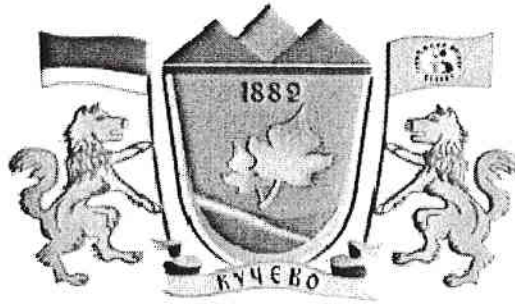


Република Србија
Општина Кучево
Општинска управа
Одељење за локални економски развој
Број: IV-05-30-4/2021
Датум: 09.02.2021. год.
Кучево



ЕЛАБОРАТ

**ОПРАВДАНОСТИ ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР. 5619/2 КО
КУЧЕВО I У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ КУЧЕВО НЕПОСРЕДНОМ
ПОГОДБОМ БЕЗ НАКНАДЕ У КОРИСТ КОМПАНИЈЕ ПРОИЗВОДНО-
ПРОМЕТНО И УСЛУЖНО ПРЕДУЗЕЊЕ КАСТРУМ ДОО ПЕТРОВАЦ**

Фебруар 2021.године

САДРЖАЈ:

1. УВОД	1
2. ПРОФИЛ ОПШТИНЕ КУЧЕВО	7
2.1. Географски положај и структура	7
2.2. Тренутно стање привреде	8
3. ОСНОВНЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ИНВЕСТИТОРУ	12
3.1. СРЕДСТВО ОБЕЗБЕЂЕЊА	13
4. АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ	13
5. ТИТУЛАР ЛОКАЦИЈЕ	20
6. ПРОЦЕНА МИНИСТАРСТВА ФИНАНСИЈА – ПОРЕСКЕ УПРАВЕ О ТРЖИШНОЈ ВРЕДНОСТИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ	22
7. СВРХА ПРОЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ 5619/2 КО КУЧЕВО КОЈА ЈЕ ПРЕДМЕТ ЕЛАБОРАТА	26
8. ЕКОНОМСКА ОПРАВДАНОСТ - АНАЛИЗА	27
9. ПРЕГЛЕД ДРУГИХ ПОДСТИЦАЈНИХ МЕРА ОПШТИНЕ КУЧЕВО	32
10. ЗАКЉУЧАК	32

1. УВОД

Поштујући одредбе Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Службени гласник РС“, бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018), а за пројекте од локалног економског развоја Одељење за локални економски развоја Општине Кучево је израдила овај Елаборат оправданости са циљем доприноса економском развоју и унапређењем привредног амбијента општине Кучево за познатог инвеститора КАСТРУМ ДОО.

Општина Кучево је за 2021. годину усвојила Програм локалног економског развоја Општине Кучево за 2021. годину, на који је добила сагласност Комисије за контролу државне помоћи Републике Србије бр.401-00-00104/2020-01/3 од 18.децембра 2020.године, којим се утврђују општи и специфични циљеви програма, циљне групе, програмске мере, услови и начин доделе подстицаја, конкретне мере за реализацију Програма, врста, висина и обим за доделу подстицаја, инструменти доделе подстицаја, као и механизми доделе и праћења трошења средстава.

Представници компаније КАСТРУМ ДОО су дана 04.09.2020. године упутили општини Кучево Писмо о намерама о успостављању пословне сарадње између општине Кучево и компаније КАСТРУМ ДОО, ради остваривања нових инвестиција – изградње Трговинског објекта у општини Кучево величине 700м² и запошљавању 15 радника са територије општине Кучево.

У циљу успешне пословне сарадње и локалног економског развоја општине Кучево дана 07.10.2020.године потписан је Меморандум о разумевању између Општине Кучево и КАСТРУМ ДОО којим је јасно дефинисана катастарска парцела бр. 5619/2 из ЛН.3597 КО КУЧЕВО површине 20 ари, за изградњу трговинског објекта и подизање нивоа услуга у трговинској делатности у општини Кучево.

Каструм доо
Моравска 44
Петровац на Млави

КАСТРУМ ДОО

Бр.: 2236

Датум: 04.09.2020 год
Петровац на Млави

Општина Кучево, Светог Саве 76, Кучево

Господин Иван Рајичић

Председник Општине Кучево

**Писмо о намерама
о успостављању сарадње између Општине Кучево и
компаније Каструм доо, ради остваривања нових
инвестиција**

У складу са принципима дугогодишњих добрих односа Општине Кучево и компаније Каструм доо из Петровца на Млави, која послује више година са два своја објекта на територији Општине Кучево, изражавамо намеру да инвестирамо у нове видове унапређења трговинских активности у Вашој општини, а које ће допринети подизању нивоа квалитета живота и запослености у Општини Кучево.

Компанија Каструм је заинтересована за изградњу савременог трговинског објекта у месту Кучево на локацији парцеле која се налази непосредно поред реке Пек са њене леве стране на путу ка насељу Кучајна.

Молимо руководство општине да нам додели парцелу величине 20 ари и то без надокнаде где би Каструм доо изградио продајни објекат величине 700 м².

Компанија Каструм доо би реализацијом овог пројекта уполнила петнаест становника Општине Кучево и подигла ниво услуге у трговинској делатности на нивоу целе општине.

Надамо се позитивном исходу и наставку узајамно добре и плодне сарадње.

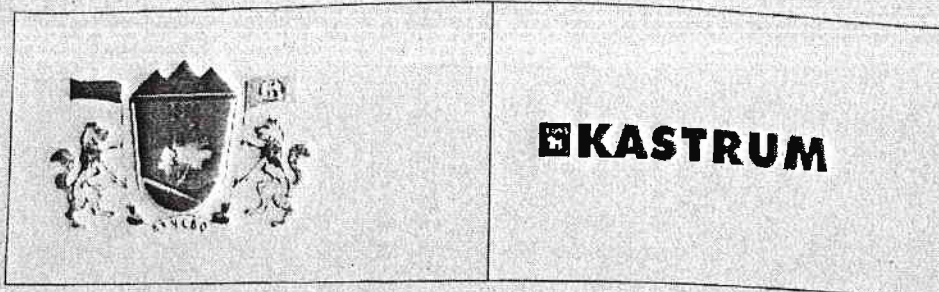
У Петровцу на Млави

Дана 04.09.2020. године

За компанију Каструм доо

Генерални директор





МЕМОРАНДУМ О РАЗУМЕВАЊУ

(У даљем тексту "Меморандум")

Потписан 07.10. 2020. год.

Између страна :

1. Општине Кучево коју заступа, председник општине Иван Рајичић (у даљем тексту „општина“)

2. КАСТРУМ ДОО, улица Моравска 44, Петровац на Млави ПИБ:101587803 МБ:17435116, кога заступа директор Дејан Рајић, (у даљем тексту 'Инвеститор')

1. Уводне констатације :

- инвеститор је општини упутио писмо о намерама улагања у општину Кучево и изградње новог објекта са циљем обављања делатности за коју је регистрован у АПР-у са намером да запосли најмање 15 радника са територије општине Кучево и подизањем нивоа услуга у трговинској делатности;
- да је Планом Генералне регулације општине Кучево на простору обухваћеним парцелом кп.бр.5619 из лп.бр.3597 КО Кучево 1 предвиђена изградња објекта површине у основи од 700 м² - намене трговина и производња;
- да је инвеститор члан асоцијације домаћих трговачких малопродајних ланаца основана почетком 2011. године која обједињује 13 трговачких предузећа са преко 650 малопродајних објеката на целој територији Републике Србије;
- да инвеститор жели да на напред наведеној парцели својим средствима изгради објекат ради бављења трговином на велико и мало;
- да инвеститор жели да запосли најмање 15 људи са територије општине Кучево на неодређено време;

- општина Кучево има интерес за повећањем процента запослености на целој територији општине Кучево;
- да општина жели да помаже сарадњу између трговачких предузећа на територији општине Кучево ради подизања конкурентности и стварања позитивне привредне атмосфере.

