091)	725	2,279	4,895	7,736	9,108	11,361	28,854
	Income Tax (EBIT x tax rate)	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CashFlow From Operations	-	(233)	(4,147)	(3,091)	725	2,279	4,895	7,736	9,108	11,361	28,854
	CashFlow From Operations - Conversion	-	(233)	(4,147)	(3,091)	725	2,279	4,895	7,736	9,108	11,361	28,854
	Reinvest. Adj.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow and ECF Conversion	Full Basis	-	(235)	(277)	2,100	3,075	4,522	7,019	7,839	7,982	10,583	42,586
	EBITDA	-	2	(398)	(949)	(488)	(393)	(1,342)	(962)	(116)	(468)	(5,122)
	Working Capital EMD & Tooling - source / (use)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Capex	-	-	(3,975)	(4,663)	(2,503)	(2,702)	(2,388)	(757)	(500)	(300)	(17,774)
	Other Assets, net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Free Cash Flow	-	(233)	(4,645)	(3,505)	92	3,229	5,471	6,130	7,398	9,789	19,689
	Income Tax (EBIT x tax rate)	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CashFlow From Operations	-	(233)	(4,645)	(3,505)	92	3,229	5,471	6,130	7,398	9,789	19,689
	CashFlow From Operations - Conversion	-	(233)	(4,645)	(3,505)	92	3,229	5,471	6,130	7,398	9,789	19,689
	Reinvest. Adj.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Full Basis	-	(235)	(277)	2,100	3,075	4,522	7,019	7,839	7,982	10,583	42,586
	EBITDA	-	2	(398)	(949)	(488)	(393)	(1,342)	(962)	(116)	(468)	(5,122)
	Working Capital EMD & Tooling - source / (use)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Capex	-	-	(3,975)	(4,663)	(2,503)	(2,702)	(2,388)	(757)	(500)	(300)	(17,774)
	Other Assets, net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

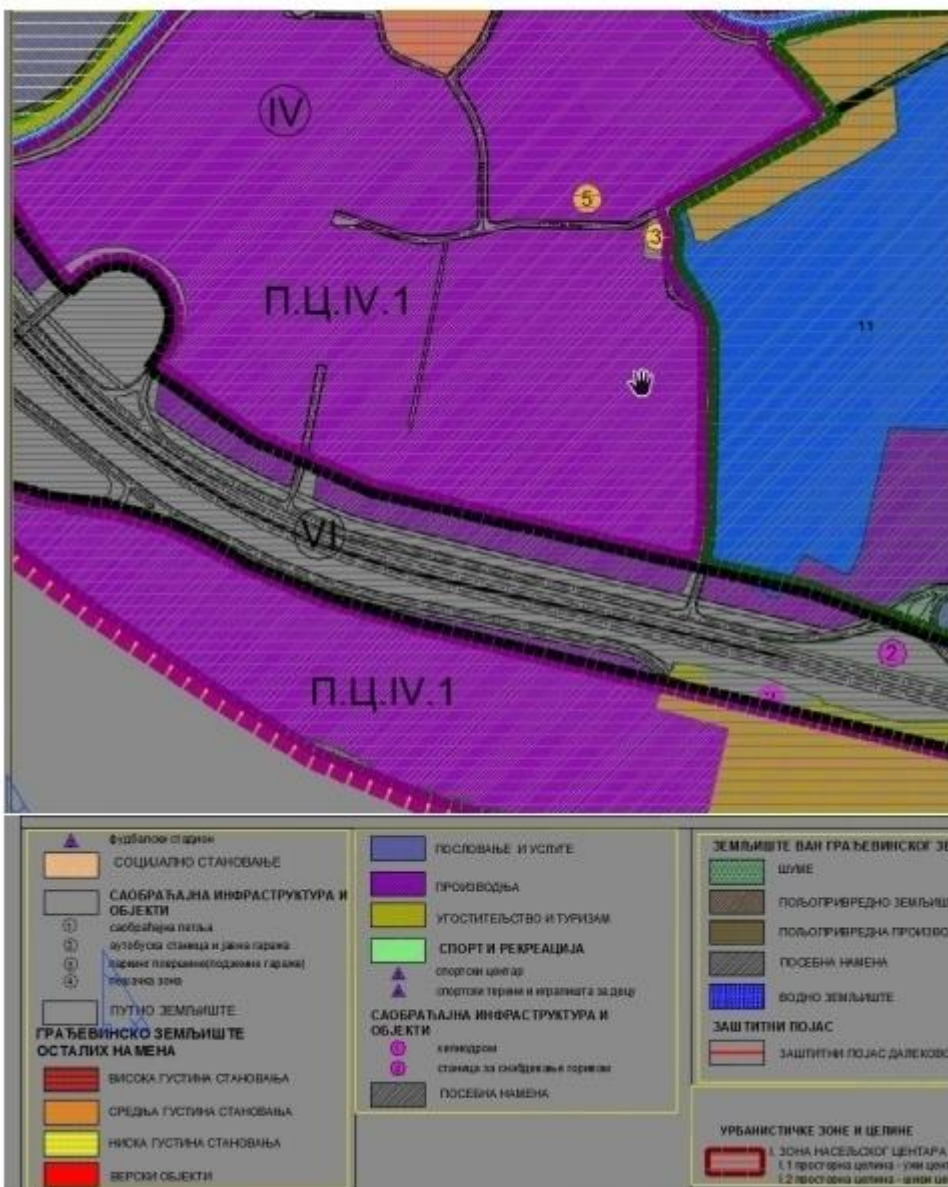
4.13 АНАЛИЗА ОСЕТЛИВОСТИ И ОДРЖИВОСТ ПРОЈЕКТА

Као и сви Пројекти који се односе на индустрију аутомобила, и овај пројекат је веома осетљив на светски утицај који може повећати или смањити планиране количине у промету пројектног плана.

