

**Предлог: Елаборат о оправданости отуђења
грађевинског земљишта без накнаде
у радној зони "Румска петља" у
Руми у корист HEALTHCARE
EUROPE DOO RUMA**

Предлагач: Општинско веће општине Рума



Е Л А Б О Р А Т
О ОПРАВДАНОСТИ ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
БЕЗ НАКНАДЕ У РАДНОЈ ЗОНИ "РУМСКА ПЕТЉА" У РУМИ
У КОРИСТ HEALTHCARE EUROPE DOO RUMA

(У складу са Уредбом о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности)

САДРЖАЈ:

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ
2. КАРАКТЕРИСТИКЕ ОПШТИНЕ РУМА
3. ПОСЛОВНО ОКРУЖЕЊЕ И ПРИВРЕДНА СТРУКТУРА
 - 3.1 . ЗАПОСЛЕНОСТ И ЗАРАДА
 - 3.2. ОБРАЗОВАЊЕ
4. АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ СА ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА И ГРАФИЧКИМ ПРИКАЗИМА
5. ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
 - 5.1 .ПРЕГЛЕД ДРУГИХ ПОДСТИЦАЈНИХ МЕРА И СРЕДСТАВА КОЈЕ РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА, ОДНОСНО ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ОБЕЗБЕЂУЈЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ИНВЕСТИЦИЈЕ
6. ФИНАНСИЈСКИ ПОДАЦИ О ПОСЛОВАЊУ ИНВЕСТИТОРА
7. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИЦИЈИ
8. ОЦЕНА ЕКОНОМСКОГ ЗНАЧАЈА ИНВЕСТИЦИЈЕ ЗА ОПШТИНУ РУМА
9. УКУПНА ВРЕДНОСТ БЕНЕФИЦИЈА КОЈЕ ИНВЕСТИТОР ОСТВАРУЈЕ НА ПРЕДМЕТНОМ ЗЕМЉИШТУ ОД СТРАНЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ
10. ЗАКЉУЧАК.

ОПШТИНА РУМА

НОВЕМБАР, 2020.године

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

У току новембра 2020.године, компанија HEALTHCARE EUROPE DOO RUMA је председнику Општине Рума доставила Писмо о намерама у коме је исказала интересовање да се истој уступи земљиште без накнаде и то катастарска парцела број 12159/7 у к.о. Рума и катастарска парцела број 12161/6 у к.о. Рума.

HEALTHCARE CO. LTD. је светски позната компанија специјализована у производњи широког асортимана производа од полиуретанске и меморијске пене (широк асортиман душека, наддушека и јастука као и полупроизвода од полиуретанске пене). Послује као OEM (Original Equipment Manufacturer) произвођачи за реномиране брендове као што су Ikea, Jysk и амерички CVB. У Србији је основала своју ћерку компанију HEALTHCARE EUROPE DOO RUMA која до сада успешно улаже своја средства, а пословни успеси су доказ исправне и веома успешне инвестиционе политике. Пласман својих производа првенствено је усмерен ка клијентима у Европи и Северној Америци. Због велике потражње на овим тржиштима, компанија HEALTHCARE EUROPE DOO RUMA за циљ има повећање својих производних капацитета.

Општина Рума је у току 2015. године отуђила грађевинско земљиште у јавној својини Општине без накнаде и то катастарску парцелу број 12159/12, површине 5ха 62а 15м² Привредном друштву "EVEREST PRODUCTION" DOO NOVI SAD, који је правни следбеник HEALTHCARE EUROPE DOO RUMA. HEALTHCARE EUROPE DOO RUMA је у току 2018. године купило од Општине Рума по тржишној цени од 25.799.340,00 динара, катастарску парцелу број 12159/6, површине 4ха 22а 94м², а у 2019. години купило по тржишној цени од 31.208.800,00 динара катастарску парцелу број 12159/26, површине 4ха 45а 84м². Исто је на наведеним парцелама саградило производне и складишне објекте у површини од 61.318м². Компанија тренутно има 1030 запослених.

Нови инвестициони пројекат, подразумева проширење производних и складишних капацитета у Руми, изградњу логистичког центра са приступним саобраћајницама и паркингом за камионски и контејнерски транспорт. Производно складишни објекат, који је предмет нове инвестиције, према плану заузимао би оквирно 20.000м² и то производни део 12.500 м² а складишни део 7.500 м², док је за изградњу и опремање логистичког центра неопходно 20.000м². Реализација овог пројекта омогућиће отварање 300-500 нових радних места. Висина средстава која ће бити уложена у нови пројекат је 15.000.000,00 евра и овај пројекат представља наставак "Greenfield" инвестиције.

Након изражене намере за реализацију инвестиције у општини Рума, председник Општине је именовао Комисију за израду елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта без накнаде у обухвату Плана детаљне регулације "Румска петља" у Руми у корист HEALTHCARE EUROPE DOO.

Како је носилац инвестиционог пројекта исказао интересовање за катастарску парцелу број 12159/7 у површини од 46.790м² к.о. Рума и катастарску парцелу број 12161/6 у површини од 46.378м², к.о. Рума, а увидом у катастар непокретности Л.Н. број 12113 к.о. Рума утврђено је да су исте уписане као јавна својина Општине Рума.

На поступак уступања предметног земљишта се примењује Уредба о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности ("Сл.гласник РС",бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017 и 30/2018).

HEALTHCARE EUROPE DOO RUMA је у обавези да након добијања сагласности Владе Републике Србије, а пре закључења уговора са Општином, обезбеди банкарску гаранцију у корист Општине Рума.

HEALTHCARE EUROPE DOO RUMA је исказало став да му се предметне парцеле доделе без накнаде.

Имајући у виду да је "EVEREST PRODUCTION" DOO NOVI SAD, који је правни следбеник HEALTHCARE EUROPE DOO RUMA додељена катастарска парцела број 12159/12, површине 5ха 62а 15м² без накнаде прибављено је мишљење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број 011-00-00176/2020-07 од 25.03.2020. године (када је Инвеститор усмено исказао интересовање за доделу грађевинских парцела у обухвату Плана детаљне регулације "Румска петља" у Руми ("Сл. лист општина Срема", број 7/2010, 10/2020, 24/2015 и 15/2019))у коме се наводи да полазећи од чињенице да Уредба о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности, не прописује ограничење у погледу тога да инвеститору, који је већ једном реализовао инвестицију на територији једне општине, грађевинско земљиште отуђи у новом поступку, применом одрдаба Уребе, односно без накнаде, уколико поново испуњава све услове грађевинско земљиште се може отуђити истом инвеститору, уз претходну израду елабората о оправданости отуђења, те прибављању претходне сагласности комисије и закључка Владе.

Имајући у виду напред наведено, овакав став инвеститора Општина Рума је у целости подржала.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 011-00-00176/2020-07
Датум: 25.3.2020. године
Београд, Немањина 22-26

ЈКП ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА

Број

762/20

Рума

06. 04. 20 20 год.

ЈКП „ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА“ РУМА
Госпођа Владислава Стаменовић, в.д. директорка

РУМА

27. октобра 38/2

Поштована госпођо Стаменовић,

Поводом Вашег захтева, од дана 10.3.2020. године, који сте упутили Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, у вези са тумачењем појединих одредаби Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној свјини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупити или без накнаде, као и услове, начин и поступка размене непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 61/15, 88/15, 46/17 и 30/18 у даљем тексту: Уредба), а који се односи на то да ли се истом привредном друштву може више пута отуђити земљиште под повољнијим условима на територији јединице локалне самоуправе, објашњавамо Вас следеће:

Уредбом се, између осталог, ближе прописују услови и начин под којима јединица локалне самоуправе може отуђити неинграђено грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, ако се ради о реализацији инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Одредбом члана 7. став 1. Уредбе, таксативно су набројани случајеви у којима се отуђење грађевинског земљишта у складу са одредбама ове Уредбе може спровести и то под условом да је то грађевинско земљиште намењено за изградњу, у складу са важећим планским документом, на основу кога се могу издати локацијски услови и грађевинска дозвола, између осталог, за објекат у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Одредбом члана 9. става 3. Уредбе, прописано је да јединице локалне самоуправе које на својој територији имају више од 100.000 становника, могу отуђити грађевинско земљиште у индустријским зонама по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, за изградњу објеката из члана 7. став 1. тачка 1) Уредбе, док је чланом 12. Уредбе прописано да је за пројекте економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) Уредбе, ако се отуђење грађевинског земљишта врши непосредном погодбом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење предметног

грађевинског земљишта, јединица локалне самоуправе дужна да сачини елаборат о оправданости, чија садржина је пописана ставом 2. поменутог члана Уредбе, на који претходну сагласност даје Комисија за давање предлога Влади за претходну сагласност за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини по цени мањој од тржишне цене, или без накнаде (у даљем тексту: Комисија).