У том смислу Стране потписују овај Меморандум у циљу показивања своје спремности да унапреде међусобне односе, подигну запосленост у општини Кучево, допринесу стварању боље привредне атмосфере као и да јасно искажу своје намере да Инвеститору олакшају даље инвестиције у општини Кучево и Републици Србији.

2. Стране су потписују овај Меморандум узимајући посебно у обзир следеће:

-инвеститор ће финансирати и прибавити сву потребну документацију ради изградње објекта површине 700м² ради обављања делатности трговине. Инвеститор ће након изградње објекта ради обављања делатности запослити, на неодређено време 15 становника општине Кучево;

-инвеститор ће настојати да оствари сарадњу да произвођачима хране и пића са територије општине Кучево

-општина Кучево изражава намеру да подржи планирани инвестициони пројекат Инвеститора у општини Кучево, у складу са својим надлежностима као и законима и регулативом Републике Србије.

3. Опис планираног инвестиционог пројекта

Инвеститор ће уз подршку општине започети изградњу објекта површине 700 м² ради обављања делатности трговине и запослити 15 радника са територије општине Кучево у временском периоду од 1 године од дана изградње објекта и прибављања употребне дозволе.

Инвеститор ће настојати да благовремено и у складу са позитивним прописима Републике Србије, подзаконским актима и планским документима општине Кучево о свом трошку прибавити све потребне пројекте, сагласности и дозволе ради изградње објекта површине најмање 700 м² и обављања делатности за коју је регистрован код Агенције за привредне регистре.

Година 2021. година биће година инвестирања и стартна година.

Инвеститор ће предузети максималне могуће напоре у раду на подизању свести грађана о значају пројекта и настојати да остварује сарадњу са произвођачима, узгајивачима, воћарима и свим привредницима са територије општине Кучево.

Инвеститор ће омогућити општини увид у све релевантне податке у свим фазама реализације пројекта.

4. Подршка

- инвеститор очекује подршку од општине, а општина је спреман да обезбеди мере подршке које су могуће у складу са релевантним законским актима;
- општина ће пружити подршку на свим нивоима, ако Инвеститор има било каквих проблема у реализацији поменуте инвестиције;
- општина ће настојати да у што краћем периоду, од најмање 3 месеца, спроведе у целости поступак ради отуђења грађевинског земљишта у својини општине Кучево у Складу са законом о јавној својини, Уредбом о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности као и подзаконским актима општине;
- општина ће без одлагања након потписивања овог меморандума започети поступак парцелације земљишта на коме се планира изградња објекта;
- општина ће пружити подршку у реализацији свих активности везаних за дату инвестицију у циљу спровођења инвестиције и обезбеђивања целокупног подручја и у домену одговорности локалне самоуправе;
- општина ће пружити подршку Инвеститору у процесу могућег запошљавања особља за обављање задатака у Објекту;
- општина ће у оквиру својих надлежности дати све од себе како би координирала, олакшала и подржала све активности везане за државне органе у вези са напредовањем инвестиције, а у складу са позитивним прописима Републике Србије и актима општине Кучево и дати дати највећи могући приоритет свим процедурама неопходним за реализацију инвестиције, а према важећем закону Републике Србије.

4. Сарадња

Стране су спремне да деле и размењују информације које могу бити од суштинског значаја за даљи развој њихове сарадње као и информације значајне за спровођење Меморандума.

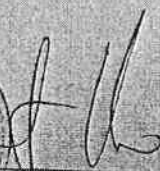

Стране се слажу да започну сарадњу између Општине и инвеститора на свим пољима, као и да наставе да развијају даље инвестиције у региону општине Кучево.

Основна сврха овог Меморандума је да изрази спремност Страна да наставе своје напоре у циљу брзе и успешне реализације предложеног пројекта и свакој од њих омогући основно разумевање намера друге Стране.

5. Примерци

Овај Меморандум је сачињен и потписан у четири (4) примерка, од којих по два (2) за сваку страну.

За општину Кучево
председник општине Кучево
Иван Рајичић

За Каструм Доо
директор
Дејан Рајић






2.2. Тренутно стање привреде

Према Уредби о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе за 2015. годину, Општина Кучево спада у четврту групу, коју чине јединице локалне самоуправе чији је степен развијености изразито недовољно развијен.

2.2.1. Број и структура предузећа

Интензиван развој МСП и предузетништва отпочео је крајем осамдесетих година прошлог века, када је захваљујући изменама законских прописа, дошло до либерализације у поступку оснивања предузећа и предузетничких радњи, односно стварања повољнијих услова за њихово оснивање.

Највећа експанзија регистрованих предузећа и радњи на свим нивоима, па и у Кучеву, била је у периоду деведесетих година. Структура МСП и предузетничких радњи, у складу са економским кретањима током последњих 10-15 година, указује на мању заинтересованост предузетника према производним делатностима и већа оријентисаност ка трговини и одређеним видовима услужних делатности, али свакако значајно је присуство привредика који се баве дрвном индустријом, прерадом и обрадом дрвета.

Преглед регистрованих правних и физичких лица на дан 31.12.2018.године

Регион/округ/Општина а	Статус регистрације			Број основаних у последње м кварталу 2018.г	Број угашених у последње м кварталу 2018.г
	Регистрованих	У стечају	У поступку ликвидације		
Република Србија	465.976	1.971	11.944	12.222	8.367
Браничевски округ	8.957	38	198	164	153
Кучево	836	2	19	15	12
Пожаревац	3.818	19	100	81	65
Пожаревац	3.362	18	93	73	51
Костолац	456	1	7	8	14
Велико Градиште	1.057	3	18	17	22
Голубац	467	1	11	3	3
Жабари	362	2	6	6	7
Жагубица	463	5	10	6	12
Петровац на Млави	1.453	3	23	30	26
Мало Црниће	471	3	11	6	6

Извор: Републички завод за статистику

Анализа запослених по привредним секторима за 2019.годину:

Територија/година	Република Србија	Браничевски округ	Кучево	2019.
Бр. запослених по сектору делатности тј	2.173.135	41.903	2.445	
Браничевски округ	1.723.828	28.291	1.531	
Кучево	377.439	8.116	695	
Укупно и (правна лица/предузетници/ регистровани индивидуални пољопривредници)	71.868	5.496	219	

ДЕЛАТНОСТ	Република Србија	Браничевски округ	Кучево
А - Пољопривреда, шумарство и рибарство	30.875	771	135
Б - Рударство	25.989	448	89
Ц - Прерађивачка индустрија	459.647	5.206	308

Д - Снабдевање електричном енергијом, гасом, паром и климатизација	26.015	3.371	23
Е - Снабдевање водом; управљање отпадним водама, контролисање процеса уклањања отпада и сличне активности	35.602	640	36
Ф - Грађевинарство	105.671	1.883	91
Г - Трговина на велико и трговина на мало; поправка моторних возила и мотоцикала	342.569	6.092	411
Х - Саобраћај и складиштење	119.006	1.957	129
И - Услуге смештаја и исхране	82.459	1.604	84
Ј - Информисање и комуникације	67.481	408	14
К - Финансијске делатности и делатност осигурања	43.849	444	16
Л - Пословање некретнинама	6.747	27	1
М - Стручне, научне и техничке делатности	108.935	993	71
Н - Административне и помоћне услужне делатности	106.631	1.885	20
О - Државна управа и одбрана; обавезно социјално осигурање	157.403	2.944	184
П - Образовање	146.247	2.790	276
Q - Здравствена и социјална заштита	156.920	3.490	209
Р – Уметност, забава и рекреација	36.595	638	69
С - Остале услужне делатности	42.626	815	59

Увидом у статистичу евиденцију Републичког завода за статистику и упоредном анализом података из 2015. године евидентан је значајан пораст запослених у областима прерађивачке индустрије, грађевинарства, трговине на велико и мало и услуга смештаја и исхране те се овај тренд повећања запослених у овим областима одразио и на општину Кучево.

Доминантне привредне гране општине Кучево су: прерађивачка индустрија, трговина на велико и мало као и јавне службе.

Показатељ да се општина Кучево налази у четвртој групи по развијености општина у Републици Србији, односно изузетно неразвијене општине показују и подаци поросечне зараде по запосленом у Републици Србији за јул месец 2020.године.

