

НАЦРТ

20.11.2023

Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Општине Голубац непосредном погодбом без накнаде, у корист ХТП Плажа ДОО Београд, ради изградње хотелског комплекса са пратећим садржајем у насељу Голубац.

У складу са Уредбом Владе РС о условима и начину под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или ез накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности ("Службени гласник РС", бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017, 30/2018 и 53/2021)

Садржај:

1. Уводне напомене	3
2. Положај и макроекономско окружење општине Голубац	4
3. Друштвено економски приказ	6
4. Подаци и и документа према члану 12. Уредбе	13
4.1. Попис и површина, катастарских парцела за које се предлаже отуђење без накнаде	13
Копија плана катастарске парцеле 6894/3 КО Голубац.....	15
Лист непокретности за к.п. 6894/3 КО Голубац	16
4.2. Информација о локацији	20
4.3. Процена Министарства финансија – пореске управе о тржишној вредности предметне катастарске парцеле која се отуђује	25
4.4. Подаци о лицу које се овлашћује за потпис уговора.....	26
4.5. Подаци о правном, односно физичком субјекту – стицаоцу права својине на предметном грађевинском земљишту	26
4.6. Износ умањења	26
4.7. Преглед других подстицајних мера и средстава	27
4.8. Економска анализа очекиваних трошкова и економска анализа очекиване користи од реализације инвестиције	29
5. Закључак	36
6. Нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта.....	38

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Примарни циљеви локалне самоуправе Голубац у наредном периоду су:

- Стварање повољнијег пословног окружења за отварање нових радних места,
- Улагање у основну инфраструктуру ради побољшања квалитета живота,
- Образовање и људски ресурси,
- Заштита животне средине.

Након исказаног интересовања инвеститора **ХТП Плажа ДОО Београд** да изгради хотелски комплекс са пратећим садржајем у насељу Голубац, уследиле су у више наврата посете инвеститора, са следићим потребама и намерама:

- потребно земљиште је око 17458м²;
- планирана вредност инвестиције је 3.900.000,00 евра;
- планиран број запослених је 40.

Сходно исказаним намерама, инвеститору је, од стране општине Голубац понуђена, локација, и то катастарска парцела број 6894/3, у К.О. Голубац, цела велика 17489м².

Након тога Председник општине Голубац покреће иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини на катастарској парцели број 6894/3 КО Голубац, цела велика 17458 м², непосредном погодбом без накнаде, у корист инвеститора **ХТП Плажа ДОО Београд**, сходно Уредби о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности ("Службени гласник РС", бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017, 30/2018 и 53/2021).

Наведена Уредба у члану 7. прописује да се грађевинско земљиште може отуђити ради изградње објеката у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој. Инвеститор, ХТП Плажа ДОО Београд, има намеру да на територији Општине Голубац изгради хотелски комплекс са пратећим садржајем. Такође, Инвеститор, уз подршку Владе Републике Србије и локалних власти, намерава да стекне власништво над грађевинским земљиштем на катастарској парцели бр. 6894/3 у К.О. Голубац, изгради хотелски комплекс са пратећим садржајем и да запосли до 40 незапослених лица.

2.1. Природни ресурси

Основни природни потенцијал Голупца је река Дунав, кичма ЕУ. Дунав је код Голупца најшири у целом свом току што је посебно вредно за развој туризма. Од Голубачке тврђаве започиње велелепна Голубачка клисура дужине 13,5 км са стрмим стеновитим странама и до 300 м висине изнад нивоа реке. Ђердапско језеро је највеће језеро у Србији, површине је 253 км², сужава се на четири клисуре и три котлине (на територији општине Голубац - Голубачка клисура и Љупковска котлина), и међу најдубљим је у Европи (до 90м). Ширина језера код Голупца је 5,500м, а највећа дубина је 48 м. Енергетски потенцијал Дунава је делимично искоришћен изградњом ХЕ „Ђердап“ 1 и 2. Максимална кота Дунава у ниском приобалном делу територије Голупца је 70,54 м.

Пољопривредно земљиште заузима 15,100 ха (41% територије општине) са три различита дела: равничарско квалитетно земљиште - алувијум непосредно уз Дунав, потом, већи део општине чини побрђе са погодним условима за воћарство и виноградарство, те планински део са погодним условима за сточарство.