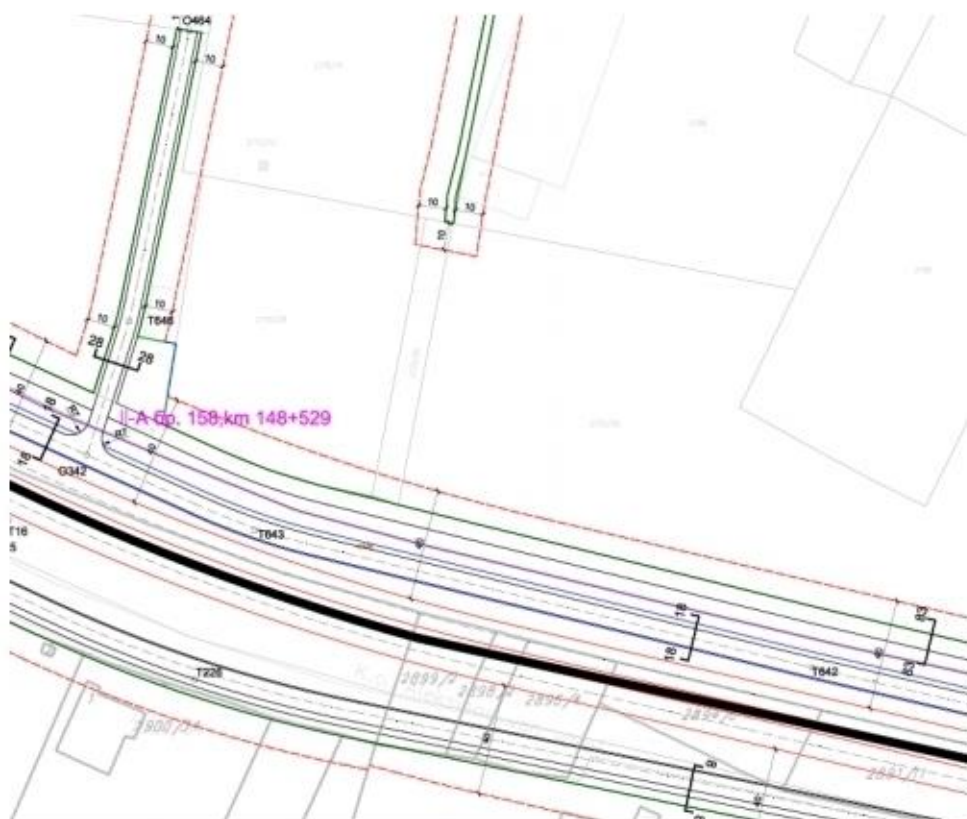
На основу постојећег Уговора са OEM-овима. трајање пројекта праћено је релативно ниским ризиком, али обим пословања у потпуности зависи од глобалног тржишта аутомобила

5. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТА ПРЕМА ЧЛАНУ 12. УРЕДБЕ О УСЛОВИМА, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ПОД КОЈИМА СЕ ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ МОЖЕ ОТУЉИТИ ИЛИ ДАТИ У ЗАКУП ПО ЦЕНИ МАЊОЈ ОД ТРЖИШНЕ ЦЕНЕ, ОДНОСНО ЗАКУПНИНЕ ИЛИ БЕЗ НАКНАДЕ, КАО И УСЛОВЕ, НАЧИН И ПОСТУПАК РАЗМЕНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ

5.1 Подаци о локацији радна зона - Кукиш



План намене по зонама



Фотокопија дела Измене и допуне плана генералне регулације Алексинца

5.2 Попис и површине катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ
Одељење за привреду
Одсек за урбанизам, стамбено комуналну делатност
и заштиту животне средине
III/07 Број: 351-550
16.12.2016.године
А л е к с и н а ц

Предмет: Попис и површина катастарских парцела за које се предлаже отуђење

За потребе Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини општине Алексинац, по цени испод тржишне вредности, слободном погодбом компанији „Magna seating“ d.o.o. дају се следећи подаци о катастарским парцелама за које се предлаже отуђење:

- Кп.бр. 2770/28 површине 79 а 26 m²
- Кп.бр. 2770/29 површине 10 а 27 m²
- Кп.бр. 2770/30 површине 2 ха 22 а 63 m²
- **Укупно: површина 3 ха 12 а 16 m²**

На наведеним катастарским парцелама укњижено је право својине општине Алексинац.

Прилог:

- Извод из листа непокретности
- Копија плана

Начелник Одељења

Далибор Марковић



 KANCELARIJA ZA IT I EUPRAVU Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије	
Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода	
Датум и време	8/10/2020 11:03:42 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време потраге: 10.8.2020, 11.03.42

Резултати претраге

Датум ажурности	07.08.2020
ИД Општине	70025
Општина	АЛЕКСИНАЦ
ИД Катастарске општине	700541
Катастарска општина	АЛЕКСИНАЦ ВАРОШ

Парцела

Број листа непокретности	2836
Број парцеле	2770
Подброј парцеле	28
Површина парцеле [m²]	7926
Врста земљишта	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ПЕТРА ЗЕЦА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ САМАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	000006867774
Назив	ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ
Место	АЛЕКСИНАЦ
Адреса	КЊАЗА МИЛОША 169
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	7926
Култура и класа	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштапао : Јована Вујосевић

 KANCELARIJA ZA IT I eUPRAVU	
Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије	
Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода	
Датум и време	8/10/2020 11:05:34 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време штампе: 10.8.2020. 11.05.34

Резултати претраге

Датум акурности	07.08.2020
ИД Општине	70025
Општина	АЛЕКСИНАЦ
ИД Катастарске општине	700541
Катастарска општина	АЛЕКСИНАЦ ВАРОШ

Парцела

Број листа непокретности	2836
Број парцеле	2770
Подброј парцеле	29
Површина парцеле [m²]	1027
Врста земљишта	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ПЕТРА ЗЕЦА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	000006867774
Назив	ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ
Место	АЛЕКСИНАЦ
Адреса	КЊАЗА МИЛОША 169
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	1027
Култура и класа	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Предбележба објекта у изградњи	Не

Извештај одштампало : Јована Вујосевић

 KANCELARIJA ZA IT I EUPRAVU	
Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије	
Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода	
Датум и време	8/10/2020 11:08:17 AM
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време штампе: 10.8.2020. 11.08.17

Резултати претраге

Датум ажурности	07.08.2020
ИД Општине	70025
Општина	АЛЕКСИНАЦ
ИД Катастарске општине	700541
Катастарска општина	АЛЕКСИНАЦ ВАРОШ