Регион, ЈЛС	Просечне зараде у бруто вредностима РСД		Просечне зараде без пореза и доприноса у РСД	
	VII 2020	I – VII 2020	VII 2020	I – VII 2020
Република Србија	83.016	82.003	60.029	59.339
Браничевски округ	78.533	77.590	56.502	55.829
Кучево	64.417	64.556	46.469	46.570
Пожаревац	87.856	86.444	63.076	62.085
Пожаревац	84.587	83.425	60.789	59.971
Костолац	106.181	103.378	75.904	73.443
Велико Градиште	64.079	63.925	46.066	45.939
Голубац	62.836	63.145	45.563	45.726
Жабари	64.966	62.436	47.256	45.211
Жагубица	68.487	67.473	49.308	48.624
Петровац на Млави	63.818	63.189	46.204	45.748
Мало Црниће	64.172	63.572	46.456	46.055

На подручју општине Кучево, према званичним подацима Агенције за привредне регистре, са даном обраде од 04.09.2020. године, регистровано је укупно (1.336 предузетника од тога је активних 886 што обухвата 82 привредна друштва, 602 предузетника, 57 удружења и 46 спортских удружења и савеза. Како је подручје општине Кучево претежно под шумама у развоју је обрада и прерада дрвета те на територији општине се 13 регистрованих привредних субјеката бави трговином на велико дрветом, грађевинским материјалом и санитарном опремом и резањем и обрадом дрвета.

2.2.2. Структура незапослености

Према последњем податку Републичког завода за статистику Србије, у месецу децембру 2019. године на подручју општине Кучево је било незапослено укупно 450 лица, од чега 254 жена.

У старосној структури незапослених лица најзаступљенија је групација од 40-44 која у укупном броју незапослених учествује са 13,55%.

Старосна структура незапослених у септембру 2019. године

Категорија	Општина Кучево	
	Укупно	Жене
15-19	9	3
20-24	40	21
25-29	54	35
30-34	50	29
35-39	55	37
40-44	53	28
45-49	77	36
50-54	56	25
55-59	55	26
60-65	41	14
Укупно	490	254

Извор: НСЗ, филијала Пожаревац

Незапослена лица према степену стручне спреме на крају трећег квартала 2019. године

Општина Кучево		
Степен стручне спреме	Укупно	Жене
I	186	108
II	6	2
III	129	51
IV	127	73
V	11	1
VI	16	13
VII-1	15	6
VII-2	0	0
VIII	0	0
Укупно	490	254

Извор: НСЗ, филијала Пожаревац

У квалификационој структури незапослених највеће учешће имају лица са првим степеном стручне спреме и они у укупном броју незапослених учествују са 39,5 %.

3. ОСНОВНЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ИНВЕСТИТОРУ

ПУН НАЗИВ ПОДНОСИОЦА:	ПРОИЗВОДНО ПРОМЕТНО И УСЛУЖНО ПРЕДУЗЕЋЕ КАСТРУМ ДОО
СКРАЋЕНИ НАЗИВ ПОДНОСИОЦА:	КАСТРУМ ДОО
СЕДИШТЕ:	Моравска 44. Петровац на Млави
ДАТУМ ОСНИВАЊА:	03.07.2002 са шифром делатности 4690 Неспецијализована трговина на велико Уписом у Агенцију за привредне регистре решење БД 3415/2011 од 17.11.2011.године када се брисала претходна шифра и доделила нова 4711 – Трговина на мало у неспецијализованим продавницама, претежно храном, пићима и дуваном.
ОБЛИК СВОЛИНЕ:	Приватна
ПРАВНО ОРГАНИЗАЦИОНИ ОБЛИК:	Друштво ограничене одговорности
ИМЕ И ПРЕЗИМЕ ВЛАСНИКА:	Дејан Љубомировић
ИМЕ И ПРЕЗИМЕ ДИРЕКТОРА:	Дејан Рајић
ПРЕТЕЖНА ДЕЛАТНОСТ:	4711 Трговина на мало у неспецијализованим продавницама, претежно храном, пићима и дуваном.
МАТИЧНИ БРОЈ:	17435116

ПИБ:	101587803
ВЕЛИЧИНА ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА:	Средње
ОСОБА ЗА КОНТАКТ:	Дејан Рајић, директор
ТЕЛЕФОН:	062/8001821
Е-МАИЛ:	

Врста и структура власништва:

РБ	ВРСТА ОСНОВНОГ КАПИТАЛА	ПОРЕКЛО КАПИТАЛА	ВЛАСНИЦИ КАПИТАЛА	УЧЕШЋЕ У ВЛАСНИШТВУ (%)
1.	Приватни капитал	Домаће	Дејан Љубомировић	100
	УКУПНО			100

Фирма Каструм д.о.о је основан 2002. године у Петровцу на Млави са 15 запослених где и дан данас послује. Каструм данас са више од 200 запослених послује на подручју шест општина Браничевског, Подунавског и Поморавског округа. Један мега објекат и мрежа од 29 „ВИВА“ малопродајних објеката се простире на територији општина Петровац на Млави, Кучево, Жагубица, Жабари, Велика Плана и Свилајнац.

Од укупно 29 малопродајних објеката 2 објекта се налазе у Кучеву и то Вива – класична продавница и вива Техно – малопродајни објекат са техничком опремом.

Од 2011. године Каструм је члан и један од оснивача Домаћег трговинског ланца, асоцијације која покрива подручје целе Србије. Ту групацију чине 13 домаћих трговачких малопродајних ланаца који упошљавају 4500 радника у 600 објеката. Основне вредности фирме Каструм су: поштовање купца, стицање поверења код купаца, поштење према купцу и посвећеност послу и купцу током читаве године.

У процесу је упис код Агенције за привредне регистре за Огранак Кучево како би се јасније и видљивије дефинисало усмеравање и улагање инвеститора у општину Кучево.

3.1. СРЕДСТВО ОБЕЗБЕЂЕЊА

Фирма Каструм ДОО се обавезује да пре потписивања овог уговора, на име измирења уговорних обавеза, обезбеди неопозиву банкарску гаранцију на износ од 17.111,75 евра (словима: седамнаестхиљадастоједанаест евра и седамдесетпет центи), плативу на први позив у корист општине Кучево у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан активирања банкарске гаранције, издату од стране пословне банке која послује на територији Републике Србије, са роком важења 2 (две) године од дана закључења овог уговора.

4. АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ

Грађевинско земљиште које је предмет отуђења за потребе инвеститора Каструм д.о.о из Петровца на Млави, налази се на постојећој буљвој пијаци, на катастарској

парцели бр: 5619/2 КО Кучево1, укупне површине 2012 м2, уписане у лист непокретности број 3960 са правом својине општине Кучево. На грађевинском земљишту које је предмет отуђења терен је раван и парцела је погодна за изградњу пословног објекта за трговинску делатност збогположаја парцеле у односу на постојеће инфраструктурне објекте и могућности снабдевености свим потребним инфраструктурним садржајима.