Шумске површине заузимају простор од 17,406 хектара, или 47% од укупне површине општине. Налазе се, скоро у целини, у средишњем и источном делу општине (16,132 хектара, или 93%). Ове шумске површине су највећим делом у оквиру Националног парка „Ђердап“.

Општина располаже обиљем грађевинског камена - те шљунком и песком, на бази чега се развила индустрија грађевинског материјала. За експлоатацију су економски најзначајније резерве кречњака око Голубачког града, Јеленске стене и код Брњице, гранита код Брњице, цигларске земље код Барича и песка у долини Пека, Дунава и на Пожеженској пешчари. Од наведених сировина експлоатише се у већој количини само кречњак.

Речни саобраћај на територији општине има велики потенцијал захваљујући пловном путу Дунава. Пловни пут Дунава је високо квалитетан пловни коридор (Коридор 7, Северно море – Рајна – Мајна – Дунав – Црно море) укупне дужине 2,415 км. На том пловном путу, најатрактивнији сектор представља Ђердапска клисура настала као пробојница кроз планински масив Карпата. Увидевши наведено, Влада Републике Србије усвојила је Уредбу о утврђивању лучког подручја пристаништа за посебне намене – марине у Голупцу („Службени гласник РС“, број 104/2020 и 77/2022), по основу које је у насељу Голубац отпочет поступак изградње марине.

Подручје Националног парка „Ђердап“ лежи на територијама општина Голубац, Мајданпек и Кладово, у оквиру 16 катастарских општина. На територији општине Голубац обухвата КО Брњица, Добра и део КО Голубац. Укупна површина Националног парка износи 63.608,45ха од чега Голубачкој општини припада 18.116,55ха.

3. ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ

3.1. Становништво

У периоду од 1961. када је било најбројније, до 2002. тј. за 41 годину, становништво општине смањило се за 5,407 лица. Тај негативни процес се наставља тако да је према попису из 2002. у општини било 9,913 становника или за 969 житеља мање односу на претходни попис, што се на жалост, као тренд може очекивати и у наредном периоду. Према попису из 2011. године број становника у Голупцу износио је 8.331 што је за 1.500 становник мање него 2002. године што представља негативну стопу раста од -16 %. Према попису становништва из 2022. године у општини Голубац евидентирано је 6716 становника, с тим што наведени податак треба узети са дозом резерве обзиром на велики број становника општине који живе и раде у иностранству или другим крајевима Србије, а за које постоји могућност да нису пописани. Просечна густина насељености у општини Голубац износи 21 становник по 1 км², што је знатно испод просечне густине насељености Браничевског региона и просека Србије.

Табела 2: Величина и становништво округа/општине/републике

	Површина км ²	Становништво 2002.	Становништво 2011.	Становништво 2022.	Раст/пад становништва 2011-2022 (%)
Голубац	368	9.913	8.161	6.716	-17,71%
Браничевски округ	3.865	180.480	166.876	159.443	-4,45%
Србија	88.361	7.498.001	7.120.666	6,690.887	-6,60%