Парцела

Број листа непокретности	2836
Број парцеле	2770
Подброј парцеле	30
Површина парцеле [m²]	22263
Врста земљишта	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Потес/Улица	ПЕТРА ЗЕЦА
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000006867774
Назив	ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ
Место	АЛЕКСИНАЦ
Адреса	КЊАЗА МИЛОША 169
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	22263
Култура и класа	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Предбележба објекта у изградњи	Не

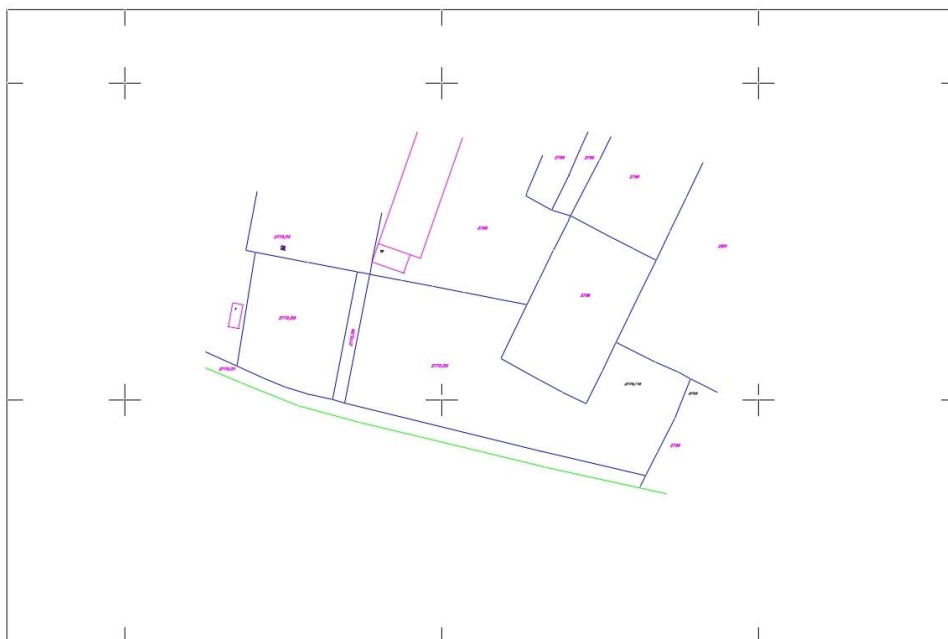
Извештај одштампало: Јована Вујошевић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Служба за кат. непокретности Алексинац
Катастарска општина :Алексинач варош
Поседник :

Лист непокретности : 654 и 2836
Адреса :

КОПИЈА ПЛАНА

РАЗМЕРА 1 : 2500



Овлашћено лице за дистрибуцију података : Миливоје Савић инж.геодезије.....
Руководилац службе за катастар непокретности : Стојан Николић, дипл.геод.инж.....
Датум : 14.05.2020. године

МИЛИВОЈЕ САВИЋ Digitalno potpisao: МИЛИВОЈЕ
САВИЋ
1911965731314-1911965731314
11965731314 Datum: 2020.05.14 10:25:54
+02'00"

5.3 Подаци из Планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са неведеним битним урбанистичким и механичким параметрима

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за привреду, Одсек за урбанизам,
стамбено комуналну делатност
и заштиту животне средине

III/07 Број: 350-сл /20

11.5.2020.године

Алексинац

Општинска управа – Одељење за привреду, Одсек за урбанизам, стамбено комуналне делатности и заштиту животне средине, поступајући по **службеној дужности**, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 24/11, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19), Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац”, 6/14, Измене и допуне плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац”, 11/20), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За кп.бр. 2770/28, 2770/29, 2770/30 КО Алексинац варош

Увидом у плански документ План генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац”, 6/14), Измене и допуне плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац”, 11/20), утврђено је да су предметне парцеле **кп. бр. 2770/28, 2770/29, 2770/30 КО Алексинац варош** и да се, по намени из плана, налазе у индустријској зони и зони аутопута, за коју важе следећа правила:

Просторна целина IV.1 Индустријска зона

Највећи простор заузима постојећа зона рада са површинама потребним за даљи развој, а простире се између границе зоне становања средњих густина и аутопута, дела јужне границе грађевинског земљишта. Површина обухваћена овом зоном износи 62.32ha. Ова зона је Планом предвиђена за проширење тако да ће се дати могућност за нову градњу објеката индустрије, производње, комуналних и комерцијалних објеката. Становање у овој зони се може наћи само као пратећа намена и то једна стамбена јединица у оквиру предузећа, као посебан објекат или у оквиру основног објекта као посебна функционална целина.

Погодност положаја ове зоне је непосредна повезаност са два међународна комуникациона система аутопут Е-75 данас и пловни канал у перспективи, могућност изградње пристаништа са изградњом пловног пута и изванредне везе са међународном мрежом саобраћаја преко коридора Х (Е-75).

Просторна целина VI ЗОНА АУТОПУТА

Зона аутопута је планирани коридор у складу са одредницама Измена и допуна просторног плана инфраструктурног коридора аутопута Е-75, деоница Београд – Ниш ("Службени гласник РС", број 121/14). У коридору аутопута може се предвидети намена и спроводити план само у складу са важећим Просторним планом инфраструктурног коридора аутопута Е-75, деоница Београд – Ниш ("Службени гласник РС", број 69/03) и важећом планском документацијом на предметном подручју. Граница између аутопута и парцела корисника може бити искључиво регулациона линија. На растојању од 40m од регулационе линије може се предвидети грађевинска линија. Код постојећих објеката у овој зони могуће је само техничко и инвестиционо одржавање са комуналним опремањем без проширења габарита објеката осим у случају посебног одобрења и сагласности управљача пута.

Укупна површина зоне VI износи 120,46ha.

□ 1ПМ на 100 m2 БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослених

□ 1ПМ на 100 m2 БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једноремено запослена

2.2.3. ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКТИ

Постојеће и планиране зоне привређивања заузимају укупан простор од 80,46 ha, од чега је изграђено приближно 20ha. Повољан положај у односу на насеље и саобраћајну инфраструктуру, као и расположив простор за даље развијање садржаја индустрије, складишта, велике трговине, транспорта грађевинарства и других комерцијалних делатности, које треба издвојити од зона становања, захтевали су заокружење ове зоне до аутопута.