У складу са Информацијом о локацији бр. 350-сл/21-02 од 28.01.2019. године које је издало Одељење за имовинско правне послове, урбанизам и привреду општинске управе Општине Кучево катастарска парцела бр. 5619/2 КО Кучево се налази у Зони Кучево – Нови центар која је регулисана Планом генералне регулације Кучево (Сл.гласник општине Кучево бр. 11/19) и наменом замешовита намена – трговина, занатство и услуге.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општинска управа Кучево
Одељење за имовинско-правне послове,
урбанизам и привреду
Број: 350-сл/21-02
Датум: 28.01.2019.
Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по службеној дужности, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), Плана генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19) издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

о могућностима и ограничењима изградње монтажног објекта за обављање трговинске делатности на КП бр. 5619/2 КО Кучево

1. Име и презиме подносиоца захтева: Општина Кучево
2. Број катастарске парцеле: 5619/2 КО Кучево
3. Плански документ на основу кога се издаје: План генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19)
4. Целина (зона) у којој се налази: Зона Кучево - нови центар
5. Намена земљишта: мешовите намене
6. Регулационе и грађевинске линије:
Положај грађевинске линије одређује се у односу на регулациону линију водне површине дате тачкама 9043 y: 7 553 518.769 x: 4 925 763.587, 9044 y: 7 553 456.107 x: 4 925 825.285, 9045 y: 7 553 432.196 x: 4 925 838.646, на минимуму 10,0м. Елементи кривине: T571 y: 7 553 367.318 x: 4 925 885.209, T625 y: 7 553 502.460 x: 4 925 809.693, T622 y: 7 553 562.736 x: 4 925 705.648, радијус на темењу T625 је 175м, тако добијена линија кривине је паралелна са регулационом линијом водне површине на удаљењу од 9,0м.
7. Правила грађења:

2.3.4.15. Правила грађења: Мешовите намене

Мешовите намене подразумевају површине и објекте намењене и становању и делатностима, најчешће у средњим деловима насеља. На овим подручјима ниједна намена не мора да буде значајније преовлађујућа у односу на друге. Преплитање и прожимање намена може да се дешава и на нивоу суседних парцела, као и унутар појединачних објеката. Списак могућих појединачних функција у оквиру ове намене, имајући у виду да се ради о простору са мешовитим наменама, обухвата функције и садржаје појединачних међусобно компатибилних намена.

Урбанистички услови и параметри

Основна намена:	појединачне или комбиноване компатибилне намене становања, делатности и пратећих намена.
Компатибилне намене:	<ul style="list-style-type: none">• управа и администрација,• образовање и култура,• здравство,• комуналне услуге, службе и делатности,

	<ul style="list-style-type: none"> • инфраструктурна мрежа и објекти, • спорт и рекреација, • јавне саобраћајне површине и објекти, • јавне зелене површине, • водне површине и објекти, • становање ниске густине, • становање средње густине, • становање високе густине, • пословање и комерцијалне делатности, • трговина, занатство и услуге, • туризам и угоститељство, • верски објекти и • остале саобраћајне површине и објекти.
--	--

2.3.4.18. Правила грађења: Трговина, занатство и услуге

Трговина, занатство и услуге подразумевају све садржаје у којима се одвија директна размена добара и услуга у смислу мањих простора намењених трговини на мало, занатских делатности и пружања услуга физичким лицима.

Ова намена је увек пратећа у оквиру других претежних намена.

Списак могућих појединачних функција у оквиру намене, између осталог, обухвата и: све врсте продавница робе на мало, као и све врсте занатских радњи и услуга, као и све остале сличне делатности које не спадају у пословање.

Иако ова намена нигде није предвиђена као претежна, већ се искључиво појављује као једна од пратећих намена у оквиру других претежних намена, могућа је изградња објеката који ће имати само ову намену. На тим парцелама није дозвољена изградња посебних помоћних и/или економских објеката.

Урбанистички услови и параметри

Основна намена:	трговина на мало и пружање занатских и других услуга.
Компатибилне намене:	Ова намена нигде није планирана као претежна намена.
Минимална површина грађевинске парцеле:	500 m ² .
Максималан индекс изграђености парцеле:	1,2.
Максималан индекс заузетости парцеле:	60%
Обавезне зелене површине у оквиру парцеле:	минимално 15%, у које не улазе евентуални озелењени паркинг простори.
Максимална спратност или максимална висина објекта:	<ul style="list-style-type: none"> • П+1+Пк или П+2.
Бруто развијена грађевинска површина:	<ul style="list-style-type: none"> • добија се множењем површине парцеле са индексом изграђености или множењем површине парцеле са индексом заузетости и бројем надземних стажа, • у случају добијања различитих вредности код рачунања бруто развијене грађевинске површине, увек се примењују

	<p>оне рестриктивније.</p> <ul style="list-style-type: none"> • објектом на углу сматра се објект који својим фасадама излази на две или више јавних саобраћајних површина, • код објеката на углу дозвољава се да прописани параметри буду премашени за 15% у односу на прописане, • увећање дозвољених вредности престаје са важењем на удаљености већој од 15 m од темеља парцеле које се налази уз јавне саобраћајне површине на чијем се углу (укрштању) налази.
Број објеката на парцели:	<p>дозвољено је постављање више објеката на парцели, у ком случају њихове укупне површине и габарити морају бити у складу са прописаним урбанистичким параметрима.</p>
Положај објекта на парцели:	<ul style="list-style-type: none"> • међусобна удаљеност нових од постојећих објеката на суседној парцели, осим код објеката у низу: минимално 5,0 m, • растојање новог објекта од границе парцеле према суседу: минимално 2,5 m, • објекти се могу поставити и на границу парцеле према суседу само у следећим случајевима: <ul style="list-style-type: none"> – на бочну границу, ако су у питању објекти у низу, – ако на суседној парцели већ постоји објект постављен на међусобну границу: дозвољава се формирање објекта у ширини суседног објекта на међусобној граници парцела или – ако се обезбеди писмена сагласност суседа: дозвољава се формирање објекта у ширини и на позицији за које је сагласност добијена, • уз све горе наведено, обавезно је поштовати и све евентуалне мере заштите од пожара које се односе на врсту објекта која се гради.
Формирање отвора према суседима:	<ul style="list-style-type: none"> • у случају постављања објекта на границу парцеле према суседу, на зиду који се налази на граници није дозвољено формирање никаквих отвора осим унутар светларника, онако како је прецизирано Општим правилима грађења која се односе на све намене, • када на суседном објекту већ постоји светларник, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта, • код изграђених објеката који су међусобно удаљени мање од 5,0 m, а налазе се на суседним парцелама, забрањено је на суседним наспрамним странама формирање нових отвора, осим отвора за споредне просторије са високим парапетом, • код изграђених објеката чија су растојања од границе парцеле према суседу мања од 2,5 m забрањено је на суседним наспрамним странама формирање нових отвора, осим отвора за споредне просторије са високим парапетом.
Стационарни саобраћај:	1 ПМ / 50 m ² БРГП
Услов и начин обезбеђења приступа парцели:	Предметна катастарска парцела има директан приступ јавну саобраћајницу.

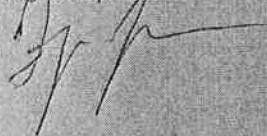
Постављање ограда:	<p>дозвољено је постављање ограда уз обавезно поштовање следећих услова:</p> <ul style="list-style-type: none"> ограда целим својим габаритом и волуменом мора бити у оквиру парцеле којој припада и инјелним својим делом не сме прећи вертикалну равни границе парцеле према суседу, дозвољено је да ограда има непрозирни парапет од чврстог материјала или да цели буде непрозирна и од чврстог материјала максимално до висине од 90 см, максимална висина оградe износи 2,00 м.
Постојећи објекти на парцели:	<ul style="list-style-type: none"> на постојећим објектима дозвољене су интервенције у смислу проширења габарита и капацитета у оквирима прописаних урбанистичких параметара, ако постојећи објекти премашују дозвољене вредности и ограничења урбанистичких параметара, дозвољене су само интервенције адаптације, санације, инвестиционог и/или текућег одржавања, без измена габарита и капацитета.
Привремени објекти:	<ul style="list-style-type: none"> дозвољава се постављање привремених објеката у оквиру поприштва осталих намена и они такође улазе у оброчум укупних габарита и капацитета на парцели и подлежу урбанистичким параметрима и ограничењима, дозвољава се постављање привремених објеката у оквиру површина јавних намена, где и када се за тим укаже потреба и ако за то постоји довољно простора, без угрожавања функционисања површине јавне намене, уз обавезну писмену сагласност органа локалне самоуправе, на начин и под условима које пропише орган локалне самоуправе и све евентуално надлежне комуналне институције, уз посебно ограничење да овакви објекти не смеју бити зидани од чврстих грађевинских материјала, већ морају бити монтажно-демонтажни и такви да омогућавају уклањање у року од 24 часа.
Пренамена објекта:	<ul style="list-style-type: none"> дозвољена је промена намене целог или дела објекта, у иску од компатибилних намена, у случају пренамене целог објекта: важе урбанистички услови и параметри за нову намену, у случају пренамене дела објекта: за део коме се мења намена важе параметри стационарног саобраћаја за нову намену.