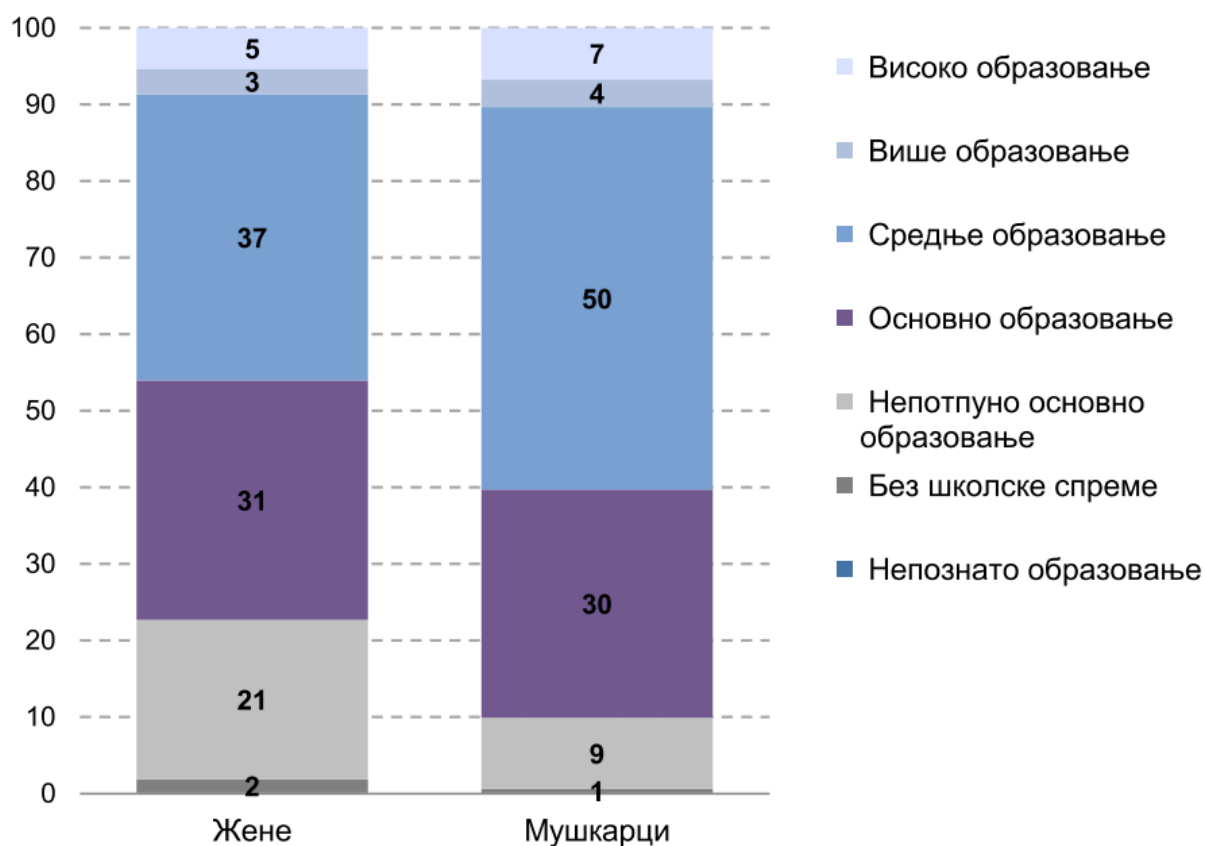
*Информације преузете из публикација Републичког Завода за статистику.

3.2. Образовање

Образовна структура становништва општине је доста неповољна јер је велики број особа са незавршеном основном школом, док је са друге стране изузетно мало лица са високом и вишом стручном спремом (без завршене основне школе је 28%, са завршеном основном школом је 32%, са средњим образовањем је 33%. и становника са вишом и високом стручном спремом је 3,95%.

Велики проблем у општини Голубац представља непостојање било каквог вида неформалног образовања којим би се обучавала незапослена лица за одређена занимања која су дефицитарна у овм подручју. С обзиром на велика очекивања од развоја туризма потребно је да се створе услови за допунско школовање кадрова у овој области. Тренутно они који желе да уче стране језике и да се обучавају за рад на рачунарима морају да путују у седиште округа или у Београд.

Графикон 1: Становништво старости 15 и више година према школској спреми и полу, 2011.



Извор: Попис становништва, домаћинства и станова, РЗС

3.3. Економија

Опште економско стање општине Голубац је врло неповољно, пошто је још увек недовољно развијена општина према просеку Србије, која је једна од најнеразвијених у Европи.

- Просечна нето зарада у општини Голубац износи приближно 72 % просека Републике Србије.

Табела 4: Просечне зараде без пореза и доприноса, по запосленом изражене у РСД

Регион Област Град – општина	2017	2018	2019	2020	2021	2022
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	47893	49650	54919	60073	65864	74933
Голубац	33769	38636	42694	45936	49430	54236

Извор података: РЗС - Статистика запослености и зарада 2017-2022

Табела 5: Број запослених у 2021. години

Регион Област Град – општина	Укупно	Запослени у правним лицима (привредна друштва, предузећа, установе, задруге и друге организације)	Приватни предузетници (лица која самостално обављају делатност) и запослени код њих	Регистровани индивидуални пољопривредници	Број запослених на 1000 становника
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	2273591	1816714	395917	60960	333
Браничевска област	41282	28101	8485	4696	279
Голубац	1419	824	420	175	256

Извор података: РЗС, Општине и региони у Републици Србији за 2022.