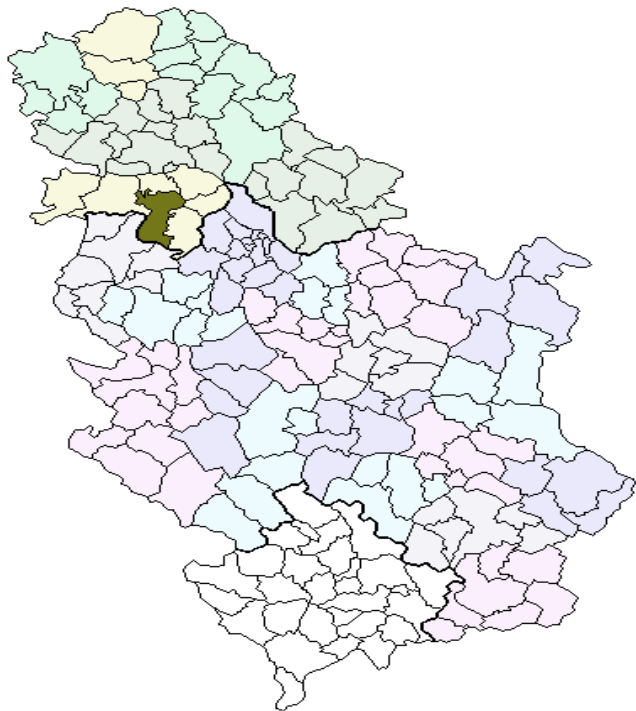
Имајући у виду све наведено, а полазећи од чињенице да Уредба не прописује ограничење у погледу тога да се инвеститору, који је већ једном реализовао инвестицију на територији једне општине, грађевинско земљиште отуђи у новом поступку, применом одредаба Уредбе, уколико поново испуњава све услове, мишљења смо да се у конкретној ситуацији грађевинско земљиште може отуђити истом инвеститору, уз претходну израду елабората о оправданости отуђења, те прибављену претходну сагласност Комисије и закључак Владе.

ПОМОЋНИЦА МИНИСТРА

Дованка Атанасковић

2. КАРАКТЕРИСТИКЕ ОПШТИНЕ РУМА

Положај општине Рума у Републици Србији



Општина Рума се простире на површини од 582 км². По површини општине, заузима тринаесто место у Војводини. Захвата територију у средишту Срема и има облик неправилне осмице. Чине је 17 насељених места и 18 катастарских општина (Путинци, Доњи Петровци, Жарковац, Мали Радинци, Вогањ, Добринци, Краљевци, Платичево, Никинци, Хртковци, Буђановци, Грабовци, Витојевци, Кленак, Марђелос, Стејановци, Павловци и Рума).

Граничи се са општинама Сремска Митровица, Шабац, Ириг, Инђија, Стара Пазова и Пећинци.

Према попису из 2002. године у Општини Рума живи 60.006 становника, а према коначним резултатима пописа из 2011. године, које је објавио Републички завод за статистику, број становника је 54.339, што значи да је забележен пад од 9,45%.

Постоји неколико чинилаца који Руму позиционирају на веома високо место на мапи Србије када говоримо о потенцијалима за стране и домаће инвестиције. На првом месту ту је близина великих центара Београда и Новог Сада. Аеродром "Никола Тесла" налази се на само 35 км од града Руме, док се аутопут I А-3 и железничка пруга (Коридор 10) налазе на периферији града. Коридор 10 повезује Руму са Хрватском, Словенијом и целом западном Европом са једне стране и са Македонијом, Бугарском, Грчком и даље на исток са друге стране. Осим аутопута I А-3 кроз општину Рума пролази и траса

државног пута првог реда 1 В 21, Нови Сад – Шабац. Железнички саобраћај је присутан преко две међународне железничке линије: Беч – Будимпешта - Београд - Атина и правца Београд - Загреб - Беч, који тангирају, односно пресецају општину.

Близина великих градских центара и економски утицаји који произилазе из њих, повољни природни услови за развој пољопривреде и најбитнији државни саобраћајно-инфраструктурни коридори који пролазе преко територије општине, дефинисали су простор општине Рума као веома динамичан.

Стабилизација геополитичких фактора на Балкану и афирмација Београда као метрополе, условили су већа кретања капитала и инвестиција на шири регион, па је тражња за земљиштем за изградњу привредних објеката и на територији општине Рума изузетно висока. Просторни израз ових процеса је формирање 5 радних зона у к.о. Рума и то РЗ Север, РЗ Исток, РЗ Запад, РЗ Југ-2 и РЗ Румска петља, а такође постоје и радне зоне у свих 16 насељених места општине Рума.

Значајна инфраструктура државног и међудржавног карактера која пролази поред општине Рума и будући планови њене експлоатације утичу на даљу промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско. На нивоу локалних утицаја јављају се потребе усмерене на производне објекте унутар и ван насеља (у радним зонама) развој становања и изградња и унапређење инфраструктуре.

ОПШТИ ПОДАЦИ 2012. ГОДИНЕ

Управни округ, Град, Општина	Површина у км ² ¹	Пољоприв. површина у ха	Број насеља	Становништво 06.04.2012		Катастарске Општине ¹⁾	Регистрова не месне заједнице	Месне канцеларије
				укупно	на 1 км ²			
Рума	582	42.996	17	54.339	93,37	18	20	16
Сремски	3.487	256.625	109	312.278	89,56	107	121	64
Војводина	21.506	1.780.756	467	1.931.809	89,83	448	561	218
Република Србија	88.361	5.096.646	6.157	7.186.862	81,34	5.820	4.620	1.661

¹⁾Подаци су преузети од Републичког геодетског завода.

Површина Општине Рума је 582 км², и учествује са 0,66% у укупној површини Републике Србије, АПВ са 2,71% и Сремског округа са 16,69%. Пољопривредна површина Општине Рума је 42.996 ха, а учешће у укупној структури пољопривредних површина Републике Србије износи 0,85%, АПВ са 1,68% и Сремског округа са 16,76%.

ОСНОВНИ КОНТИГЕНТИ И ИНДИКАТОРИ СТАНОВНИШТВА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ, 2018. ГОДИНЕ

Регион Област Град/ Општи на	Укупно становн иштво		Основни контингенти становништва										Очекивано трајање живота живорођене деце 2016-2018.	
			(15-64)		(18 и више)		(0-6)		(7-14)		жене (15-49)			
	пр. старост	индекс старења	број	%	број	%	број	%	број	%	број	%	мушко	женско
Рума	43,80	154,4	34398	66,6	43194	83,6	3189	6,2	3792	7,3	10751	20,8	72,2	77,4
Сремск и	43,30	144,4	198595	66,4	247942	82,9	19218	6,4	22926	7,7	62595	20,9	72,5	77,9
Војводи на	42,81	137,4	1235806	66,4	1535914	82,5	122524	6,6	146194	7,9	404775	21,7	72,3	77,6
Републ ика Србија	43,16	142,9	4573672	65,5	5767680	82,6	456554	6,5	544042	7,8	1523675	21,8	73,2	78,1

Извор: Републички завод за статистику

Индекс старења представља однос броја старог (60 и више година) и младог (0-19 година) становништва.

Просечна старост становништва у Општини Рума износи 42,96 година и за 5 индексних поена више од републичког просека, од АПВ-а за 11,1 индексних поена, као и у односу на Сремски округ за 8 индексних поена.

Значајно је истаћи вишенационалну структуру становништва. Осим Срба који представљају већину (86,29%), у општини живе и Мађари (2,15%), Хрвати, Југословени, Роми и други. Такође, постоје верски објекти православне и католичке и вероисповести.

3. ПОСЛОВНО ОКРУЖЕЊЕ И ПРИВРЕДНА СТРУКТУРА

3.1. ЗАПОСЛЕНОСТ И ЗАРАДА

ЗАПОСЛЕНИ ПО СЕКТОРИМА ДЕЛАТНОСТИ - годишњи просек 2018.

Регион Област Град/ Општина	Укупно	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге орг.) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих							
		Свега	од тога:		Пољор. шумарств о и рибарств о	Рударство	Прерађива чка индустрија	Снабдевање електричном енергијом, гасом и паром	Снабдевање водом и управљање отпадним водама
			Запо слен и у прав ним лици ма	Пред узетн ици, лица која само сталн о обав љају дел. и запос лени код њих					
Рума	15094	14459	1155 1	2907	427	8	6762	217	215
Сремски	88947	85387	6989 1	1549 6	2669	110	30676	647	1418
Војводина	545851	523838	4312 88	9255 0	18425	2462	143123	5003	9129
Република Србија	2131079	2052546	1688 241	3643 05	32679	24246	444888	27295	34123

Регион	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге орг.) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих
--------	---

Област Град/ Општина	Грађевинарство	Трговина на велико и мало и поправка моторних возила	Саобраћај и складиштење	Услуге смештаја и исхране	Информисање и комуникације	Финан. делат. и делат. осигур.	Пословање некретностима	Стручне, научне, иновационе, и техничке делатности
Рума	579	1999	809	338	111	136	4	333
Сремски	3141	15907	5879	2303	879	903	125	2432
Војводина	21248	87639	30567	17333	13556	9182	1339	21957
Република Србија	96292	339150	117773	78487	63935	43774	6189	101825

Регион Област Град/ Општина	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, задруге, установе и друге орг.) и предузетници, лица која самостално обављају делатност и запослени код њих						
	Административне и помоћне услужне делатности	Државна управа и обавезно социјално осигурање	Образовање	Здравствена и социјална заштита	Уметност, забава и рекреација	Остале услужне делатности	Регистровани индивидуални пољопривредници
Рума	149	550	713	748	161	200	635
Сремски	2458	4267	4359	5004	959	1249	3560
Војводина	18565	28293	35968	41805	8119	10125	22013
Република Србија	105046	158049	140794	160595	35340	42068	78533

Извор: Републички завод за статистику.