9. Услови за прикључење на инфраструктуру: у складу са условима надлежних јавних предузећа.

10. Катастарска парцела (да ли испуњава услове за грађевинску парцелу, односно унутрство о поступку за формирање исте) испуњава све услове за грађевинску парцелу у складу са чл. 2 став 1. тачка 20. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20).

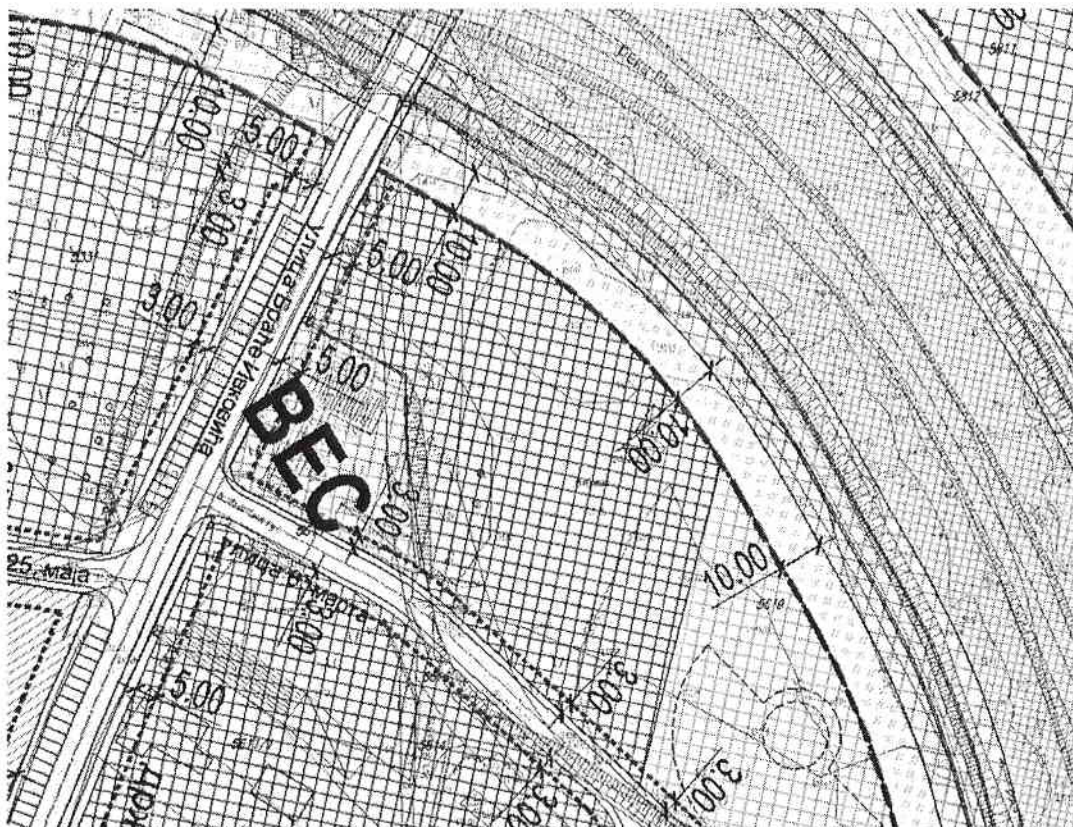
11. Инжењерско-геолошки услови: а1 - алувијум

Обрадио
Дејан Марановић



Руководилац одељења
Мариј Гордана





Слика 1. Графички приказ локације из планског документа

Инвеститор ће настојати да благовремено и у складу са позитивним прописима Републике Србије, подзаконским актима и планским документима општине Кучево о свом трошку прибавити све потребне пројекте, сагласности и дозволе ради изградње објекта површине најмање 700 м² и обављања делатности за коју је регистрован уписом Огранка КАСТРУМ ДОО у Кучеу код Агенције за привредне регистре.

Инвеститор ће предузети максималне могуће напоре у раду на подизању свести грађана о значају пројекта и настојати да остварује сарадњу са произвођачима, узгајивачима, воћарима и свим привредницима са територије општине Кучево.

5. ТИТУЛАР ЛОКАЦИЈЕ

Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу по добијању сагласности од Владе Републике Србије.

Овлашћује се председник општине Кучево, Иван Рајичић л.к.бр. 006403918 да након добијања сагласности потпише уговор о отуђењу предметне катастарске парцеле бр. 5691/2 КО Кучево I, док ће у случају спречености председника општине, уговор потписати заменик председника општине Ненад Микић л.к.бр. 006754244.

На основу чл. 32. став 1. тачка 12) и 43. став 1. а у вези члана 66. став 4. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 83/14 – др. закон, 101/16 – др. закон и 47/18), чл. 40. став 1. тачка 15) и члана 54. став 1. Статута општине Кучево („Службени гласник општине Кучево бр. 1/19“, и члана 38. и члана 133 став 3. Пословника Скупштине општине Кучево („Службени гласник општине Кучево“, бр.13/19),

Скупштина општине Кучево на Првој седници одржаној 17. августа 2020. године, донела је

РЕШЕЊЕ О ИЗБОРУ ПРЕДСЕДНИКА ОПШТИНЕ КУЧЕВО

1. Бира се за Председника општине Иван Рајичић из Кучева, на време од четири године.
2. Председник општине Кучево је на сталном раду и остварује право на плату у складу са законом и актом којим се уређују плате функционера органа општине Кучево.
3. Диспозитив овог решења објавити у „Службеном гласнику општине Кучево“.

Образложење

Правни основ за доношење Решења о избору председника општине Кучево садржан је у одредбама чл. 32. став 1. тачка 12) и 43. став 1. а у вези члана 66. став 3. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 83/14 – др. закон, 101/16 – др. закон и 47/18), чл. 39. став 1. тачка 15) и члана 40 став 1. тачка 15 и члана 54. став 1. Статута општине Кучево („Службени гласник општине Кучево бр. 1/19“, и члана 38. и члана 133 став 3. Пословника Скупштине општине Кучево („Службени гласник општине Кучево“, бр.13/19) којима је утврђено да председника општине Кучево бира Скупштина општине Кучево, из реда одборника, на време од четири године, тајним гласањем, већином гласова од укупног броја одборника Скупштине града.

Разлог за доношење овог решења садржан је у потреби да се у складу са Законом о локалној самоуправи изабере извршни органи општине Кучево, односно градоначелник и Градско веће. Председник Скупштине општине Кучево је у складу са чланом 43. став 3. Закона о локалној самоуправи, предложио Скупштини општине Кучево, предлог кандидата за Председника општине Кучево, изабраног из одборника са Изборне листе Александар Вучић – За нашу децу. Поступак тајног гласања за избор Председника општине Кучево спровела је Комисија за гласање у поступку избора Председника општине Кучево, заменика Председника општине Кучево и чланова Општинског већа општине Кучево изабрана на седници Скупштине општине Кучево 17. августа 2020. године. На основу утврђених резултата гласања, 17. августа 2020. године, на седници Скупштине општине Кучево, Комисија за гласање у поступку избора председника општине Кучево, заменика председника општине Кучево и чланова општинског већа општине Кучево, утврђује да је Иван Рајичић из Кучева изабран за председника општине Кучево.

Чланом 43. став 6. Закона о локалној самоуправи а у вези члана 66. став 4. Закона о локалној самоуправи утврђено је да су председник општине и заменик председника општине на сталном раду.

На основу наведеног, донето је Решење као у диспозитиву.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду у Београду у року од 30 дана од дана доношења овог решења.

Број: I-06-1-84/2020
У Кучеву, 17.8.2020. године

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУЧЕВО

СЕКРЕТАР СКУПШТИНЕ

Драган Милошевић



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

Бранко Кешић

6. ПРОЦЕНА МИНИСТАРСТВА ФИНАНСИЈА – ПОРЕСКЕ УПРАВЕ О ТРЖИШНОЈ ВРЕДНОСТИ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На основу Записника о утврђивању вредности непокретности број: 078-464-08-00004/2021-0000 од 27.01.2021. године Комисија за процену тржишне вредности је на основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет исте или сличне непокретности на тржишту утврдила прометну вредност непокретности – њива 1 класе у грађевинском подручју, кп. бр. 5619/2 КО Кучево у износу од 1.000,00 динара по м², односно у укупном износу од 2.012.000.00 динара. Корективних фактора није било, тако да је утврђена вредност непокретности 2.012.000.00 динара, односно 17.111,75 евра (званични средњи курс НБС на дан процене вредности непокретности).