Број запослених на 1000 становника на територији општине Голубац је 77 % у односу на просек Републике Србије а 91% у односу на просек Браничевског региона.

Општина Голубац се налази у четвртој групи најнеразвијенијих општина, по степену развијености у Републици Србији чији је степен развијености испод 60% републичког просека, а поред тога класификује се у девастирана подручја.

И по бројним другим показатељима, општина Голубац је далеко испод просека Србије. Тако су бруто инвестиције у основна средства у 2021. години, износиле 136 милиона 409 хиљада динара или на једног становника 20.311 динара, док су инвестиције на једног становника Србије износиле 165.695 динара односно осам пута више. Очито да су мале инвестиције укупно и на једног становника - један од основних проблема општине Голубац.

Табела 7: Остварене инвестиције у нова основна средства, по карактеру изградње и техничкој структури, 2021.

Регион Област Град – општина	Укупно	Карактер изградње			Техничка структура
		нови капацитети	Реконструкција, модернизација, доградња и проширење	одржавање нивоа постојећих капацитета	грађевински радови
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	1108645939	547890108	488065523	72690309	538043362
Регион Јужне и Источне Србије	154745321	75089870	73933240	5722212	52656670
Браничевска област	25854715	15383594	8983577	1487544	6033378
Голубац	136409	710	135529	170	124893

Извор података: РЗС, **Општине и региони у Републици Србији, 2022.**

3.3.1 Привредни потенцијал

Привредни развој општине Голубац базирао се на прерађивачкој индустрији, за коју је постојала сировинска основа у окружењу: проиводња кекса, грађевински камен, дрвна индустрија, текстилна индустрија и производња и прерада воћа о поврћа. Неповољно окружење за економски и привредни развој условио је колапс свих великих привредних система који су функционисали на нивоу општине Голубац до почетка 90 их година. Додатни проблем, који је довео до даљег погоршања ситуације у општини су неуспеле приватизације великих и средњих предузећа.

Општина Голубац је неразвијена општина са недовољно привредних капацитета и слабо развијеним и некавалитетним услужним сектором који је последњих година у благом порасту. С тим у вези недовољно је профилисано тржиште понуде и потражње.

Потенцијали за развој привреде на основу природних предности и датих смерница развоја из Просторног плана општине Голубац (Сл. Гл. Општине Голубац број 3 од 29.07.2011. године) су: Експлоатација минералних сировина, Алтернативни извори енергије, Биомаса, Прерада дрвета, Производња и прерада хране и Туризам.

3.3.2. Пољопривреда и шумарство

У општини Голубац 2018. године регистровано је 1295 пољопривредних газдинстава, док пољопривредно земљиште заузима око 40 % површине општине.

У структури коришћења пољопривредног земљишта доминирају ситни, неспецијализовани пољопривредни произвођачи без јасне пословне и тржишне оријентације. Коришћено пољопривредно земљиште по резултатима пописа из 2012. године заузима 44 % од укупног пољопривредног земљишта. Зоне повољне за развој пољопривреде обухватају само око 25 % укупне површине и ови терени углавном се налазе на контактном делу низијске и брдско планинске области (за пољопривредну производњу најповољније велико подручје у низијско-брдском делу општине Голубац. Највећи део општине припада категорији неповољног земљишта за развој пољопривреде, око 47 % од укупне територије.

Шумске површине заузимају простор 47% од укупне површине општине. Потенцијал шума је недовољно искоришћен, углавном је заступљена сеча односно експлоатација дрва за огрев.

Пољопривредни производи су углавном за локално тржиште, делимично за Регионално (Браничевски округ) и делом за велепродају. Карактеристика је непостојања сталности, квалитета и квантитета у понуди пољопривредних производа, као и велики трошкови производње, а мала продуктивност. Могућности за развој лежи у решавању водопривредних проблема, у стварању великих система за наводњавање (долина Пека, пешчара), у активирању потенцијала од значаја за сточарство, односно ширем привођењу терена у пешчари под одговарајуће културе, као и производња пољопривредних производа за потребе туризма.