Обухваћени су: запослени у привредним друштвима, предузећима, установама, задругама, организацијама и предузетници (лица која самостално обављају делатност и запослени код њих).

НЕЗАПОСЛЕНА ЛИЦА – октобар 2020. године

Незапослена лица према месецима, полу и општинама у току 2020. год.

МЕСЕЦ		Рума	Сремски округ
Просек за 2019	Укупно	3443	14451
	Жене	1782	7559
X 2020/ X 2019		90,54	97,86
X 2020/ XII 2019		96,13	97,81

X 2020/ IX 2020	99,30	99,01
--------------------	-------	-------

Незапослена лица према степену стручне спреме полу и општинама на крају извештајног месеца октобра 2020. године

Општина		Рума	Сремски округ
Укупно	Укупно	2710	12649
	Жене	1442	6863
I	Укупно	1132	4712
	Жене	571	2414
II	Укупно	97	507
	Жене	47	230
III	Укупно	530	2399
	Жене	234	1120
IV	Укупно	602	3276
	Жене	353	1928
V	Укупно	9	63
	Жене	1	12
VI	Укупно	128	619
	Жене	91	432
VII-1	Укупно	210	1061
	Жене	145	695
VII-2	Укупно	1	8
	Жене	0	4
VIII	Укупно	1	4
	Жене	0	1

Незапослена лица према старости, полу и општинама на крају извештајног месеца- октобар 2020. године

Општина		Рума	Сремски округ
Укупно	Укупно	2710	12649
	Жене	1442	6836
15-19	Укупно	98	512
	Жене	46	257
20-24	Укупно	171	947
	Жене	103	570
25-29	Укупно	261	1177
	Жене	163	739
30-34	Укупно	249	1164
	Жене	155	711
35-39	Укупно	268	1223
	Жене	150	750
40-44	Укупно	271	1218
	Жене	151	701
45-49	Укупно	300	1335
	Жене	169	763
50-54	Укупно	341	1580
	Жене	187	885
55-59	Укупно	378	1816
	Жене	191	892
60-65	Укупно	373	1677
	Жене	127	568

Незапослена лица према трајању незапослености, полу и општинама на крају извештајног месеца - октобар 2020. године

Општина		Рума	Сремски округ
Укупно	Укупно	2710	12649
	Жене	1442	6836
До 3 месеца	Укупно	449	2238
	Жене	229	1173
3-6 месеци	Укупно	323	1622

	Жене	170	902
6-9 месеци	Укупно	130	616
	Жене	87	359
9-12 месеци	Укупно	133	857
	Жене	66	458
1-2 године	Укупно	370	1878
	Жене	186	979
2-3 године	Укупно	221	967
	Жене	121	532
3-5 године	Укупно	234	1140
	Жене	141	650
5-8 година	Укупно	261	1207
	Жене	124	631
8-10 година	Укупно	149	691
	Жене	75	364
Преко 10 година	Укупно	440	1433
	Жене	243	788

Извор података: Национална служба за запошљавање

ПРОСЕЧНА ЗАРАДА ПО ЗАПОСЛЕНОМ, ПРЕМА СТАТИСТИЧКИМ ТЕРИТОРИЈАЛНИМ ЈЕДИНИЦАМА -децембар 2018. године

Управни округ Град Општина	Просечне зараде без пореза и доприноса	
	РСД	
	I-XII 2017	I-XII 2018
Рума	38217	43589
Сремски	42619	44565
Војводин а	46215	47095
Републик а Србија	47893	49650

Извор података: Статистика запослености и зарада

3.2. ОБРАЗОВАЊЕ

На територији Општине Рума постоји 11 редовних основна школа, од чега се 4 основне школе налазе у Руми а 7 на селу. Такође 5 редовних школа има своје физички издвојене подручне јединице па се на основу тога може рећи да је број објеката под надлежношћу 11 основних школа 20. Школску 2017/2018 похађа укупно **3734** основаца (број ђака), а број одељења је **190**. На територији општине Рума се налазе **4** средње школе са укупним бројем ученика **1443**. Укупан број одељења за све четири средње школе је 65. Гимназија са општим и друштвено језичким смером има 16 одељења са 378 ученика. Средња пољопривредно-прехрамбена школа „Стеван Петровић-Бриле“ има 12 одељења распоређених по следећим смеровима: четворогодишњи пољопривредни техничар, ветеринарски техничар, трогодишњи пекар, месар. Средња техничка школа „Миленко Брзак-Уча“ има 18 одељења. Школа располаже бројним смеровима: електроинсталатер, машински техничар за компјутерско конструисање, машински техничар за моторна возила, електротехничар рачунара, електромеханичар за термичке и расхладне уређаје, бравар-заваривач. Средња стручна школа „Бранко Радичевић“ има 19 одељења. Школа образује ученике за следећа подручја рада и профиле: економија, право и администрација (економски техничар, правно-пословни техничар), личне услуге - остало (женски фризер), трговина, угоститељство и туризам (кувар, конобар), текстилство и кожарство (моделар одеће).

РЕДОВНЕ ОСНОВНЕ И СРЕДЊЕ ШКОЛЕ - школска 2017/2018. година

Ученици основних школа у Републици Србији по општинама, крај 2017/2018. школске године.

Основно образовање, 2017/2018.

Регион, област, град- општина	Редовне основне школе				Основне школе за ученике са сметњама у развоју			Основне школе за образовање одраслих		
	Школе	одељења	Ученици		Школе/одељења при редовним основним школама	Ученици		Школе/одељења при редовним основним школама	Ученици	
			свега	завршили школу		Свега	Завршили школу		Свега	Завршили школу
Рума	20	190	3734	448	/	/	/	2	282	/
Сремски	115	1117	22641	2989	9	156	23	2	282	/
Војводина	536	7284	143066	18480	71	1683	246	25	1782	/
Република Србија	3350	25057	536528	69586	184	4762	672	73	6133	514

Одељења и ученици редовних средњих школа, крај 2017/2018. школске године.

Регион, област, град- општина	Редовне средње школе								Средње школе за ученике са сметњама у развоју		
	Школе	одељења	Ученици Гимназије		Ученици четворогодишње средње школе		Ученици трогодишње средње школе		Школе/одељења при редовним основним школама	Ученици	
			свега	завршили школу	свега	завршили школу	свега	завршили школу		Свега	Завршили школу

Рума	4	65	378	92	816	195	249	56	/	/	/
Сремски	20	371	2205	478	5398	1271	1283	269	2	71	16
Војводина	142	2661	15224	3557	38664	8820	8033	1890	11	581	155
Република Србија	509	10023	65316	15245	2E+05	35593	27793	6646	41	1826	466

Средње образовање, 2017/2018.

Наставници у редовним основним и средњим школама - крај школске 2017/2018.

Регион, област, град- општина	Редовне основне школе				Редовне средње школе			
	Укупно		С пуним радним временом		Укупно		С пуним радним временом	
	свега	жене	свега	жене	свега	жене	свега	жене
Рума	369	279	191	168	170	105	78	56
Сремски	2169	1636	1193	1008	1056	693	513	346
Војводина	14562	11000	6971	5958	8020	5316	3355	2302
Република Србија	53782	39182	29325	23727	29815	19511	15863	10605

Посебна компаративна предност за даљи привредни развој општине Рума су атрактивне радно-индустријске зоне које доприносе још бржем привредном развоју општине. Укупна бруто површина наше општине је 2000 ха распоређених у седам радних зона насељеног места Рума, као и радним зонама у свих 16 села.

Домаћи и страни инвеститори промовишу општину као локацију, са изванредним географским положајем, добром сировинском основом и радном снагом за нове потенцијалне инвеститоре.

Нове инвестиције представљају будућност развоја Руме, јер доносе неопходна финансијска средства, нове менаџерске вештине, нове технологије у производњи, нова тржишта, повећање производње и извоза и нова радна места.

На територији Општине Рума извршена је гасификација свих насеља, асфалтирани су сви путеви, изграђена је водоводна мрежа, а улажу се напори за изградњу канализационе мреже у свим насељима.

4. АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ СА ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА И ГРАФИЧКИМ ПРИКАЗИМА

Рума има изузетно добар геостратешки положај у односу на важне државне путне правце, а лоцирана је у Коридору 10.

Близина великих регионалних центара, Београда на 50 км и Новог Сада на 40 км, као и важних државних путних праваца, сврставају Општину Рума у подручје изузетно повољно за инвестирање у све видове индустријске производње, а посебно у кожарску, гумарску, текстилну и металску у којима постоји традиција производње.

За подручје Општине Рума израђена је сва потребна просторно планска документација, и то :

- Просторни план Општине Рума („Сл. лист општина Срема“, број 7/15)
- Генерални план Рума („Сл. лист општина Срема“, број 35/08, 13/15),
- планови детаљне регулације за радне зоне у обухвату Генералног плана Руме,
- планови детаљне регулације за грађевинско подручје (радне зоне) изван грађевинског подручја насеља.

Предметне катастарске парцеле број 12159/7 и 12161/6 се налазе у границама грађевинског земљишта изван граница грађевинског подручја Руме - у оквиру радне зоне Румска петља, блок бр.2, са основном наменом радна зона.