- Прилог Записник о процени тржишне вредности



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
СЕКТОР ЗА ИЗДВОЈЕНЕ АКТИВНОСТИ
ОДСЕК ЗА КОНТРОЛУ ПЕТРОВАЦ
Број :078-464-08-00004/2021-0000
27.01.2021. године
П Е Т Р О В А Ц

Посељеница: ОПШТИНСКА УПРАВА КУЧЕВО				
Примљено: 29 JAN 2021				
Орган	Орг. Јед.	Број	Прилог	Вредност
IV		46-3/2021-05		

Ст. ш. 8

ОПШТИНСКА УПРАВА КУЧЕВО
Одељење за имовинско правне послове, урбанизам и привреду

КУЧЕВО
Светог Саве 76

ПРЕДМЕТ: Достава Записника о процени тржишне вредности

У прилогу Вам достављамо записник о процени тржишне вредности непокретности које су уписане у ЛН бр. 3960 КО Кучево, на потесу „Млака“ по вашем захтеву број IV-05-46-3/2021 од 12.01.2021., а на основу приложене документације.

С' поштовањем!



ШЕФ ОДСЕКА
БОБАН ШУШУКОВИЋ

Број: 078-464-08-00004/2021-0000

Министарство финансија - Пореска управа – Сектор за издвојене активности- Одсек за контролу Петровац на Млави, на основу члана 64. Закона о општем управном поступку („Сл. лист СРЈ“ бр. 33/97, 31/01 и „Сл.гласник РС“ број 18/2016) и Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр.72/2011, 88/13 и 105/14, 104/2016-др.закон, 108/16, 113/17 и 95/18.), у поступку утврђивања вредности непокретности, сачињава

**ЗАПИСНИК
О УТВРЂИВАЊУ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ**

Састављен дана 27.01.2021. године у поступку утврђивања вредности непокретности, на основу захтева за утврђивање вредности непокретности упућеног од Општине Кучево, Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду број **IV-05-46-3/2021** од 12.01.2021. године, који нам је достављен 26.01.2021. године.

Предмет процене је утврђивања вредности непокретности и то непокретност пољопривредно земљиште – пашњак 1 класе, земљиште у грађевинском подручју, КО Кучево, ЛН. 3960 :

Р. бр.	Врста непокретности	Број К.П.	КО	Површина према катастру			напомена
				ха	а	м ²	
2.	пашњак 1 класе – пољопривредно земљиште у грађевинском подручју	5619/2	Кучево	-	20	12	
	-			-	-	-	
	-			-	-	-	
	Укупно:				20	12	

Утврђивање тржишне вредности врши Комисија за процену тржишне вредности у следећем саставу:

1. Милетић Снежана, председник комисије
2. Миладиновић Добривоје, члан
3. Милорадовић Сузана, члан

Уз захтев за процену достављена је следећа документација:

1. Фотокопија листа непокретности бр. 3960 КО Кучево
2. Захтев Општинске управе Кучево број IV-05-46-3/2021 од 12.01.2021.

Комисија је на основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет **исте или сличне непокретности** на тржишту и то:

број и датум решења	078-436-03-00548/2020 од 09.03.2020.	078-436-03-04124-17/2019 од 14.08.2019.	
предмет промета	њива 1 класе у грађевинском подручју	њива 1 класе у грађевинском подручју	
место, КО	Кучево	Кучево	
улица и бр, КП	6125/19	6310/6	

7. СВРХА ПРОЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ 5619/2 КО КУЧЕВО КОЈА ЈЕ ПРЕДМЕТ ЕЛАБОРАТА

На територији општине Кучево већ дужи низ година фирма КАСТРУМ послује са два објекта и то објекат ВИВА у Ул.Светог Саве 185 у којем је роба широке потрошње где се истиче богата и разноврсна понуда непрехрамбених и сезонских производа као и бројних акција који су остали у фокусу КАСТРУМА и објекат ВИВА Техно у Ул Светог Саве 85 – специјализована продавница техничке робе.

Концепт КАСТРУМА одликују све претпознатљиве карактеристике производа које су наши купци навикли да пронађу када долазе у своју породичну набавку, а које ће будућом трансформацијом и подизањем великог Трговинског центра ВИВА бити додатно обогаћене још ширим асортиманом и иновацијама, пружајући купцима потпуно ново искуство куповине. Поред сезонских производа, бројних акцијских понуда и добро познатих ВИВА цена, купце ће на улазу чекати нов, савремен ентеријер праћен проширеним асортиманом и потпуно новим дестинацијама за куповину. Верујемо да ћемо и кроз нове брендове, препознатљивим категоријама али и новинама које су уведене како у самом изгледу хипермаркета тако и у асортиману, оправдати поверење које смо градили годинама са нашим купцима, а које нас мотивише да у континуитету подижемо услугу на још виши ниво.

Када је у питању асортиман најпре истичемо богату и разноврсну понуду непрехрамбених и сезонских производа као и бројних акција који су остали у фокусу КАСТРУМА и ВИВА. Како бисмо додатно одговорили на све потребе једног модерног купца, поред проширеног асортимана поменутих категорија, у понуди ће бити и широк избор свежих категорија воћа, поврћа, меса, рибе, деликатеса и сирева, као и одлична селекција алкохолних и безалкохолних пића. Такође, за оне који воде рачуна о својој исхрани, новом дестинацијом Здравејег кутка купцима ће бити омогућено да на једном месту могу да пронађу широку палету здравих производа познатих брендова као и других здравијих намирница. На овај начин, ВИВА својом понудом купцима нуди најбоље од ВИВА и КАСТРУМА, по добро познатим КАСТРУМ ценама и новим ВИВА попустима.

Функционисањем Трговинског центра ВИВА део који тренутно послује у ВИВА Техно биће саставни део у новом трговинском центру који ће имати нови, светлији и пространији простор техничке робе површине 700м², док ће мањи малопродајни објекат ВИВА и даље остати да послује као самоуслуга јер је локално становништво навикло на доступност робом широке потрошње у мањем обиму.

На територији општине Кучево, преко Агенције за привредне регистре послује 44 објекта са шифром делатности 4711 Трговина на мало у неспецијализованим продавницама, претежно храном, пићима и дуваном, од укупно 836 свих регистрованих МСП по бази из 2019.године. По статистици укупно у сектору Трговина на велико и мало је запослено 411 лица – што је такође статистика базе података из 2019.године.

Распоређеност малопродајних објеката је таква да је у сваком селу најмање једна продавница са прехрамбеним производима и производима за кућну употребу, те је око 15

продавница у самом Кучеву. У оквиру ових 15 продавница су садржане и продавнице које продају искључиво само производе који су пре били на пијацама односно воће и поврће.

Отварањем великог Трговинског центра ВИВА ка Кучеву ће гравитирати и становници Мајданпека који су на 50 км удаљени и ово би био њима најближи Трговински центар. Само присуство већем броја људи који би дошли у ТЦ Вива омогућава и ствара услове за повећањем привредног амбијента поготово у области Угоститељства и туризма.

Разлог да нема угрожавања за мање, већ постојеће трговинске радње на мало, јесте и чињеница што и КАСТРУМ оставља са радом свој објекат ВИВА у Ул.Светог Саве 186 и наставља да плаћа закуп за исти и даље.