3.3.3. Туризам

Општина Голубац налази се у једном од најлепших крајева Балкана, на месту где је Дунав најшири, природа нетакнута, а магија најјача. На територији општине Голубац постоји низ позитивних туристичких потенцијала.

Табела 8: Туристички потенцијали општине Голубац.

Туристички потенцијали	
Природни ресурси за развој туризма	
Река Дунав – највећа конкурентна предност општине	Европски пловни пут који наноси туристе у Голубац – најшири у Голупцу (6,5 км) и његов заштитни знак. Атрактиван за једриличаре, риболовце, заљубљенике у природне лепоте.
Ђердапско језеро	Највеће вештачко језеро, међу најдубљим у Европи – у клисури Казан, дубоко чак 90 м
Ђердапска клисура	<i>Гвоздена врата</i> – највећа речна клисура Европе, где је моћни Дунав пробио Карпатске планине. Састоји се од 4 клисуре и 3 котлине.
Национални парк Ђердап	Предео јединствене лепоте са богатом флором и фауном. Богатство лековитог биља: мајчина душица, хајдучка трава, кантарион, жалфија, глог, шипак, дрен...
Кањон Брњичке реке	Кањон импресивних клисура и стена које се издижу до 300 метара, изнад бројних водопада и вирова у нетакнутој природи. Пешачка стаза од 11км.
Црни врх	Највиши планински врх Голупца и излетиште са предивним погледом.
Културно-историјски и религијски туризам	
Средњевековна тврђава Голубачки град	Проглашен туристички простор.Из ИПА фондова инфраструктурно опремљена и тврђава реконструисана.
Vicus Surae	Остаци римског града који чекају да буду ископани...
Средњевековни манастир Тумане	Из 14. века, зидан уочи косовског боја, посвећен светом архангелу Гаврилу. Задужбина Милоша Обилића.Носилац верског туризма.
Испосница Зосима Синајита	Пећина у близини манастира Тумани у којој се налази и извор воде за коју се верује да је лековита.

Извор информације: Стратегија локалног одрживог развоја општине Голубац 2015-2020

Сектор туризма у општини поседује одређене компаративне предности, превасходно у смислу разноврсног природног и културног наслеђа и близине перспективних тржишта. Ипак, његову конкурентност онемогућује примарно лоша инфраструктурна основа, релативно неразвијена туристичка понуда/производи и незадовољавајући људски ресурси. Протеклих година, туристички промет је у великом порасту, захваљујући инвестицијама у кључне атракције (реконструкција Голубачке тврђаве, успостављање прекограничне трајектне линије на Дунаву), као и унапређењу понуде у области верског туризма (манастир Тумани). Такође – у предстојећем периоду у плану је оснивање и опремање музеја у Голупцу, реконструкција градског трга и изградња марине.

Према последњим статистичким подацима у 2019. години, у смештајним објектима (хотели и категорисани објекти за смештај туриста у домаћој радиности) остварено је 7.691 долазака туриста са укупно 11.719 ноћења. Просечна структура гостију кроз остварени број ноћења указује на доминантно учешће домаћих у односу на стране туристе (10.054 ноћења домаћих туриста, и 1.665 ноћења страних туриста) у 2019. години. Према проценама Т.О. Голубац, у 2022. години општину Голубац је посетило више од 700.000 туриста а велики проблем су мали смештајни капацитети. Ово нарочито из разлога што је у општини Голубац у 2023. години регистровано само 90 пружалаца услуга приватног смештаја, са 390 расположивих индивидуалних лежајева, који уз један постојећи хотелски комплекс, немају довољно капацитета да угосте све долазеће туристе.

За значајније унапређење квалитета туристичких производа неопходна је сарадња подунавских општина на стварању јединствене регионалне (међуграничне) туристичке дестинације „Гвоздена капија“ и подизање капацитета регионалне туристичке инфраструктуре и супраструктуре. На локалном плану неопходна је систематизација и подизање квалитета садашње понуде, унапређење локалне туристичке инфраструктуре и супраструктуре, развој нове туристичке понуде, повећање смештајних капацитета и образовање кадрова за рад у туризму.