За подручје радне зоне "Румска петља" у Руми у којој су лоциране грађевинске парцеле број 12159/7 и 12161/6 , к.о. Рума, израђен је План детаљне регулације "Румска петља" у Руми („Сл. лист општина Срема“, број 7/2010 , 10/2010, 24/2015 и 15/2019).

Правила и услови за уређење и изградњу на предметним парцелама:

- На парцелама је могућа изградња производних, складишних и пословних објеката и пратећих објеката уз пословање као и објеката за потребе изградње инфраструктуре.
- Делатности које су дозвољене су из домена секундарних и терцијарних делатности, као и разне услужне делатности.
- Није дозвољена изградња складишта отпада као постројења у којем се обавља делатност складиштења отпада и објеката за третман и одлагање/депоновање опасног отпада, као ни подземних резервоара (за гориво, течни нафтни гас и сл.), ради близине изворишта "Фишеров салаш".
- Индекс заузетости на парцели је 50%, а индекс изграђености 2,0.
- Максимална спратност производних, прерађивачких и помоћних објеката је П+0 (приземље са или без подрума), могуће су галерије, изузетно П+1 уколико технологија то захтева.
- За објекте управних, административних зграда и сл.намена максимална спратност је П+3 (са или без подрума или сутерена), с тим да висина објекта не прелази висину од 16,0м.
- Спратност помоћних објеката је максимално П+0.
- Предња грађевинска линија утврђена је од регулације саобраћајница С-1 и С-2 на растојању од 10,0м.
- Бочне и задња грађевинска линија утврђују се на растојању од 5,0м од суседа тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 10м.

- Објекти треба да буду пројектовани и изведени од савремених, квалитетних, трајних, начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама. Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.
- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундације.
- Отварање отвора нормалних димензија (и великих отвора) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту,
- Кота пода приземља радних, односно пословних просторија може да буде 0,20-0,50м (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта).
- Коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20м од коте дворишта а зависиће од технолошко-техничких захтева производње;
- Код производних и складишних објеката висина просторије мора бити у складу са наменом и технолошким процесом.
- Пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена.
- Кровови могу бити коси или равни, с тим да ако су кровне равни косе, нагиб је максимално до 30°, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.
- Уколико је кров раван препоручује се да се примени несагледив плитак лимени кров нагиба око 10°.
- Приступ, односно повезивање на јавни пут - саобраћајницу, мора имати минималну ширину 6,0м за радне комплексе. Уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз тада би ширина требала да се повећа на мин 7,5 м. Правилније је ова два приступа раздвојити - улаз у комплекс и излаз из комплекса.
- Приступ се планира са саобраћајница С-1 са западне и С-2 са источне стране.
- Комплекс се ограђује "индустријском" (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине максимално 2,2м по границама парцела. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван ограде, односно производног дела комплекса, али на простору властите парцеле.
- При изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност.
- На слободним површинама, где се планирају нови радни простори формираће се паркинзи за путничка возила (на три радника једно возило).
- Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30-2,50 м, а дужина од 4,60м до 5,0м.

- У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња.

- У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6,0м x 2,5м.

- Све слободне, неангазоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање, а нарочито према суседним комплексима. Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

- Пројекат озелењавања треба да обезбеди заштиту простора од ширења последица загађивања. За озелењавање површина унутар радног комплекса могуће је коришћење примерака егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних. Формирати више спратова зеленила са учешћем високог, средњег и ниског дрвећа, као и мањим процентуалним учешћем жбунастих врста и травњака.

- Минимална заступљеност озелењених површина (без паркинга) у оквиру пословног комплекса износи 25%.

- Изградња објеката не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру.

- Инфраструктурно решење мора бити усаглашено са свим законским прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха.

- Индустријске отпадне воде морају бити претходно третиране до нивоа квалитета дозвољеног за упуштање у канализациони систем.

- Забрањено је директно или индиректно испуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода (испод II класе квалитета воде) у еколошки коридор, што је неопходно узети у обзир при избору типа пречистача, за индивидуално пречишћавање отпадних вода.

- У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати следеће законске захтеве, према Закону о заштити животне средине:

- свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрокује најмању могућу промену у животној средини.

- начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме (best available technologies-BAT).

- природне вредности користе се под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела.

- непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину.

- Процена квалитета подземних вода мора се вршити преко пијезометара које треба урадити на локацијама привредних субјеката из домена делатности које могу имати утицај на стање животне

средине. Положај пијезометара треба утврдити овлашћено предузеће које се бави пословима хидрогеологије. Такође, подаци о испитивању квалитета подземних вода, израђени од стране акредитоване лабораторије, треба да буду редовно достављани од стране привредних субјеката, надлежним инспекцијским службама (санитарна, еколошка) и надлежној служби Општинске управе Општине Рума.

- Обавезан археолошки надзор приликом извођења земљаних радова.

- Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 5 дана пре почетка извођења земљаних радова, пријави Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

У прилогу:

1. Шири локација, положај радне зоне Румска петља у односу на насеље
2. Извод из Плана детаљне регулације "Румска петља" у К.О. Рума са приказом положаја предметних к.п. бр.12159/7 и 12161/6 К.О. Рума.

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време штампе: 10.11.2020. 14:01:18

Резултати претраге

Датум актуалности	09.11.2020
ИД Општине	80357
Општина	РУМА
ИД Катастарске општине	803286
Катастарска општина	РУМА

Парцела

Број листа непокретности	12113
Број парцеле	12159
Подброј парцеле	7
Површина парцеле [m²]	46790
Врста земљишта	ГРАЂЕВИНСКО-ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Потес/Улица	ЖИРОВАЧКЕ ОРАНИЦЕ
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ТЕРИТОРИЈАЛНЕ АУТОНОМИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000000141
Назив	ОПШТИНА РУМА
Место	РУМА
Адреса	МТ ПТА.220/
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележка	Не
Рок за оправдање предбележке својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1

Терет

Терети на парцели

Датум уписа	14.7.2010.
Врста терета	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време: 11/10/2020 2:01:18 PM

Правилослов: 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)

Детаљности:

Број дела пописног	1
Плошта из дела пописног (m²)	46760
Култура и класа	ПШ/ПШ1, КЛАСЕ
Предвиђена обвеза улога	Не

Изворни подаци: Београдска Топографска

	
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	11/10/2020 2:03:00 PM
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: 10.11.2020. 14:03:00

Резултати претраге

Датум ажурности	09.11.2020
ИД Општине	80357
Општина	РУМА
ИД Катастарске општине	803286
Катастарска општина	РУМА

Парцела

Број листа непокретности	12113
Број парцеле	12161
Подброј парцеле	8
Површина парцеле [m ²]	46378
Врста земљишта	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Потес/Улица	ЖИРОВАКЕ ОРАНИЈЕ
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Не

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ТЕРИТОРИЈАЛНЕ АУТОНОМИЈЕ СА ПРИВРЕМЕНИМ ИДЕНТИФИКАЦИОНИМ БРОЈЕМ
Матични број	0000000000141
Назив	ОПШТИНА РУМА
Место	РУМА
Адреса	МТИТА 220/
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележка	Не
Рок за оправдање предбележке својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1

Терет

Терети на парцели

Датум уписа	14.7.2010.
Врста терета	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАЧИНЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Опис	
Терет над предбележеним објектом у изградњи	Не
Датум брисања	
Трајање терета	

Информациони систем за размену података: Подаци пријављени из базе катедра непокретности Републичког геодетског завода

Датум и време 11/10/2020 20:18 PM

Изворни извор У складу са планом 105. 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)

Део парцеле

Свој део парцеле	1
Површина дела парцеле [m²]	46750
Култура и стање	НИВА, ИСТАС
Предвиђена намена управљања	1.с

Министар одговоран: Горислав Ђурићковић

5. ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Тржишна вредност катастарске парцеле бр. 12159/7, укупне површине 46.790 м², према утврђеној тржишној вредности од стране Министарства финансија, Пореска управа, Одсек за контролу издвојених активности малих локација Сремска Митровица, број 234-464-08-00500/2020-0000 од 13.11.2020. године износи 32.753.000,00 динара или 278.582,97 еура (према вредности еура на дан 13.11.2020. године: 1 еуро=117,57 динара).

Тржишна вредност катастарске парцеле бр. 12161/6, укупне површине 46.378 м², према утврђеној тржишној вредности од стране Министарства финансија, Пореска управа, Одсек за контролу издвојених активности малих локација Сремска Митровица, број 234-464-08-00500/2020-0000 од 13.11.2020. године износи 32.464.600,00 динара или 276.129,97 еура (према вредности еура на дан 13.11.2020. године: 1 еуро=117,57 динара).



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

Одсек за контролу издвојених
активности малих локација

Сремска Митровица

Број: 234-464-08-00500/2020-0000

Датум: 13.11.2020. године

Место: Сремска Митровица

ЈКП "ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА"

РУМА

ГЛАВНА 111

ПРЕДМЕТ: Одговор на захтев

Веза ваш бр. 928/1/2020 од 12.11.2020 године

Вредност грађевинског земљишта изван грађевинског подручја за катастарску парцелу бр.12159/7 ко Рума, површине 46790м² и за катастарску парцелу бр.12161/6 ко Рума, површине 46378м² износи 700,00дин/м². Обе парцеле уписане су у листу непокретности број 12113 ко Рума.