8. ЕКОНОМСКА ОПРАВДАНОСТ - АНАЛИЗА

План потребних улагања

рб	ОПИС	КОЛ	ЦЕНА	УКУПНО	%- носилац трошкова инвестиције
1.	Вредност грађ.парцеле- Мин.финансија	20ar 12m ²	2.012.000,00	2.012.000,00	3,28% Отуђење
2.	Обрачунати допринос за уређење грађевинског земљишта	По ПТД за 700m ² објекта 460,50 ДИН/m ²	Цца 322.350,00	322.350,00	0,52% КАСТРУМ ДОО
3.	Уређење парцеле и прикључци	Цца 500.000 евра			96,20% КАСТРУМ ДОО
4.	Изградња трговинског центра	59.000.000,00			
5.	Опремање објекта са опремом				
УКУПНО				61.334.350,00	100%

Из анализе потребних улагања јасно је приказано да од укупних улагања у пред-инвестиционој (прибављање парцеле, уређење парцеле, инфраструктурно опремање парцеле) и нвестиционој фази пројекта кда је конкретно извођење радова и опремање објекта инвеститор КАСТРУМ ДОО сноси 96,72% односно 59.322.350,00 динара.пре

Анализа радне снаге:

Производно прометно и услужно предузеће КАСТРУМ ДОО, је мало предузеће које је од оснивања 2002.године ширило своје продајне објекте, а тиме и број радника. У 2019 години процечан број радника КАСТРУМ ДОО је 195 запослених, док је за 2020 годину тај број 200 и биће објављен на страници АПРа кроз достављање завршних рачуна и извештаја.

Инвестиција предвиђа да на већ 4 стално запослена радника у времену реализације пројекта на наведеној парцели упосли још 15 нових радника са територије општине Кучево. Динамика запошљавања нових радника биће достављена у Бизнис плану, кроз захтев за доделу подстицаја које су планиране за привредне субјекте у складу са Програмом локалног економског развоја општине Кучево за 2021.годину а свакако са процедуром да инвестиција траје 3 године, достизање пуне запослености за време тог периода и очување укупног броја радника још 3 године након достизања пуне запослености. Пуна запосленост за Трговински центар Каструм ДОО Кучево, Огранак Кучево је 19 радника.

Упошљавање 15 нових радника у КАСТРУМ ДОО биће искључиво лица са територије општине Кучево.

Како је по подацима Републичког завода за статистику број запослених лица у сектору Трговина на велико и мало 411, а са запошљавањем од 15 радника у ново успостављеном Трговинском центру Каструм чиме је повећан број запослених у сектору Трговина на велико и мало за 3,65%.

У наредној табели дат је приказ потребних зарада и висина укупних месечних примања (за сталне рданике и раднике на одређено, по уговору) месечних примања, те и издатака за трошкове зарада по годинама, са пројекцијом повећања цене рада од 6,6% колико је било повећање цене рада у 2021 години у односу на 2020.годину:

МИНИМАЛНА ЗАРАДА У 2021. ГОДИНИ

Месец	Број могућих радних дана у месецу	Број могућих часова рада у месецу	Минимална цена рада по часу - нето	Минимална нето зарада за месец	Минимална бруто зарада за месец
Јануар 2021.	21	168	183,93	30.900,24	41.469,67
Фебруар 2021.	20	160	183,93	29.428,80	39.370,61
Март 2021.	23	184	183,93	33.843,12	45.667,79
Април 2021.	22	176	183,93	32.371,68	43.568,73
Мај 2021.	21	168	183,93	30.900,24	41.469,67
Јун 2021.	22	176	183,93	32.371,68	43.568,73
Јул 2021.	22	176	183,93	32.371,68	43.568,73
Август 2021.	22	176	183,93	32.371,68	43.568,73

Септембар 2021.	22	176	183,93	32.371,68	43.568,73
Октобар 2021.	21	168	183,93	30.900,24	41.469,67
Новембар 2021.	22	176	183,93	32.371,68	43.568,73
Децембар 2021.	23	184	183,93	33.843,12	45.667,79

Влада Србије је донела одлуку о повећању минималне цене рада у 2021.г. са 172,54 на 183,93 динара по сату, дакле за 6,6%. Одлука је објављена у “Сл. гласник РС”, бр. 116/2020).

Нето износи минималне зараде, у зависности од фонда часова у месецу, у току 2021. године су :

за месец са 160 радних сати: 29.428,80 динара

за месец са 168 радних сати: 30.900,24 динара

за месец са 176 радних сати: 32.371,68 динара

за месец са 184 радна сата: 33.843,12 динара

Бруто износи минималне зараде за исплате од 1. јануара 2021. године (на основу неопорезивог износа зараде од 18.300 дин који се примењује од 01.01.2021.) су:

за месец са 160 радних сати: 39.370,61 динара.

за месец са 168 радних сати: 41.469,67 динара.

за месец са 176 радних сати: 43.568,73 динара.

за месец са 184 радна сата: 45.667,79 динара.

Напомињемо да садашња минимална цена рада од 172,54 динара по сату важи за све исплате закључно са 31.12.2020. године. Дакле, уколико послодавци намеравају да исплате децембарску зараду у јануару обавезни су да примене нову минималну цену рада.

Све исплате које се врше од 1. јануара .2021. године се врше по 183,93 динара по радном часу, без обзира на месец за који се врши исплата.

У складу са чланом 112. Закона о раду минимална цена рада утврђује се одлуком Социјално – економског савета основаног за територију Републике Србије.

Приказ исплате зараде за стално запослене и на уговор на одређено у 2020.години са пројекцијом за 2021.годину, 2022.годину и 2023.годину уз примењено планирано повећане нето цене рада на истом нивоу као у односу 2021.године и 2020.године – 6,6%

Прерачун са нето на бруто је извршен применом неопорезивог износа зараде од 18.300 динара који се примењује за исплате зараде од 1. јануара 2021. године.

У обрачуну пореза на зараде сматра се да је базна година – година инвестиције 2021. година када се гради нови Трговински објекат те у тој години постоје обрачун само тренутно постојећих запослених у класичној Трговини на мало у Кучеву односно за 4 радника:

R B	НАЗИВ РАДНО Г МЕСТА	БР ОЈ РА ДН ИК А	МЕС ЕЧН А НАК НАД А (НЕТ О)ПР ОСЕ К	Годишњи порез 2021	Годишњи порез 2022	Годишњи порез 2023	Годишњи порез 2024	Годишњи порез 2025	Годишњи порез 2026
1.	Послово ђа	1	32.00 3,00		3.330,43* 19	3.330,43* 19	3.661,41* 19	3.661,41* 19	3.661,41* 19
2.	Продавц и	12		радника (пуна запослено ст)*12 месеци=	радника (пуна запослено ст)*12 месеци=	радника (пуна запослено ст)*12 месеци=	радника (пуна запослено ст)*12 месеци=	радника (пуна запослено ст)*12 месеци=	радника (пуна запослено ст)*12 месеци=
3.	Месари	2							
4.									
5.	Постојећ и радници	4		3.330,43 * 4*12 месеци = 159.860,1 4	759.338,0 4	759.338,0 4	834.802,3 9	834.802,3 9	834.802,3 9
6.									
7.									
	УКУПН О	19		159.860,1 4	759.338,0 4	759.338,0 4	834.802,3 9	834.802,3 9	834.802,3 9
	У складу са Закона финансирању 74% општини Кучево	чл.35 о ЈЛС		118.296,5 0	561.910,1 4	561.910,1 4	617.753,7 7	617.753,7 7	617.753,7 7
	Укупно 2021- 2025 за Кучево			3.095.377,99					

Обрачун пореза на зараде, а посматрајући да је пуна запосленост одмах након завршетка објекта те је стога у складу са условима Програма локалног економског развоја увећана за све раднике за 20% обрачун следећи:

Просечна нето зарада у 2021.,2022. и 2023. годину години је 32.003,82 динара.

$$32.003,82 * 20\% = 6.400,76$$

+ 6.400,76 = 38.004,58 – 1.830,00 = 36.174,58 / 0,701 = 51.604,25 просечна бруто зарада увећана за 20%

Порез на зараде за просечну нето зараду: 51.604,25 – 18.300,00 = 33.304,25 *10% = 3.330,43

Приликом планирања основица за обрачун зарада посматрало се да нема повећања, односно да минимална цена рада у 2022.години има исту вредност, док цена рада за 2024, 2025 и 2026.годину има раст од 5% .