3.3.4. Стање на тржишту рада

Тржиште рада и даље има исте карактеристике у смислу високе незапослености, ниског учешћа запослености у приватном сектору, ниске мобилности радне снаге. Поред тога незапосленост у општини Голубац има дугорочни, структурни и транзиционо неповољни карактер.

Опште карактеристике тржишта рада су неусаглашеност понуде и потражње радне снаге, велико учешће дугорочно незапослених, неповољна старостна и квалификациона структура незапослених, висока стопа незапослености младих, велике разлике између регионалних тржишта рада и ниска мобилност радне снаге, велики број незапослених који припадају теже запошљивим категоријама, као и велики број ангажованих у сивој економији.

4.3.5. Запосленост и кретање запослености и просечне зараде

Табела 9: Број запослених и незапослених и величина нето зарада у динарима (са регистрованим индивидуалним пољопривредницима).

		2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
1.	Запослених	992	1.303	1.065	1.147	1.392
2.	Незапослених	637	544	448	347	312
3.	Примања	26.074	31.766	33.769	38.636	42.694

Извор информације: Локални акциони план запошљавања општине Голубац за 2020. годину

У 2021. години у општини Голубац било је запослено укупно 1419 лица. Највећу запосленост у 2021. години, генерисала је државна управа, образовање и здравствена заштита - 21,35 % (укупно 303 запослених); трговина на велико и мало - 12,26 % (укупно 174 запослених); услуге смештаја и исхране - 10,15% (укупно 144 запослених) и грађевинарство – 10,15% (укупно 144 запослених). У односу на претходни период, промене су видљиве код повећања броја запослених у сектору грађевинарства и нарочито у сектору услуге смештаја и исхране где је дошло је до повећања броја запослених због туристичке атракције Голубачке тврђаве и експанзије верског туризма односно посета Манастиру Тумане.


Извор информације: РЗС, **Општине и региони у Републици Србији, 2022.**

4. Информације и документа према члану 12. 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, („Службени гласник РС”, бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017, 30/2018 и 53/2021).

4.1. Попис и површина катастарских парцела за које се предлаже отуђење без накнаде инвеститору, ХТП Плажа ДОО Београд

Сходно Уредби о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Службени гласник РС”, бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017, 30/2018 и 53/2021), за потребе израде Елабората о економској оправданости отуђења грађевинског земљишта без накнаде инвеститору ХТП Плажа ДОО Београд, дају се следећи подаци о парцелама које су предмет отуђења:

1. катастарска парцела број 6894/3, уписана у Л.Н 2763 за К.О. Голубац цела велика 17489 m².

 KANCELARIJA ZA IT I eUPRAVU		Канцеларија за ИТ и еУправу Владе Републике Србије
Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода		
Датум и време	11/9/2023 7:52:57 AM	
Правни основ	У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)	

ПРЕТРАГА ПО БРОЈУ ПАРЦЕЛЕ

Време штампе: 9.11.2023. 07:52:57

Резултати претраге

Датум ажурности	08.11.2023
ИД Општине	70475
Општина	ГОЛУБАЦ
ИД Катастарске општине	712639
Катастарска општина	ГОЛУБАЦ

Парцела

Број листа непокретности	2763
Број парцеле	6894
Подброј парцеле	3
Површина парцеле [m ²]	17489
Врста земљишта	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Потес/Улица	ВАРОШ
Да ли на непокретности постоји решење које није коначно	Да

Имаоци права на парцели

Лице

Врста лица	ОРГАНИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ
Матични број	000000070475
Назив	ОПШТИНА ГОЛУБАЦ
Место	ГОЛУБАЦ
Адреса	ЦАРА ЛАЗАРА 15/
Број пуне исправе	
Регистар који је издао пуну исправу	
Врста права	СВОЈИНА
Обим права	ЦЕЛО ПРАВО
Облик својине	ЈАВНА СВОЈИНА
Предбележба	Не
Рок за оправдање предбележбе својине	
Заједничка својина супружника	Не
Удео	1/1
Датум завршетка трајања закупа	

Терет

Терети на парцели

Датум уписа	19.10.2023.
Врста терета	РЕШЕЊЕ НИЈЕ КОНАЧНО
Опис	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-4-201-141994/2023 НИЈЕ КОНАЧНА
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 11/9/2023 7:52:57 AM

Правни основ У складу са чланом 103. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење) и чланом 11. Закона о електронској управи („Службени гласник РС“, бр. 27/18)

Део парцеле

Број дела парцеле	1
Површина дела парцеле [m ²]	6077
Култура и класа	ДУБОКАБАРА
Предбежеба објекта у изградњи	Не

Део парцеле

Број дела парцеле	2
Површина дела парцеле [m ²]	11412
Култура и класа	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Предбежеба објекта у изградњи	Не

Извештај одштапао : Славица Редић

4.2. Информација о локацији.