Процењена вредност за к.п.12159/7 износи 46790 *700,00=32,753,000,00дин.

Процењена вредност за к.п.12161/6 износи 46378 *700,00=32.464.600,00дин.

Пореска управа не одређује тржишну цену непокретности већ врши њену процену која представља полазну основу за утврђивање тржишне вредности непокретности.

ШЕФ ОДСЕКА

Ружица Костић



5.1. ПРЕГЛЕД ДРУГИХ ПОДСТИЦАЈНИХ МЕРА И СРЕДСТАВА КОЈЕ РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА, ОДНОСНО ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ОБЕЗБЕЂУЈЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ИНВЕСТИЦИЈЕ

Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009- испр. 64/10- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020), а на основу члана 97. регулисан је начин обрачуна доприноса за грађевинско земљиште који плаћа инвеститор. Чланом 97. став 8. наведеног Закона дефинисано је да се допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава за производне и складишне објекте.

Конкретан обрачун доприноса за грађевинско земљиште утврдиће се на основу Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист општина Срема" бр.7/2015 и 24/2015), а у складу са Законом.

ДЦР
УР5011 2X

На основу члана 97. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука УС, 50/2013-Одлука УС, 98/2013 –Одлука УС, 132 / 2014 и 145/ 2014)) и члана 15. став 1. тачка 9. Статута Општине Рума ("Сл.лист општина Срема" број 6/2009 , 38/2012 и 28/2014), Скупштина Општине Рума на седници одржаној 06.03.2015.године донела је

О Д Л У К У

О УТВРЂИВАЊУ ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ

ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком уређује се начин и поступак утврђивања и плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, за територији општине Рума (даљем тексту:Општина).

Члан 2.

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је комунално опремљено за грађење и коришћење, у складу са важећим планским документом (изграђен приступни пут, електромережа, обезбеђено снабдевање водом и обезбеђени други услови).

Неуређено грађевинско земљиште које није опремљено у смислу ове Одлуке, а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, може се комунално опремити и средствима физичких и правних лица.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

Припремање земљишта обухвата истражне радове, израду геодетских, геолошких и других подлога, израду планске и техничке документације, програма за уређивање грађевинског земљишта, расељавање, уклањање објеката, санирање терена и друге радове.

Опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.

Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочним и годишњим програмима уређивања.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбеђује се из доприноса за уређивање грађевинског земљишта, закупнине за грађевинско земљиште, отуђења или размене грађевинског земљишта, претварање права закупа у право својине у складу са Законом о планирању и изградњи (у даљем тексту: Закон) и других извора у складу са законом.

Члан 3.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта утврђује се на основу просечне цене квадратног метра станова новоградње на територији општине према последњем објављеном податку у складу са Законом , укупне нето површине објекта који је предмет градње, коефицијента зоне и коефицијента намене објекта.

Члан 4.

Зоне и границе зона утврђене су овом Одлуком.

Члан 5.

Намена објекта - простора за који се утврђује допринос за уређивање грађевинског земљишта може бити:

- стамбена:

-индивидуално стамбени објекти, стамбени простор у стамбено-пословним објектима и пратећи гаражни простор у стамбеним објектима, као и припадајући део гаражног простора у стамбено-пословним објектима и објекти за одмор;

-вишепородични стамбени објекти , стамбени простор у стамбено-пословним објектима и пратећи гаражни простор у стамбеним објектима, као и припадајући део гаражног простора у стамбено-пословним објектима;

- комерцијална: пословни објекти, хотели, угоститељски објекти, трговински објекти, тржни центри, банке, осигуравајуће организације, атељеи, објекти-простори услужног занатства, мењачнице, канцеларије, кладионице, коцкарнице, видео клубови и сл. и остали простори пословно-комерцијалног карактера у оквиру стамбено-пословних и привредно производних објеката и осталих објеката;

- производна: привредно-производни објекти, складишта, стоваришта и магацини , наткривена производна постројења, као и објекти производног занатства, индустрије и грађевинарства, пољопривредни објекти, пољопривредни силоси, економски објекти и гаражни простор у овим објектима;

- јавна: објекти намењени за јавно коришћење, објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.) и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други објекти) пијаци, гараже као посебни објекти , перионице за аутомобиле, и објекти - простори традиционалних цркава и традиционалних верских заједница у смислу Закона о црквама и верским заједницама ("Службени гласник РС", број 36/06) ;

- остале намене: бензинске пумпе и точионице течног гаса са подземним и надземним резервоарима, са и без надстрешнице, силоси и сл.

Објекти - простори који нису наведени у ставу 1. овог члана, обрачунаће се најсличнијој наведеној намени.

Члан 6.

Површина објекта - простора за који се утврђује допринос за уређивање грађевинског земљишта једнака је укупној нето површини објекта који је предмет градње изражен у метрима квадратним, а према СРПС У.Ц2.100: 2002.

Члан 7.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Износ доприноса се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе, а на основу обрачуна доприноса који врши Јавно предузеће "Дирекција за изградњу Руме " Рума (у даљем тексту: Дирекција) и доставља надлежним органима општинске управе.

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта врши се на основу акта надлежног органа општинске управе за спровођење поступка обједињене процедуре, који се са изводом из пројекта за издавање грађевинске дозволе доставља Дирекцији.

Надлежни органи општинске управе дужни су да одмах по подношењу захтева за издавање решења о грађевинској дозволи, документацију из става 3. овог члана доставе Дирекцији ради обрачуна доприноса. Дирекција је дужна да најкасније у року од три радна дана од дана пријема потпуне документације, достави обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта надлежним органима општинске управе.

Обавезни елементи обрачуна који сачињава Дирекција су:

- подаци о инвеститору,
- локацијски услови,
- катастарска парцела и адреса на којој се гради објект,
- укупна нето површина објекта који је предмет изградње,
- коефицијент зоне и коефицијент намене објекта,
- износ, начин и рокови плаћања доприноса,
- средства обезбеђења у случају плаћања на рате,
- прописани уплатни рачун са обавезним позивом на број,
- друге елементе потребне за обрачун.

Уколико инвеститор поднесе захтев за измену грађевинске дозволе и достави нови пројекат, односно сепарат за измену грађевинске дозволе, сачини ће се нови обрачун доприноса који ће бити саставни део измењеног решења о грађевинској дозволи.

II УТВРЂИВАЊЕ И ПЛАЋАЊЕ ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 8.

Износ доприноса се утврђује тако што се основица коју чини просечна цена квадратног метра станова новоградње на територији општине Рума, према последњим објављеним подацима Републичког завода за статистику за општину Руму помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње, израженом у метрима квадратним, и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта.

ПРЕГЛЕД ЗОНА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ РУМА

Прва зона (IА и IБ)

Главна улица од Партизанске улице и 27.октобра до Змај Јовине и Гробљанске,
Железничка улица од Главне до Пауновић Станка – Вељка,
Орловићева од Главне до 15. маја и 15. августа и
Градски трг,
Улица ЈНА од Партизанске до Пролетерске,
Вељка Дугошевића од 27.октобра до Орловићеве

Друга зона (IIA и IIB)

обухвата земљишни простор у границама централне зоне према Генералном плану Рума, а који није обухваћен првом зоном а до граница треће зоне

Трећа зона(IIIA и IIIB)

обухвата земљишни простор чије су границе дефинисане улицама:

Улица Првомајска од Орловићеве до 27.октобра,
Улица 27.октобра од Првомајске до И.Л.Рибара,
Улица И.Л.Рибара од 27. октобра до Павловачке,
Улица Павловачка од И.Л. Рибара до 15.маја,
Улица 15.маја од Павловачке до Врдничке,
Улица Врдничка од 15. маја до Главне ,
Улица Душана Јерковића од Главне до ПСВ,
Улица ПСВ од Душана Јерковића до Партизанске,
Улица Партизанска од ПСВ до краја (Касарна),
Северна граница Армијског круга до границе кат.парцеле 6188 у Железничкој улици,
Од катастарске парцеле 6188 у Железничкој источном страном Железничке улице
Пролетерском до Улице ПСВ,
Улица ПСВ од Пролетерске до Дрварске,
Трг ослобођења од Дрварске до Борковачког потока,
Узводно Борковачким потоком од јужних граница грађевинских парцела са јужне стране,
Главна улица до катастарске парцеле 4569 чијом источном границом излази на

Главну- Иришку,

Улица Иришка од Главне до 15.августа,

Улица 15.августа од Иришке до Борковачког потока,

Борковачки поток узводно до парцеле 4808,

Јужном границом катастарских парцела 4808 и 4807 излази на Орловићеву улицу,

Улица Орловићева од кат.парцеле број 4807 до Првомајске

Четврта зона(IVA и IVБ)

обухвата земљишни простор од краја граница треће зоне до граница грађевинског реона у складу са Генералним планом у Руми

Пета зона (VA и VB)

обухвата земљишни простор ван граница Генералног плана за Руму а припада к.о. Рума

Шеста зона (VIA и VIБ)

обухвата подручје катастарских општина насељених места општине Рума

Зона екстра пословања

представља земљиште у обухвату радне зоне Плана детаљне регулације "Румска петља" у Руми и зоне Плана детаљне регулације "Југ 2"

Зонама А је обухваћено:

-земљиште које је потребно уредити у складу са важећом планском документацијом и годишњим Програмом уређивања грађевинског земљишта Дирекције и

-земљиште које се први пут приводи намени у складу са важећом планском документацијом.