Другу зону привређивања чини мањи комплекс на југу насеља, између зоне становања ниских густина и аутопута.

□ Услови за уређење простора

У радним зонама успоставити парцелацију у модуларном систему, што представља основу за уређење и коришћење простора. Парцелација ће пружити подршку развоју малих и средњих производних погона и омогућиће развој индустријске зоне у етапама и мешовиту намену, малих производних погона и становања.

- модул представља грађевинска парцела величине 500-800 m², за оквирно 3-5 запослених;
- постојећа индустријска зона претрпеће "рециклажу", односно ревитализацију, преуређење и делимичну промену намене и биће атрактивна за средње производне погоне, због ослонаца на главне друмске токове саобраћаја. Неопходно је због заштите животне средине направити разграничење од зоне становања заштитним зеленилом у што гушћем појасу ("зелени зидови").
- производни погони уз становање не смеју да угрожавају околину буком вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима.

ЗОНА IV: Радна зона

- Објекат мора да има обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину,
- објекат мора имати прикључак на водоводну, канализациону и атмосферску мрежу, електроенергетску и телекомуникациону мрежу, сакупљање и одношење комуналног отпада и акустичне заштите.
- Сви нови објекти морају бити изграђени у складу са мерама енергетске ефикасности. Постојећи објекти ће се у складу са прописима и техничким могућностима реконструисати у складу са мерама енергетске ефикасности.
- Пожељно је да објекат има прикључак на гасоводну мрежу.
- У зависности од врсте делатности и технолошког процеса објекат мора да има предtretман комуналног отпада и отпадних вода, систем заштите ваздуха и буке.

□ ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ПРОИЗВОДНИХ ДЕЛАТНОСТИ

У оквиру производних делатности могу се наћи прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинских материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња.

Табела бр.8: Правила грађења за објекте производних делатности

Величина грађевинске парцеле	мин	800 m ²
Ширина грађевинске парцеле	мин	20 m
Положај објекта у односу на улицу	У складу са графичким прилозима бр. 3.1-3.20 - Регулационо-нивелациони план.	
Удаљења од суседних објеката	мин.	10m
Удаљења од бочних ивица парцеле	мин.	5m

удаљење од задње ивице
парцеле мин. 10m

Индекс заузетости до 50%
800 m² 50%
од 800-1000 m² 40%
од 1000-3000 m² 30%
преко 3000 m² 25%

Процент незастртих површина до 30%
до 1000 m² 20%
од 1000-3000 m² 30%
преко-3000 m² 35%
ширина заштитног зеленог појаса према
другим наменама 3m

Висина објекта (метара) 14 m
изузетно у зависности од максимално више од 14 m
технолошког процеса
за административни део – изузетно 18 m
макс. 10% површине
производног дела

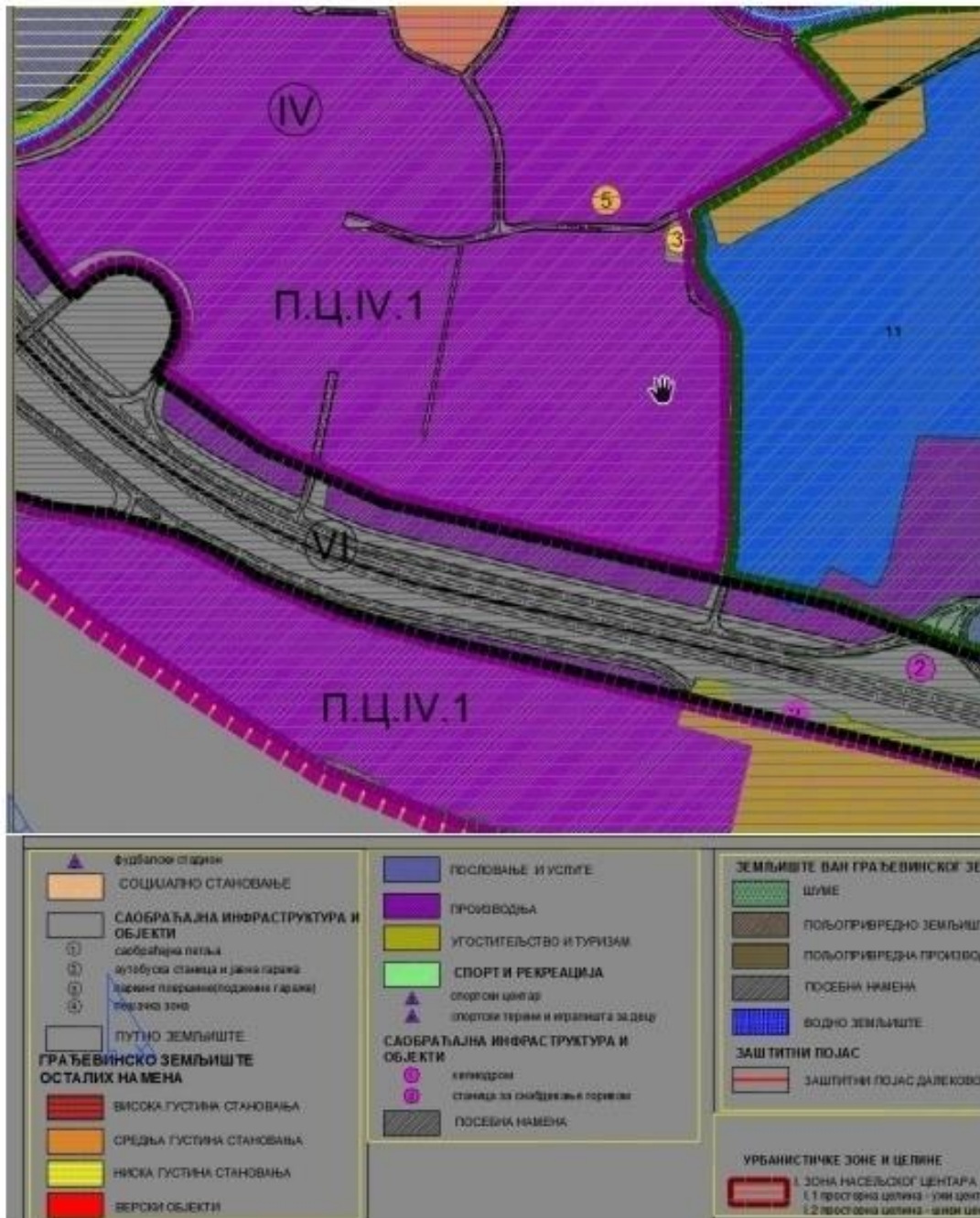
Паркирање на парцели према конкретном случају