Обрачун пореза за просечну нето зараду за 2023., 2024. и 2025.годину са растом цене рада за 5% у односу на 2021.годину:

33.604,01 *20% = 6.720,80

+ 6.720,80 = 40.324,81 -1830 = 38.494,81 / 0,701 = 54.914,14 -18.300 = 36.614,14 *10% = 3.661,41

У складу са чл.35 тачка б) Закона о финансирању локалне самоуправе 74% од пореза на зараде се враћа општинама, односно према месту пребивалишта.

Укупни изворни приходи општине Кучево 2021- 2026:

Порез на зараде – 74% припадајући приход Кучеву	3.095.377,99
Локалне комуналне таксе	200.000,00
Порез на грађевинско земљиште	2.172,96
Порез на имовину / пословни простор	302.400,00
УКУПАН ИЗВОРНИ ПРИХОД 2021-2025	3.599.950,95

Изношење смећа и комуналне услуге за објект 700м²:

Опис	Јед мере	Цена са ПДВом	Месечни износ	Годишње
Изношење смећа	м ²	22,10	15.480,00	185.640,00
Комуналне сулуге	м ²	41,25	28.875,00	346.500,00

Одлука о локалним комуналним таксама годину („Службени гласник општине Кучево“ број 76/2019) - прем апотребам за заузеће јавне површине приликом извођења радова, истицање фирме и рекламни пано очекује се да укупна такса за 2021-2025 година износи око 200.000,00 динара

Порез на грађевинско земљиште на годишњем нивоу 0,18 РСД*2012 м²=362,16 - За 6 година 2.172,96 динара

Порез на пословни простор 72,00РСД *700м²=50.400,00 - За 6 година 302.400,00 динара

УКУПНО ИЗВОРНИ ПРИХОД је 3.599.950,95 без услуга изношења смећа и комуналних услуга.

Запошљавањем 15 лица смањује се стопа незапослености за 3,06%, а повећава се стопа запослених за 3,64% у сектору Трговина на велико и мало, поправка моторних возила и моотоцикала.

9. ПРЕГЛЕД ДРУГИХ ПОДСТИЦАЈНИХ МЕРА ОПШТИНЕ КУЧЕВО

Општина Кучево је за све привредне субјекте који су регистровани на територији општине Кучево усвојила Програм локалног економског развоја општине Кучево за 2021.годину и Одлуку о условима и начину реализације Програма локалног економског развоја за 2021.годину на шта је прибављена претходна сагласност Комисије за контролу државне помоћи Републике Србије бр. бр.401-00-00104/2020-01/3 од 18.децембра 2020.године.

КАСТРУМ ДОО ће се, у складу са условима Јавног позива по основу Одлуке о условима и начину реализације Програма локалног економског развоја општине Кучево за 2021.годину јавити за доделу подстицајних средстава по основу Регионалне инвестиционе мере – Привлачење инвеститора, а сходно могућностима које се може да оствари за интезитет помоћи за 15 новозапослених радника са територије општине Кучево са интезитетом за средња предузећа који је прихваћен .

Зарад искоришћена подстицајних средстава инвеститор КАСТРУМ ДОО је покренуо пред АПРом регистрацију Огранка КАСТРУМ ДОО у Кучеву.

Поштујући све законске одредбе и правила општине Кучево, а кроз економско оправдање Захтева КАСТРУМ ДОО и Бизнис плана за подстицајна средства, општина Кучево неће имати двоструко финансирање подстицајних средстава што је јасно приказано кроз анализу укупних улагања и анализу локалних прихода који се сливају у буџет општине Кучево.

10. ЗАКЉУЧАК

Земљиште које је у грађевинском подручју на кат.парцели бр. 5619/2 КО Кучево, Кучево се по Информацији о локацији и осталом планском документацијом налази у Зони Кучево – Нови центар где је омогућена реализација овог инвестиционог плана са наменом трговина, занатство и услуге.

Јачање веза између локалних актера, места и привредних субјеката са локалним становништвом представља главни корак у успостављању одрживог руралног развоја. Ове везе настају захваљујући способности локалних привредних субјеката да формирају свој ланац (мрежу) у склопу ширег/регионалног тржишта, док, с друге стране, остају утврђени у специфичном подручју. Трговински објекти који се повезују с одређеним подручјем имају специфична својства која су нераскидиво повезана са местима са којих

ови објекти потичу, и која им, временом, додељују реноме који је повезан с географским пореклом, по коме су и препознатљиви. Ови трговински објекти се издвајају по томе што могу да остваре врло специфичне и профитабилне циљеве, а локално становништво их прихвата свијима и везују се за њих, те ће пре набављати производе који су им потребни у њима блиским објектима.

Потрошачи су све заинтересованији за одређене понуде оређеног трговинског центра који осликавају културу, идентитет и одрживи начин производње. Истини за вољу, такви објекти истовремено доприносе друштвено-културном развоју и смањењу сиромаштва у руралним пределима.

Успостављање поузданог корисничког система заснованог на специфичном локалном подручју и сету усаглашених правила за сваки трговински објекат односно огранак на ширем регионалном подручју, захтева формирање управног система и организованост рада таквих објеката која је потребно прилагодити локалним специфичностима. Заправо, добијање овако значајног привредног субјекта – Трговинског центра Вива Кучево не представља циљ, већ само прекретницу у процесу очувања профитабилног и одрживог система за опстанак људи и даљи развој подручја.

Овај инвестициони план показује вишеструке бенефите и оправданости улагања како са становишта економско-финансијских ефеката тако и са друштвено-еколошког становишта, али и осталих изворних прихода општине Кучево.

Према Уредби о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе за 2015. годину, Општина Кучево спада у четврту групу, коју чине јединице локалне самоуправе чији је степен развијености изразито недовољно развијен, те је оваква инвестиција је од значаја за локални економски развој општине Кучево и ставрању повољног привредног амбијента и за остале привредне субјекте.

Руководилац Одељења
Ненад Шулејић



ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Предузеће КАСТРУМ ДОО Петровац на Млави је дана 4.9.2020. године доставило општини Кучево писмо о намерама о успостављању пословне сарадње између општине Кучево и компаније КАСТРУМ ДОО, ради остваривања нових инвестиција – изградње Трговинског објекта у општини Кучево величине 700м² и запошљавању 15 радника са територије општине Кучево.

У циљу успешне пословне сарадње и локалног економског развоја општине Кучево дана 07.10.2020. године потписан је Меморандум о разумевању између Општине Кучево и КАСТРУМ ДОО којим је јасно дефинисана катастарска парцела бр. 5619/2 из ЛН. 3960 КО КУЧЕВО I површине 20 ари, за изградњу трговинског објекта и подизање нивоа услуга у трговинској делатности у општини Кучево.

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

Ставом 2. истог члана прописано је да Елаборат о оправданости из става 1. овог члана сачињава надлежни орган јединице локалне самоуправе, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење предметног грађевинског земљишта, а усваја га скупштина јединице локалне самоуправе, по спроведеном јавном увиду у трајању од најмање осам дана.

Одељење за локални економски развој је на основу достављеног писма о намерама и потписаног Меморандума о разумевању сачинило Елаборат оправданости отуђења грађевинске парцеле БР. 5619/2 КО КУЧЕВО I у јавној својини општине Кучево непосредном погодбом без накнаде у корист компаније "КАСТРУМ ДОО" ПЕТРОВАЦ НА МЛАВИ у коме су приказани попис и површина катастарске парцеле за коју се предлаже отуђење, подаци из планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни услови, степен комуналне опремљености и др.) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери; процена Министарства финансија - пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела, подаци о субјекту које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе, подаци о правном, односно физичком субјекту - стипендијцу права својине на предметном грађевинском земљишту, износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу обавезу стипендијцу права својине да обезбеди банкарску гаранцију по добијању сагласности Владе, за испуњење уговорних обавеза економска анализа очекиваних трошкова и економска анализа очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализа очекиваних социјалних ефеката, преглед других подстицајних мера и средстава које Општина Кучево обезбеђује за реализацију пројекта, односно инвестиције и друге податци битни за оцену оправданости оваквог располагања грађевинским земљиштем.

У складу са свим напред наведеним Предложено је Скупштини општине Кучево да усвоји елаборат оправданости и да донесе Одлуку као у предлогу.

Руководилац Одељења
за локални економски развој
Ненад Шулејић