Зонама Б је обухваћено:

- грађевинско земљиште које је комунално опремљено , за објекте за чије функционисање није неопходно изградити нове објекте комуналне инфраструктуре већ само одржавати постојеће.

За 6А зону допринос за уређивање грађевинског земљишта обрачунаваће се уколико је Програмом уређивања грађевинског земљишта Дирекције за текућу годину планирано.

Коефицијенти зона:

Коефицијенти намене објеката:

Зоне	Коефицијент зоне

I	IA	0,100
	ИБ	0,024
II	IIA	0,080
	ИБ	0,015
III	IIIA	0,065
	ИБ	0,008
IV	IVA	0,060
	ИБ	0,005
V	VA	0,050
	VB	0,004
VI	VIA	0,045
	VIB	0,004
Екстра зона пословања	0,100	

Комерцијална		1,20
Стамбена	Индивидуално становање	1,00
	Вишепородично становање	1,10
Производна		0
Јавна		1,20
Остале		1,50

Члан 9.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обухвата трошкове електродистрибутивне мреже и објеката, ТТ мреже и објеката, кабловске дистрибутивне системе, мреже и објекте топлификације и гасификације и друго.

Радови на изградњи инфраструктуре, који нису садржани у плану детаљне регулације, а налазе се у граници пројекта препарцелације и парцелације, односно комплекса инвеститора и изводе се у циљу повезивања објеката инвеститора са одговарајућим системом мреже инфраструктуре, изводе се у оквиру изградње објеката којима служе.

Трошкове из ст. 1. и 2. овог члана сноси инвеститор.

Члан 10.

Укупно обрачунати допринос за уређивање грађевинског земљишта, за земљиште које је непотпуно опремљено комуналном инфраструктуром, а која не представља неопходан услов за функционисање објекта који се гради, умањује се за одређени проценат, у складу са следећом

табелом:

Недостајућа комунална инфраструктура	Проценат умањења
Недостајућа саобраћајна инфраструктура	30

Недостајућа канализациона мрежа	10
Недостајућа водоводна мрежа	10

Инвеститор је дужан да у захтев за издавање грађевинске дозволе, ако је земљиште непотпуно опремљено комуналном инфраструктуром, а која је неопходан услов за функционисање објекта који се гради, што је утврђено локацијским условима сагласно члану 135. став 10. Закона, достави уговор о регулисању међусобних обавеза у вези припремања и опремања грађевинског земљишта закључен са Дирекцијом, којим ће се дефинисати обавезе уговорних страна на комуналном опремању земљишта.

Инвеститору се обрачунава пун износ доприноса у случају да су испуњени услови да, најкасније до истека рока за завршетак радова на изградњи објекта за који инвеститор тражи грађевинску дозволу, Дирекција изгради инфраструктуру потребну за његово прикључење.

У случају испуњености услова за закључење уговора о заједничком опремању локације, сагласно члану 92. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14 и 145/14), Инвеститор има право на умањење доприноса за проценте умањења недостајуће комуналне инфраструктуре утврђених у ставу 1. овог члана.

За помоћне објекте (гаража, остава, летње кухиње и сл.) који се граде у функцији индивидуалног становања на истој парцели допринос се умањује за 50%.

Члан 11.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се:

- за објекте јавне намене у јавној својини, објекте комуналне и друге инфраструктуре, производне и складишне објекте, подземне етажне објекта високоградње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трафостанице, оставе, вешернице и сл.), осим за делове подземне етажне које се користе за комерцијалне делатности, отворена децја игралишта, отворене спортске терене и атлетске стазе;
- за адаптацију и реконструкцију у оквиру постојећег габарита и волумена легално изграђеног објекта, без повећања укупне нето површине и без промене намене.

Члан 12.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта се плаћа када се намена објекта, односно дела објекта, мења из једне намене у другу намену за коју је прописан већи износ доприноса.

Члан 13.

Инвеститор који уклања постојећи објекат који је изграђен у складу са законом, у циљу изградње новог објекта на истој грађевинској парцели, плаћа допринос за уређивање грађевинског земљишта за разлику у нето површини између објекта који планира да изгради и објекта који се уклања.

Уколико на грађевинској парцели постоји изграђени објекат који се руши за исти се доставља документација којим се доказује легалност и површина објекта.

III НАЧИН ПЛАЋАЊА ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА

Члан 14.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа се једнократно или у ратама, у периоду од 36 месеци.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта усклађује се према званично објављеном индексу потрошачких цена, који објављује Републички завод за статистику, од дана обрачуна до дана плаћања.

У случају плаћања доприноса једнократно, до пријаве радова, инвеститор има право на умањење од 30%.

Право на умањење из става 3. овог члана има и инвеститор који плаћање врши у ратама у случају једнократног плаћања преосталих недоспелих рата, а на основу обрачуна испостављеног од стране Дирекције.

У случају плаћања доприноса у ратама, инвеститор врши плаћање тако да плаћа прву рату у висини од 10% утврђеног доприноса најкасније до подношења захтева за пријаву радова, а преостали износ доприноса у месечним ратама.

Месечне рате се усклађују када индекс раста потрошачких цена које објављује Републички завод за статистику пређе кумулативно 5% или више.

Плаћање рата инвеститор врши на основу обавештења, а уплаћују се до 15. у наредном месецу.

Инвеститор је дужан да пре пријаве радова прибави доказ о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

За период кашњења у плаћању, инвеститору се обрачунава камата за неблаговремено плаћене јавне приходе у складу са законом.

Износ, начин плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта и средства обезбеђења плаћања, уколико се допринос плаћа на рате, су саставни део решења о грађевинској дозволи.

Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта који је утврђен обрачуном који је саставни део решења о грађевинској дозволи подлеже валоризацији до дана израде коначног обрачуна доприноса.

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате, инвеститор је дужан да до момента пријаве радова, као средство обезбеђења плаћања достави:

- неопозиву банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора која гласи на укупан износ недоспелих рата и која је издата на рок који мора бити дужи три месеца од дана доспећа последње рате или

- успостави хипотеку на објекту који вреди најмање 30% више од укупног износа недоспелих рата у корист Општине Рума.

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате за изградњу објеката чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200 м² и који не садржи више од две стамбене јединице, не достављају се средства обезбеђења.

Уколико инвеститор не измири доспели износ доприноса у прописаном року, наплата ће се извршити принудним путем у поступку прописаном Законом о пореском поступку и пореској администрацији. Трошкови принудне наплате падају на терет инвеститора.

Члан 15.

Инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у целости, односно ако плаћа на рате да уплати прву рату и достави средства обезбеђења, најкасније до подношења пријаве радова.

Дирекција, у име и за рачун општинске управе Општине Рума води евиденцију о обрачунатом доприносу, динамици измиривања доприноса, роковима плаћања месечних рата, издаје потврду о извршеној обавези на име плаћеног доприноса, покреће поступке за активирање средстава обезбеђења у случају неплаћања доприноса и покреће друге поступке ради наплате доприноса.

IV УГОВОР О РЕГУЛИСАЊУ МЕЂУСОБНИХ ОДНОСА У ВЕЗИ ПРИПРЕМАЊА И ОПРЕМАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА СРЕДСТВИМА ФИЗИЧКИХ ИЛИ ПРАВНИХ ЛИЦА

Члан 16.

Грађевинско земљиште које није уређено у смислу ове Одлуке, а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, може се припремити, односно опремити средствима физичких или правних лица.

Лице које гради објекат на неуређеном грађевинском земљишту подноси Дирекцији предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

Уз предлог о финансирању лице из става 2. овог члана доставља:

- локацијске услове,
- доказ о решеним имовинско правним односима за парцелу на којој намерава да гради објекат,
- копију плана,
- предлог динамике и рокова изградње објекта.

Члан 17.

Дирекција након разматрања предлога лица из члана 16. става 2. ове Одлуке, а на основу прибављене документације, припрема елаборат о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта са предлогом уговора о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта.

Елаборат из става 1. овог члана садржи:

- податке о локацији, односно зони у којој се планира опремање грађевинског земљишта,
- податке из планског документа и техничке услове за изградњу недостајуће инфраструктуре,
- податке из програма уређивања грађевинског земљишта,
- границу локације која се припрема, односно опрема са пописом катастарских парцела,
- динамику и рок изградње недостајуће инфраструктуре,
- обавезу Дирекције да обезбеди стручни надзор у току извођења радова,
- одређивање учешћа сваке уговорне стране у обезбеђивању, односно финансирању израде техничке документације и стручне контроле техничке документације, извођењу радова и избору извођача радова, као и других трошкова у вези са опремањем грађевинског земљишта, укључујући висину и рокове обезбеђивања финансијских и других средстава,
- одређивање објеката који се граде и који ће прећи у јавну својину Општине Рума ,

- одређивање износа учешћа лица из члана 16. став 2. ове Одлуке у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта,

- средства обезбеђења испуњења обавеза уговорних страна.