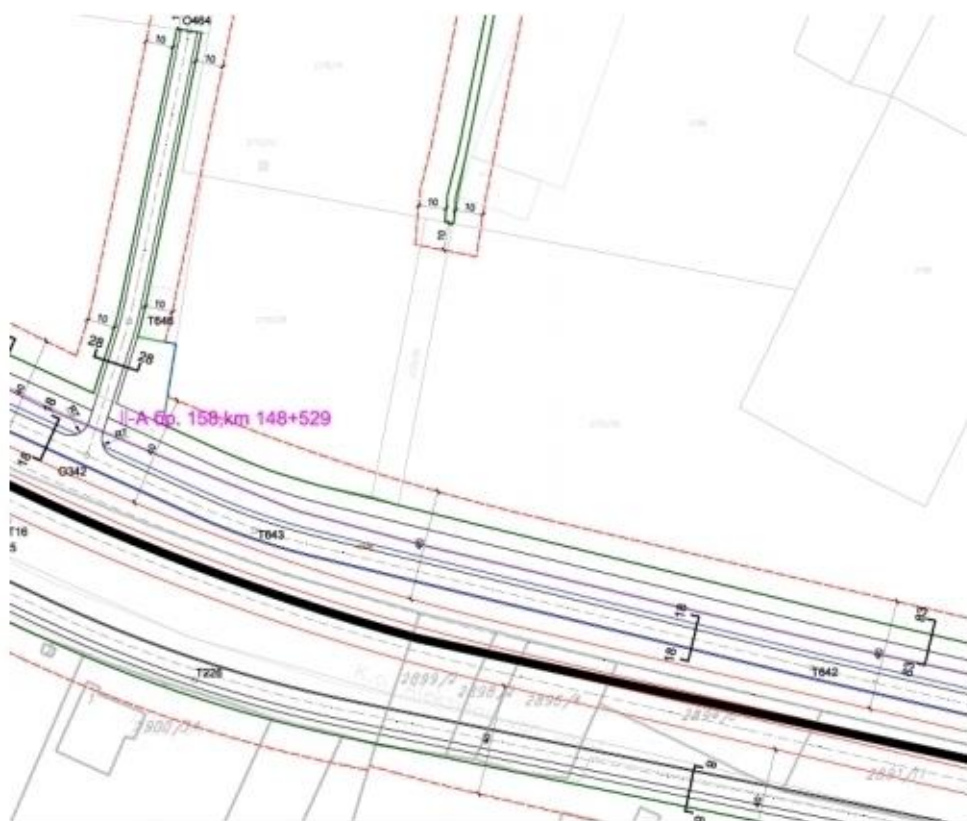
Саставни део информације о локацији је и фотокопија дела плана за кп.бр. **2770/28, 2770/29, 2770/30 КО Алексинац варош** („ Службени лист општине Алексинац „11/20).

Обрадила, Селена Милојковић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Далибор Марковић
ДАЛИБОР МАРКОВИЋ
1810983731312-18109
83731312





Фотокопија дела Измене и допуне плана генералне регулације Алексинца

5.4 Записник о процени тржишне вредности катастарске парцеле предметне за отуђење


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
Одсек за контролу издвојених активности
Алексинач
Број: 002-464-08-00015/2020
18.05.2020.године
А л е к с и н а ц



ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ
Одељење за финансије
Алексинач

ПРЕДМЕТ: Процена по захтеву број: III/02 број: 464-35/2020 од 13.05.2020.године

У складу са вашим захтевом, достављамо вам процену тржишне вредности непокретности за катастарске парцеле број: 2770/28, 2770/29 и 2770/30, све уписано у ЛН бр.2836 за КО Алексинач варош.

Тржишна вредност јавног грађевинског земљишта (4. зона), износи =1.000,00 дин/м2.

Процена тржишне вредности извршена је на основу правоснажно окончаних предмета – правоснажних решења пореског органа, донетих у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, за промет истих или сличних непокретности на тржишту, који су датумски најближи моменту у коме се врши процена, односно поређењем са прометним тржишним вредностима истородних права у време процене.

Напомињемо да су тржишне цене утврђене по наведеној методологији променљивог карактера, будући да се, за сваку следећу процену користе правноснажна решења која су датумски најближа тренутку процене.

С' поштовањем,


Шеф Одсека
Радиша Динић

5.5 Подаци о лицу које се овашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе Републике Србије

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ
ОУ Алексинац
III Број: 020-126/2020
10.08.2020.године
А л е к с и н а ц

Предмет: Подаци о лицу које се овлашћује за потпис Уговора о отуђењу, по добијању претходне сагласности Владе Републике Србије

За потписивање Уговора о отуђењу грађевинског земљишта компанији „MAGNA SEATING“ d.o.o. по цени мањој од тржишне, по добијању претходне сагласности Владе Републике Србије, овлашћује се:

- Председник општине Алексинац: Ненад Станковић
- ЈМБГ: [REDACTED]
- Број личне карте:

Начелник ОУ Алексинац
Dejan Milosevic
Дејан Милошевић



6. ЕКОНОМСКО – ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА

6.1 Очекивани јавни приходи буџета општине Алексинац



Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ
Одељење за финансије
Број: сл
Датум: 14.07.2020. године
Алексинац
Телефон: 018/809-019
Факс : 018/804-107



ОБРАЧУН ПРИХОДА ОД ПОРЕЗА НА ЗАРАДЕ БУЏЕТА ОПШТИНЕ АЛЕКСИНАЦ ЗА ПЕРИОД ОД 2020-2027. ГОДИНЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЕЛАБОРАТА ЕКОНОМСКЕ ОПРАВДАНОСТИ ОТУЂЕЊА ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ, БЕЗ НАКНАДЕ КОМПАНИЈИ MAGNA SEATING D.O.O. ОЦАЦИ

Обрачун пореза на зараде вршен је на основу претпоставке да је минимална нето зарада у јулу месецу у Републици Србији 31.747,36 динара која је увећана за 20% тако да износи 38.097,00 динара. У складу са чланом 15а. Закона о порезу на доходок грађана („Сл. гласник РС“, бр. 24/2001 ... и 86/2019), износ неопорезивог дела зараде је 16.300 динара и премењује се од 01. јануара 2020. године. Пореска стопа на зараде износи 10%. Приликом обрачуна прихода од пореза на зараде пошло се од претпоставке да ће у у 2020. години за шест месеци (од јула до децембра) бити запослено 242 радника. У другој години имплементације пројекта, према процени улагача, биће ангажовано још 345 радника, док у трећој години још 113 радника. У периоду након имплементације претпоставка је да ће бити запослено укупно 700 радника.