На предлог Надзорног одбора Дирекције на елаборат из става 1. овог члана сагласност даје Општинско веће .

Члан 18.

На основу елабората из члана 17. ове Одлуке Дирекција и лице из члана 16. става 2. закључују уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта.

Уговор из става 1. овог члана нарочито садржи:

- податке о локацији, односно зони у којој се планира опремања грађевинског земљишта;
- податке из планског документа и техничке услове за изградњу;
- податке из програма уређивања грађевинског земљишта;
- границу локације која се припрема, односно опрема са пописом катастарских парцела;
- динамику и рок изградње недостајуће инфраструктуре;
- обавезу Дирекције, као инвеститора, да обезбеди стручни надзор у току извођења радова;
- одређивање учешћа сваке уговорне стране у обезбеђивању, односно финансирању израде техничке документације и стручне контроле техничке документације, извођењу радова и избору извођача радова, као и других трошкова у вези са опремањем грађевинског земљишта, укључујући висину и рокове обезбеђивања финансијских и других средстава;
- одређивање објеката који се граде и који ће прећи у јавну својину Општине Рума;
- средства обезбеђења за испуњење обавеза уговорних страна
- и друге елементе који произилазе из права и обавеза уговорних страна .

Лицу које учествује у заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта може се умањити највише до износа умањења за недостајућу комуналну инфраструктуру утврђено чланом 10. став 1. ове одлуке.

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 19.

Инвеститори који су закључили уговор о плаћању накнаде за уређивање грађевинског земљишта по раније важећим прописима по којима накнада није плаћена у целости имају право на закључивање анекса уговора и обрачун доприноса у складу са посебним актом надлежног органа..

Инвеститор који је уговорио накнаду за уређивање грађевинског земљишта по раније важећим прописима на основу споразума са Дирекцијом има право на раскид уговора и повраћај уплаћених средстава у номиналном износу уколико од надлежне управе достави доказ да није издата потврда о пријему документације, односно грађевинска дозвола, односно да инвеститор не може остварити право изградње грађевинског објекта на основу издате документације , а на основу одлуке Надзорног одбора Дирекције у складу са планираним финансијским средствима Програмом пословања Дирекције.

Члан 20.

До усаглашавања Закона о легализацији објеката ("Службени гласник РС", бр. 95/13 и 117/14) са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14 и 145/14), Дирекција, у поступку накнадног издавања грађевинске и употребне дозволе, врши обрачун и уговара допринс за уређивање грађевинског земљишта у складу са овом Одлуком.

Члан 21.

Инвеститори који су закључили уговоре са Дирекцијом о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта могу да наставе да плаћају накнаду за уређивање грађевинског земљишта у свему у складу са закљученим уговором или да остваре право у складу са чланом 19.ста1. ове Одлуке уколико је то за инвеститора повољније.

Члан 22.

За све случајеве који нису предвиђени овом Одлуком одлучује Надзорни одбор.

Члан 23.

Даном примене ове одлуке престаје да важи Одлука о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист општина Срема број 26/2011, 10/2012, 11/2013).

Члан 24.

Ова одлука ступа на снагу осам дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Срема").

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број:06-12-30 /2015-III

Дана: 06.03.2015. године

Р у м а



ПРЕДСЕДНИК

др Александар Мартиновић

ПРИМЉЕНО: 16.09.2015			
СРЕД:	ПРОЈ:	ПРИЈЕЛ:	ВРЕДНОСТ:
	999/1018		

На основу члана 97. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука УС, 50/2013-Одлука УС, 98/2013 –Одлука УС, 132 / 2014 и 143/ 2014) и члана 15. став 1. тачка 9. Статута Општине Рума ("Сл.лист општине Срема" број 6/2009, 38/2012 и 28/2014), Скупштина општине Рума на седници одржаној 12.09.2015.године донела је

О Д Л У К У **О ИЗМЕНИ И ДОПУНИ ОДЛУКЕ** **О УТВРЂИВАЊУ ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ** **ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

Члан 1.

У члану 5. став 1. алинеја 4. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл.лист општине Срема" број 7/2015 – у даљем тексту Одлука) иза речи "и осталих објеката" брише се тачка и додаје "и гаражни простор у оквиру објеката".

У члану 5. став 1. алинеја 5. Одлуке брише се "пољопривредни силоси" и замењују се "силоси".

У члану 5. став 1. алинеја 7. Одлуке иза речи "са и без надстрешнице" брише се "силоси".

Члан 2.

У члану 8. Одлуке мења се испод поднаслови

"Зона А је обухваћено" и гласи:

"земљиште које се први пут приводи намени у складу са извођом планском документацијом.

Изградња помоћног објекта не сматра се привођењем земљишта планираној намени."

У члану 8. Одлуке мења се испод поднаслови

"Зона Б је обухваћено" и гласи :

"грађевинско земљиште које је приведено намени у складу са планском документацијом.

Ако је изградња објекта или објеката планирана на више грађевинских парцела довољно је да једна од њих буде приведена намени и у том случају примењује се зона Б.

Ако је изградња објекта планирана на грађевинској парцели, која нема директан приступ јавној саобраћајници већ приступ обезбеђује преко једне грађевинске парцеле, која је приведена намени у том случају примењиваће се зона Б.

За 6А зону допринос за уређивање грађевинског земљишта обрачунаваће се уколико је Програмом уређивања грађевинског земљишта Дирекције за текућу годину планирана изградња инфраструктуре."

Члан 3.

У члану 8. Одлуке иза поднаслови "Коефицијенти зона : у табеларном делу колона римско I брише се " ПБ " и замењује се " I Б".

Члан 4.

У члану 11. Одлуке у ставу 1. илација један иза речи "атлетско стазе " додаје се "отворени паркинзи и интерне саобраћајнице било које намене у оквиру парцела, које пишу јавног односно комерцијалног карактера".

Члан 5.

У члану 13. Одлуке иза става 2. додаје се став 3. и гласи :

"Уколико пројектном документацијом није приказана нето површина постојећег објекта, који се рути, нето површина порушеног објекта се утврђује множењем бруто површине порушеног објекта са коефицијентом 0,75."

Члан 6.

Иза члана 21. Одлуке додаје се нови члан 21 а. и гласи :

"За лица која су прибавила инвестиционо техничку документацију (грађевинску дозволу, одобрење за изградњу и др.) до ступања на снагу Закона о изградњи и

изградњи ("Сл. гласник РС " број 47/2003) сматра се да су регулисала плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта за објекат, који је предмет грађевинске дозволе, одобрења за изградњу и др. за које је плаћена накнада."

Члан 7.

Ова Одлука ступа на снагу осам дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Срема".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број:06-73-34/2015-III

Дана:12.09.2015.године

ПРЕДСЕДНИК

A. Martinović
др Александар Мартиновић



6. ФИНАНСИЈСКИ ПОДАЦИ О ПОСЛОВАЊУ ИНВЕСТИТОРА

Пун назив друштва: "**Healthcare Europe**" DOO РУМА

Скраћени назив друштва: "**Healthcare Europe**" DOO

Место и адреса: Рума, Потес Румска петља 5

Величина друштва: ВЕЛИКО

Облик организовања: Друштво са ограниченом одговорношћу

Матични број: 20843853

Шифра делатности: 3103, производња матраца

ПИБ: 107647868

Everrest Production д.о.о основан је и регистрован 10.07.2012. године у Новом Саду, Улица Железничка 9/2, по Решењу Агенције за привредне регистре број БД 91340/2012. Everrest Production д.о.о. настао је као резултат заједничког улагања данске компаније Everrest Aps и кинеске компаније "Healthcare Europe" Co. Ltd. 13.10.2015. по решењу Агенције за привредне регистре број БД 85898/2015, име компаније је промењено у "Healthcare Europe" д.о.о., а седиште компаније се преселило у Руму, адреса Потес Румска петља 5. Од октобра 2015. почиње са радом фабрика за производњу меморијске пене и производа од исте (душеци, топери, јастуци).

Компанија "Healthcare Europe" д.о.о. из Руме је испунила све обавезе преузете Уговором о додели средстава за директне инвестиције од 22.08.2013. године са СИЕПОМ. "Healthcare Europe" доо Рума се овим Уговором обавезала:

- да ће у периоду од три године од дана потписивања овог Уговора реализовати инвестициони пројекат, односно уложити у своја основна средства најмање 9.100.000,00 ЕУР,
- да ће у року од три године од закључења овог Уговора отворити 225 нових радних места, односно запослити 225 нових радника са пуним радним временом.
- да неће смањити број запослених на неодређено време испод 225 запослених у периоду од три године од дана исплате последње транше, како је предвиђено Уговора, односно да не смањује вредност основних средстава достигнуту реализацијом Инвестиционог пројекта током истог периода (период гарантованог улагања и запослености),
- да ће у периоду гарантованог улагања и запослености сваком запосленом редовно исплаћивати нето зараду у износу који је најмање за 20% већи од минималне нето зараде у Републици Србији прописане за месец који претходи месецу за који се исплаћује зарада.

Укупно извршено улагање у периоду инвестирања и периоду гарантованог улагања и запослености, до краја јуна 2019.године, је извршено по следећој структури:

- Земљиште 410.702,22 еура,
- Објекти 20.281.892,00 еура
- Опрема набављена 1.122.868,28 еура

Опрема унета по основу Одлуке друштва о конверзији капитала 1.371.318,69 еура (Одлука регистрована код АПР)

Од јула 2019. године наставља се тренд интензивног улагања у производно-складишни комплекс компаније "Healthcare Europe". "Healthcare Europe" doo Рума, из сопствених инвестиционих фондова капитала, од новембра 2019. године:

- купује земљиште површине 44.584 м²
- Отпочиње са изградњом новог производно-складишног Објекта бр.13, површине 7.150 м², Објект бр.13 је активиран у септембру 2020.године.

Компанија "Healthcare Europe" до октобра 2020. је израдила и опремила производно складишне објекте површине 61.318 м², запошљава 1030 радника.

Финансијски показатељи пословања "Healthcare Europe" д.о.о. по годинама:

u 000 rsd	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	31.10.2020.
Пословни приходи	9.615	383.536	1.194.484	2.645.888	7.136.863	7.709.910
Губитак пре опорезивања	179.977	318.507	201.102	93.172		
Нето губитак	179.977	318.507	201.102	93.172		
Профит пре опорезивања					629.704	1.631.723
Нето профит					630.432	1.631.723
Број запослених на 31.10.	153	327	593	597	594	1.030

7. ПОДАЦИ О ИНВЕСТИЦИЈИ

"Healthcare Europe" d.o.o. планира опремање и изградњу нових објеката у близини њиховог постојећег производног комплекса у радној зони "Румска петља" у Руми. Сврха инвестиције је проширење производних и складишних капацитета компаније и логистичког центра са приступним саобраћајницама и паркинг простором за камионски и контејнерски транспорт. Инвеститор планира да уложи 15.000.000,00 ЕУР у поменути пројекат.

Седиште компаније налази се у општини Рума где се уједно налази и фабрика величине 61.318 м² и тренутно има 1030 запослена. Компанија се бави производњом широког асортимана душека, наддушека и јастука као и полупроизвода од полиуретанске пене. Пласман компаније првенствено је усмерен ка клијентима у Европи и Северној Америци. Због велике потражње на овим тржиштима, компанија "Healthcare Europe" d.o.o. за циљ има повећање својих производних капацитета у Руми.

Инвестициони пројекат зарад којег је компанији "Healthcare Europe" d.o.o. потребно земљиште Општине Рума укључује изградњу и опремање новог производно-складишног објекта, пројектованог на 20.000 м² и логистичког центра са приступним саобраћајницама и паркинг простором за камионски и контејнерски транспорт, пројектованог на 20.000 м² који ће бити изграђен на предметним катастарским парцелама бр. 12159/7 и бр.12161/6. Нови објекти ће се користити за рад производње, складиштење и отпремање производа, док ће за сам пројекат бити потребно 300-500 нових запослених како би се осигурало ефикасно пословање. Површина производног дела планирана је на 12.500 м², док ће се складишни део простирати на 7.500 м², логистички центар са приступним саобраћајницама и паркинг простором за камионски и контејнерски транспорт планирано на 20.000 м².

8. ОЦЕНА ЕКОНОМСКОГ ЗНАЧАЈА ИНВЕСТИЦИЈЕ ЗА ОПШТИНУ РУМА

Директни приходи буџета Општине за период 2021. - 2025. године

Реализацијом ове инвестиције Општина Рума остварује значајне бенефите, и то:

- повећање броја запослених,
- већа флукуација радне снаге,
- повећање извоза,
- повећање јавних прихода буџета,
- повећање прихода јавних комуналних предузећа,
- повећање обима услуга локалних добављача,
- развој терцијалних делатности на локалном нивоу.

Очекивани економски ефекти су номинално приказани у следећој табели.

Директни приходи буџета Општине за период 2021. - 2025. године

Табела: Процена прихода буџета Општине Рума, за период од 2021. до 2025. године од инвестиције HEALTHCARE EUROPE DOO RUMA:

Р.бр.	ЈАВНИ ПРИХОД	2021	2022	2023	2024	2025	УКУПНО (у еурима)
1.	Порез на зараде	283.460,63	292.050,34	300.960,35	310.080,36	319.476,73	1.506.028,41
2.	Порез на пренос апсолутних права	0	0	0	0	0	
3.	Порез на имовину	34.021,44	34.021,44	34.021,44	34.021,44	34.021,44	170.170,20
4.	Еколошка накнада	0	0	0	0	0	
5.	Комунална такса	0	0	0	0	0	
	1. УКУПНО						1.676.198,61

НАПОМЕНА: Износи у табели су изражени у еурима на основу средњег курса са сајта НБС на дан 12.11.2020. године који износи 1 еуро - 117,5729 динара.

НАПОМЕНА: Износ пореза на зараде је добијен на основу података добијених од инвеститора HEALTHCARE EUROPE DOO RUMA.

На основу тренутно важећих прописа по питању комуналне таксе за истицање фирма, као и еколошке накнаде, запошљавањем нових запослених и изградњом нових постројења не долази до повећања прихода те стога у табели ове две категорије износе 0.

Приходи ЈП - инвеститорови трошкови прикључивања на комуналну инфраструктуру:

Оквирни трошкови прикључка на комуналну инфраструктуру (у еурима)	
Врста прикључка	2021. година
Гасна мрежа са прикључцима	23.800
Електроенергетска мрежа	3.960
Водоводна мрежа	8.400
Канализациона мрежа	0
УКУПНО	36.160

НАПОМЕНА: подаци о ценама су добијени од надлежних јавних предузећа, а изражени су у еурима.

На основу улазних података, обрачун висине доприноса за уређивање грађевинског земљишта у конкретном случају урадиће се од стране надлежног јавног предузећа у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (“Сл.лист општина Срема” бр.7/2015и 24/2015).

9. УКУПНА ВРЕДНОСТ БЕНЕФИЦИЈА КОЈЕ ИНВЕСТИТОР ОСТВАРУЈЕ НА ПРЕДМЕТНОМ ЗЕМЉИШТУ ОД СТРАНЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ

Тржишна вредност катастарске парцеле бр. 12159/7, укупне површине 46.790 м², према утврђеној тржишној вредности од стране Министарства финансија, Пореска управа, Одсек за контролу издвојених активности малих локација Сремска Митровица, број 234-464-08-00500/2020-0000 од 13.11.2020. године износи 32.753.000,00 динара или 278.582,97 еура (према вредности еура на дан 13.11.2020. године: 1еуро=117,57 динара).

Тржишна вредност катастарске парцеле бр. 12161/6, укупне површине 46.378 м², према утврђеној тржишној вредности од стране Министарства финансија, Пореска управа, Одсек за контролу издвојених активности малих локација Сремска Митровица, број 234-464-08-00500/2020-0000 од 13.11.2020. године износи 32.464.600,00 динара или 276.129,97 еура (према вредности еура на дан 13.11.2020. године: 1еуро=117,57 динара).

Укупна вредност бенефиција које инвеститор може остварити на предметним парцелама је 554.712,94 еура што ће се кроз порезе и таксе вратити већ у 2022. години.

10. ЗАКЉУЧАК

На основу података изнетих у Елаборату може се констатовати више релевантних закључака.

Економско-финансијске оправданости из Елабората указују на следеће:

Укупни пројектовани приходи Општине Рума за период од 2021. до 2025. године по свим основама приказаним у табелама износе:

- директни приходи буџета Општине Рума **1.676.198,61 ЕУР** +

- приходи ЈП

36.160 ЕУР

У К У П Н О:

1.712.358,61 ЕУР

На основу изнетог, може се закључити да ће Општина приходе дате у табели почети да остварује крајем 2021. године.

Имајући у виду да ће се број запослених повећати за више од 1%, броја запослених у привреди (према Уредби), односно 3,3 %, јасно је да ће се реализацијом овог пројекта утицати на смањивање броја незапослених.

"Healthcare Europe" д.о.о. планира проширење производних и складишних капацитета компаније пројектованог на 20.000 м² и логистичког центра са приступним саобраћајницама и паркинг простором за камионски и контејнерски транспорт пројектованог на 20.000 м² који ће бити изграђен на предметним катастарским парцелама бр. 12159/7 и бр.12161/6. Нови објекти ће се користити за рад производње, складиштење и отпремање производа, док ће за сам пројекат бити потребно 300-500 нових запослених како би се осигурало ефикасно пословање. Површина производног дела планирана је на 12.500 м², док ће се складишни део простирати на 7.500 м², логистички центар са приступним саобраћајницама и паркинг простором за камионски и контејнерски транспорт планирано на 20.000 м². Компанија планира да уложи 15.000.000,00 ЕУР у поменути пројекат.

Осим смањења броја незапослених, и остваривања значајних јавних прихода, инвестиција је нарочито значајна, јер ће упослити квалификовану радну снагу чији је број у структури незапослених у општини велик. Реализацијом ове инвестиције у радној зони у оквиру Плана детаљне регулације "Румска петља" у Руми очекује се привлачење домаћих и страних инвеститора, како на истој локацији тако и на другим радним зонама у Општини, а што би требало да утиче на повећање броја запослених, прихода буџета Општине и укупан економски развој општине, односно региона.

Елаборат је израдила:

Комисија за израду елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта без накнаде у обухвату Плана детаљне регулације "Румска петља" у Руми у корист "HEALTHCARE EUROPE" DOO Рума.