Табела 1. - Очекивани приход од пореза на зараде буџета општине Алексинац за период од 2020.-2025. године

Прерачун у сврима вршен је по средњем курсу Народне банке Србије на дан 14.07.2020. године и износи 117,57 динара

година	У периоду имплементације пројекта			У периоду након имплементације пројекта		
	2020. (6 месеци)	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Број радника	242	242+345	587+113	700	700	700
Порез на зараде у хиљ. дин	3.838	18.620	22.204	22.204	22.204	22.204
Порез на зараде у ЕУР	32.645	158.372	188.859	188.859	188.859	188.859

Шеф Одсека за буџет и трезор,
Вања Стаменковић



6.2 Симулација прихода буџета локалне самоуправе



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Алексинац

Општинска управа

Одељење за утврђивање, наплату
и контролу јавних прихода

III /06 Број: Службено

Датум: 19.05.2020. године

Књаза Милоша бр.169

Тел.:018/ 809013

www.aleksinac.org

А л е к с и н а ц

МС

Предмет: Симулација прихода буџета локалне самоуправе

Подаци о пореском обвезнику:

Пословни подаци:

Пословно име: Magna Seating doo

Пословно седиште: Оџаци, Милутина Милановића бб

ПИБ: 107510699

МБР: 20817909

Величина обвезника: Велико правно лице

Шифра делатности: 1395 – Производња нетканог текстила и предмета од њега осим одеће

Подаци о непокретности за коју се плаћа порез на имовину:

Подаци о земљишту:

Адреса: Петра Зеца бб, Алексинац

Катастарске парцеле: 2770/28, 2770/29, 2770/30

Катастарска општина: Алексинац Варош

Врста земљишта: Јавно грађевинско земљиште

Укупна површина земљишта: 31.216 м²

Подаци о грађевинским објектима:

Пословне зграде укупне корисне површине 10.000 м²

Према Одлуци о одређивању зона и најопремљеније зоне на територији општине Алексинац, непокретности се налазе у ЧЕТВРТОЈ ЗОНИ.

1. Симулација обрачуна пореза на имовину обвезника који воде пословне књиге

Пореза на имовину за земљиште које чине кп.бр. 2770/28, 2770/29 и 2770/30		
Површина	Цена по м ²	Коефицијент
31.216 м ²	1.664,00 динара	0,5
Вредност непокретности	Пореска стопа	Укупно порез
25.971.712,00 дин	0,4%	103.886,848 динара

Порез на имовину за објекте на кп.бр. 2770/28, 2770/29 и 2770/30		
Површина	Цена по м ²	Коефицијент
10.000 м ²	61.553,00 динара	0,5
Вредност непокретности	Пореска стопа	Укупно порез
307.765.000,00 дин	0,4%	1.231.060,00 динара

Укупно утврђен порез за земљиште и грађевинске објекте 1.231.060,00 динара на годишњем нивоу.

Напомена:

Симулација обрачуна пореза на имовину обвезника који воде пословне књиге урађена је на основу површине земљишта од 31.216 м² по цени од 1.664,00 динара по м², и грађевинских објеката укупне корисне површине 10.000 м², при чему је за одређивање основице пореза на имовину коришћена цена по м² за пословне зграде од 61.553,00 динара по м². Корекција износа основице вршена је коефицијентом 0,5 за четврту зону опорезивања.

Базна година за ову симулацију је 2020. година (година изградње објекта).

Правни основ: Закон о порезима на имовину („Службени гласник РС“, број 26/01, 80/02...99/18 и 86/19), Закључак о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2020. годину у општини Алексинац („Службени лист општине Алексинац“, број 22/19), Закључак о одређивању зона и најопремљеније зоне на територији општине Алексинац („Службени лист општине Алексинац“, број 15/13), Закључак о коефицијентима за утврђивање пореза на имовину за непокретности који воде пословне књиге у општини Алексинац („Службени лист општине Алексинац“, број 15/13), Одлука о стопама пореза на имовину у општини Алексинац („Службени лист општине Алексинац“, број 15/13).

На основу приказане симулације, планирани приходи буџета по основу пореза на имовину обвезника који воде пословне књиге за период од 2020. године до 2025. године, приказани су у табели испод:

Порез на имовину обвезника који воде пословне књиге	
Година опорезивања	Утврђен порез у динарима
2020	1.231.060,00
2021	1.231.060,00
2022	1.231.060,00
2023	1.231.060,00
2024	1.231.060,00
2025	1.231.060,00
Укупно:	<u>6.155.300,00</u>

2. Симулација обрачуна комуналне таксе за истицање фирме на пословном простору

Велика правна лица плаћају комуналну таксу за истицање фирме на пословно простору на у износу од 60.000,00 динара за четврту зону, за годину дана. За период од 5 година, планирани приходи буџета по основу комуналне таксе за истицање фирме на пословно простору биће у износу од 300.000,00 динара.

Правни основ: Одлука о локалним комуналним таксама („Службени лист општине Алексинац“, број 5/19 и 25/19).

3. Симулација обрачуна посебне накнаде за заштиту и унапређење животне средине

Посебна накнада за заштиту и унапређење животне средине представља изворни приход јединице локалне самоуправе.

Критеријуми за утврђивање накнаде утврђују се на основу претежне делатности правног лица – обвезника накнаде.

Улазни подаци:

Величина обвезника: Велико правно лице

Шифра делатности: 1395 – Производња нетканог текстила и предмета од њега осим одеће

Број јединица локалних самоуправа на чијој територији правно лице обавља делатност: 2

Обрачун накнаде:

Према шифри делатности 1395 – Производња нетканог текстила и предмета од њега осим одеће, и величини правног лица износ накнаде према утицају на животну средину износи 2.000.000,00 динара годишње (велики утицај на животну средину).

Корекција износа накнаде се врши тако што се утврђен износ из претходног става дели са укупним бројем јединица локалне самоуправе на чијој територији обавља претежну делатност.

Према подацима из Агенције за преивредне регистре обвезник накнаде обавља делатност на територији општине Озаци, где је регистровано пословно седиште, и на територији општине Алексинац где је регистрован огранак привредног друштва.

Кориговани износ накнаде износи $2.000.000,00 / 2 = 1.000.000,00$ динара на годишњем нивоу.

Утврђени износ накнаде се лимитира са 0,4% од укупног прихода у години која претходи години у којој се утврђује накнада.

Лимит за утврђивање посебне накнаде је 49.031.868,00 динара, тако да је утврђен износ накнаде од 1.000.000,00 динара испод лимита.

Укупно утврђена накнада за заштиту и унапређење животне средине износи 1.000.000,00 динара.

Планирани приход буџета локалне самоуправе за период од 2020. године до 2025. године по основу накнаде за заштиту и унапређење животне средине износиће 5.000.000,00 динара.

Правни основ: Уредба за одређивање активности које утичу на животну средину према степену негативног утицаја на животну средину који настаје обављањем активности, износима накнада, условима за њено умањење, као и критеријумима који су од значаја за утицај физичких лица („Службени гласник РС“, број 86/19).

**ОЧЕКИВАНИ УКУПНИ ЈАВНИ ПРИХОДИ ЛОКАЛНОГ БУЏЕТА У ПЕРИОДУ ОД
2020. године до 2025. године
по основу локалних изворних прихода**

На основу горе урађених симулација обрачуна пореза, накнада и такси које, у табели испод представљени су очекивани приходи локалног буџета по основу изворних прихода јединице локалне самоуправе у периоду од 2020. године до 2025. године.

Р.бр.	ЈАВНИ ПРИХОД	2020	2021	2022	2023	2024	2025	УКУПНО
1.	Порез на имовину обвезника који воде пословне књиге	1.231.060,00	1.231.060,00	1.231.060,00	1.231.060,00	1.231.060,00	1.231.060,00	6.155.300,00
2.	Посебна накнада за заштиту и унапређење животне средине	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	5.000.000,00
3.	Комунална такса за истицање фирме на пословном простору	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	300.000,00
	УКУПНО:	2.291.060,00	2.291.060,00	2.291.060,00	2.291.060,00	2.291.060,00	2.291.060,00	11.455.300,00

Подаци приказани у табели показују да ће у периоду од 2020. године до 2025. године по основу локалних изворних прихода које администрира Одељење за утврђивање, наплату и контролу јавних прихода бити остварени приходи у износу од 11.455.300,00 динара.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Милан Стевановић

7. ЕКОНОМСКА ФИНАНСИЈКА АНАЛИЗА ОЧЕКИВАНИХ ТРОШКОВА И КОРИСТИ

7.1 Очекивани трошкови

Очекивани трошкови отуђења грађевинског земљишта у јавној својини представљају износ умањења вредности тог грађевинског земљишта од утвђене тржишне цене. Укупно утврђена грађевинска вредност земљишта по предметном пројекту износи 31.216.000,00 динара, односно 265.477,16 евра, при већ дефинисаном паритету 1 ЕУР = 117,5845 РСД.

7.2 Очекиване користи

Инвеститор ће са имплементацијом инвестиције како је већ наведено упослити минимум 700 радника, / ригидни приступ анализе / према приложеној структури.

Новоупослених 700 радника свакако испуњава услов дефинисан поменутом Уредбом Владе РС да је неопходно упослити најмање 1% од укупног броја запослених у привреди на територији општине Алексинац.

Очекивани буџетски приходи по основу реализације инвестиције су :

- 1) Порези на зараде
- 2) Порез на имовину – земљиште
- 3) Порез на имовину – објекти
- 4) Наканада за заштиту и уређење животне средине
- 5) Комунална такса

1) Порези на зараде

Прерачун у еврима вршен је по средњем курсу Народне банка Србије на дан 14.07.2020. године и износи 117,57 динара

	У периоду имплементације пројекта			У периоду након имплементације пројекта		
година	2020. (6 месеци)	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Број радника	242	242+345	587+113	700	700	700
Порез на зараде у хиљ. дин	3.838	18.620	22.204	22.204	22.204	22.204
Порез на зараде у ЕУР	32.645	158.372	188.859	188.859	188.859	188.859

Преглед пореза на зараде по годинама

Прерачун у еврима вршен је по средњем курсу Народне банке Србије на дан 14.07.2020. године и износи 117,57 динара.

Опис	Године реализације инвестиције					Укупно
	I	II	III	IV	V	
Порези на зараде (РСД)	3.838.000	18.620.000	22.204.000	22.204.000	22.204.000	89.070.000
Порези на зараде (ЕУР)	32.645	158.372	188.859	188.859	188.859	757.591

2) Порез на имовину – земљиште

Висина пореза на имовину на грађевинско и остало земљиште утврђена је на бази информације добијене од стране Министарства финансија –Филијала Пореске управе СО Алексинац..

Опис	Године реализације инвестиције					Укупно
	I	II	III	IV	V	
Порез на имовину – земљиште (РСД)	103.886	103.886	103.886	103.886	103.886	519.434
Порез на имовину – земљиште (ЕУР)	883	883	883	883	883	4.417

3) Порез на имовину – објекти

Висина пореза на имовину по основу својине на грађевинским објектима утврђена је на бази информације добијене од стране Министарства финансија – Филијала Пореске управе СО Алексинац.

Опис	Године реализације инвестиције					Укупно
	I	II	III	IV	V	
Порез на имовину –објекти (РСД)	1.231.060	1.231.060	1.231.060	1.231.060	1.231.060	6.155.300
Порез на имовину –објекти (ЕУР)	10.469	10.469	10.469	10.469	10.469	52.345

4) Накнада за заштиту и унапређење животне средине

Висина пројектоване накнаде на годишњем нивоу у посматраном петогодишњем периоду одређена је на бази Решења за утврђивање накнаде за заштиту и унапређивање животне средине, за текућу годину, донетог од стране Општина Алексинац - Општинска управа Одељење за утврђивање, наплату и контролу јавних прихода.

Прерачун у еврима вршен је по средњем курсу Народне банке Србије на дан 14.07.2020. године и износи 117,57 динара.

Опис	Године реализације инвестиције					Укупно
	I	II	III	IV	V	
Накнада за заштиту и уређење животне средине (РСД)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	5.000.000
Накнада за заштиту и уређење животне средине (ЕУР)	8.510	8.510	8.510	8.510	8.510	42.527

5) Комунална такса

Висина пројектоване накнаде на годишњем нивоу у посматраном петогодишњем периоду одређена је на бази Решења за утврђивање локалне комуналне таксе, за текућу годину донетог од стране Општина Алексинац – Општинска управа Одељење за утврђивање, наплату и контролу јавних прихода.

Опис	Године реализације инвестиције					Укупно
	I	II	III	IV	V	
Комунална такса (РСД)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	300.000
Комунална такса (ЕУР)	510	510	510	510	510	2.551

7.3 ЗАКЉУЧАК

Реализацијом инвестиционог пројекта компаније Magna Seating d.o.o Milutina Milankovica bb, Odzaci, на територији општине Алексинац се укупан број запослених повећава за 11.68%. Дакле, обзиром да се број запослених повећава знатно више од 1% са овог становишта апсолутно је оправдано отуђење предметног земљишта без накнаде а у складу са Уредбом.

Узимајући у обзир и све остале социо-економске ефекте које реализација ове инвестиције има на Општину Алексинац, може се рећи 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, а 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 101.044.734,00 динара. Наведени износ се састоји од пореза на зараде у износу од 89.070.000,00 динара, од пореза на имовину за земљиште у износу од 519.434,00 динара., пореза на имовину за објекте у износу од 6.155.300,00 динара. посебне накнаде за заштиту и унапређење животне средине 5.000.000,00 динара. и од оквирне комуналне таксе за истицање фирме у пословном простору у износу од 300.000,00 динара.

Од посебног значаја је чињеница да се реализацијом ове инвестиције отвара могућност за велики број локалних компанија да унапреде своје пословање кроз сарадњу са инвеститором. Производни процес компаније Magna Seating d.o.o Milutina Milankovica bb, Odzaci, 25250, Serbia засигурно ће захтевати и одређене услуге из области транспорта, одржавања објеката, исхране запослених и друго, што ће омогућити развој малих и средњих предузећа и услужног сектора. Из свега поменутог може се закључити да овај пројекат има шири значај за развој општине Алексинац.

Како је вредност земљишта процењена од стране Министарства финансија - Пореске управе Алексинац, одређена у износу од 1,000 динара по м2, за површину од 31.216 м2 износи 31.216.000,00 динара, што представља расход Општине на име ненаплаћеног износа за отуђење земљишта по процени ПУ Алексинац, а претпостављено увећање локалних јавних прихода од инвестиције у периоду од пет година од почетка реализације пројекта односно инвестиције 101.044.734,00 динара, то је јасно да се у периоду од пет година остварује позитивна разлика за Републику Србију и општину Алексинац, што потврђује да је апсолутно ОПРАВДАНА одлука да се земљиште уступи инвеститору Magna Seating d.o.o Milutina Milankovica bb, Odzaci, 25250, Serbia без накнаде.

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, 88/2015 и 46/2017), дефинисано да пројекти који су од посебне важности за остваривање економског развоја Републике Србије и локалног економског развоја чија реализација повећава број запослених у привреди за најмање 1% може да отуђи грађевинско земљиште по цени мањој од тржишне или без накнаде по претходно прибављеној сагласности Владе.

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

Назив компаније: Magna Seating d.o.o.

Матични број: 20817909

Седиште компаније: Опаци, Република Србија

Адреса компаније: Милутина Миланковића 66

Поштански фах: Опаци, 2520

Држава : Република Србија

MAGNA Seating d.o.o. је део мултинационалне компаније MAGNA International глобалног лидера у аутомобилској индустрији која има преко 104.000 запослених у 269 производних погона и 84 развојних, инжињерских и продајних центара на пет континената. MAGNA је најразноврснији светски добављач у аутомобилској индустрији, дизајнира, развија и производи технолошки напредне аутомобилске системе, склопове, делове, монтира комплетна возила, првенствено намењена за продају оригиналним произвођачима аутомобила и лаких камиона. У 2010. години MAGNA International је достигла продају од 24,1 милијарди долара (нето добит 973 милиона долара). Најважнији клијенти MAGNA International су BMW, Chrysler, Fiat, Daimler, General Motors, Ford, Volkswagen, Mercedes, Porsche, Toyota, PSA Peugeot Citroen, Renault-Nissan. Компанија MAGNA International налази се на листингу берзе у Torontu (MG) и New York-u (MGA).

Magna Seating је један од 11 организационих дивизија MAGNA International, са производним локацијама на четири континента (Северна и Јужна Америка, Европа и Азија). У Чешкој Републици MAGNA Seating има три погона и око 1.100 запослених.

Компанија у Републици Србији основана је 2012. године са седиштем у Опацима и бави се производњом пресвлака и система за аутомобилска седишта.

Сертификација:

ISO/TS 16 949 важи до: 31 .01.2013

ISO 14001/2004 бажи до : 20.08.2014

Купци:

Smart for Two MS Klienblittersdorf, Germany
X82 MS Barcelona, Spain
MS Luton, Great Britain
Ford Kuga MS Valencia, Spain
Ford Transit MS Southampton, Great Britain
SLW MS Chabařovice, Czech Republic
Actros MS Wörth, Germany
Skoda Superb JCI Rychnov nad Kněžnou, Czech Republic
Skoda SK251 MS Mladá Boleslav, Czech Republic
Porsche
Panamera MA Chomutov, Czech Republic
Fisker Karma MA Chomutov, Czech Republic