Прилог 1: Информација о локацији за катастарску парцелу број 6894/3 КО Голубац.



Република Србија
ОПШТИНА ГОЛУБАЦ
Општинска управа
Одељење за урбанизам и изградњу, комуналне,
инспекцијске и имовинскоправне послове
Број: службено
10.08.2023.године
Г О Л У Б А Ц
Ул. Цара Лазара 15
012/678-114
А.Ј..

Општинска управа општине Голубац – Одељење за урбанизам и изградњу, комуналне, инспекцијске и имовинскоправне послове, поступајући по службеној дужности, по захтеву за издавање информације о локацији, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - 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), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС", број 3/10), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за кп.бр. 6894/3 КО Голубац.

- Информација о локацији издаје се на основу Плана детаљне регулације "ДОЊА МАРИНА" у Голупцу ("Службени гласник општине Голубац", бр. 2/21).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.

Концепција уређења простора

У складу са планском документацијом ширег подручја, према концепцији решења, у планском подручју предвиђен је развој туризма и угоститељства, односно изградња хотела, капацитета у првој фази око 50 корисника (25 двокреветних соба), односно у другој фази око 72 корисника (36 двокреветних соба), са пратећим садржајима, у зависности од категорије хотела (услужно- комерцијални садржаји, спорт и рекреација, са коришћењем дела акваторије за спортове на води).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Површине за туризам и угоститељство

Дозвољена је изградња објекте за смештај, који пружају услуге смештаја, исхране и пића и друге услуге уобичајене у угоститељству у категорији објекта хотелског типа, капацитета за око 50 корисника (25 двокреветних соба), односно у другој фази око 72 корисника (36 двокреветних соба),

Компатибилне намене:

- објекти и садржаји услужно-комерцијалних делатности;
- отворени и затворени објекти спортске рекреације;
- wellness објекти;

- интерна саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја.

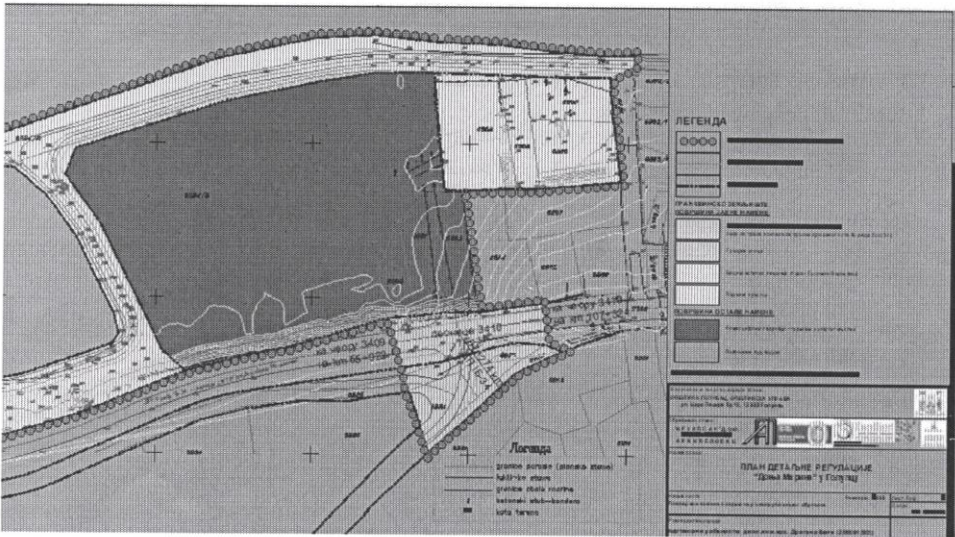
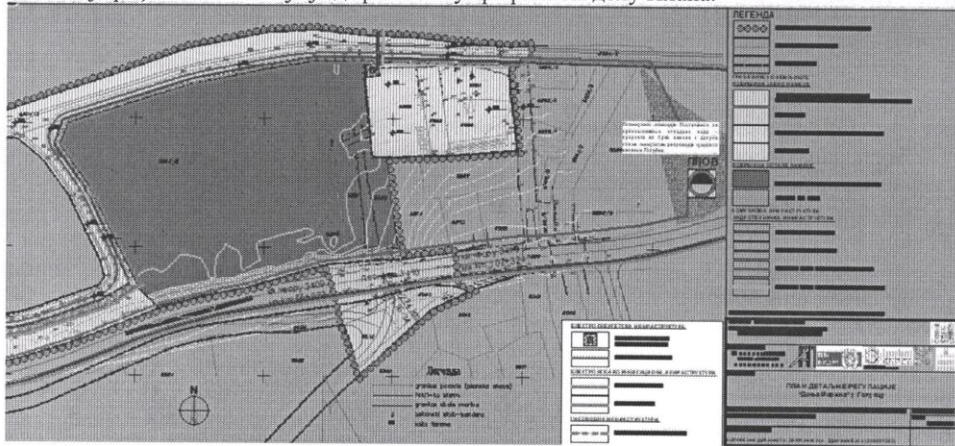
Није дозвољена изградња стамбених и индустријских објеката.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Све грађевинске парцеле мора да имају обезбеђен директан приступ на јавну саобраћајну површину.

Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле

Објекат се поставља унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката). Положај грађевинске линије је дефинисан у графичком делу Плана.



У простору између грађевинске и регулационе линије (при чему се то не односи на коридор земљишта дуж државног пута), могуће је поставити објекте за контролу

улаза/излаза и настрешнице за путничка возила запослених.

Дозвољена грађевинска линија подразумева дистанцу до које је могуће поставити објекте на парцели, а објекти могу бити више повучена ка унутрашњости грађевинске парцеле / комплекса.

Удаљеност новог објекта од другог објекта (на истој или суседној грађевинској парцели) утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле и суседних објеката).

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, надстрешнице и слично) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m. Хоризонтална пројекција испада на објекту се мора налазити на прописаној удаљености од граница грађевинске парцеле и суседних објеката.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Површине за туризам и угоститељство: до 50%.

Највећа дозвољена спратност објекта

Дозвољена је изградња сутеренских и подрумских етажа.

Површине за туризам и угоститељство

Највећа дозвољена спратност објекта износи:

- објекти туризма и угоститељства, до П+4;
- помоћни објекти, до П+0.

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Дозвољена је изградња и других објеката исте или компатибилне намене, уз поштовање свих прописаних параметара утврђених овим Планом. У случају да се гради више објеката на грађевинској парцели/комплексу, обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Обезбеђивање приступа парцели

До грађевинске парцеле се приступа директно, са јавне саобраћајне површине.

Паркирање возила

На локацији обезбедити минимално 1ПМ за аутобус.

Нова изградња или грађевинске интервенције којима се обезбеђује нови користан простор, условљене су обезбеђењем потребног броја паркинг места, у зависности од намене објекта, уколико се мора обезбедити на сопственој грађевинској парцели.

Нормативи за одређивање минимално потребног броја паркинг места:

- услужно-комерцијалне делатности, 1ПМ на 100 m² бруто грађевинске површине или 1ПМ за једну пословну јединицу, уколико је мања од 100 m² бруто грађевинске површине;
- угоститељски објекат, 1 ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа, 1 ПМ на користан простор за 10 кревета.

Приликом димензионисања паркинг места на отвореним паркинг местима и у гаражама поштовати важеће техничке прописе, који регулишу предметну материју.

Одводњавање површинске воде

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

Ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m, која се може поставити на подзид чија висина

се одређује одговарајућом техничком документацијом.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Ограде парцела на углу улица не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице и мора да буду транспарентне.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Услови за прикључење на мрежу комуналне/техничке инфраструктуре

Хидротехничка инфраструктура :

Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта, који се поставља максимално 3,0 m од регулационе линије предметне парцеле. У складу са условима противпожарне заштите, пројектовати изградњу противпожарне хидрантске мреже. Могуће је планирати, на локацији за туризам и угоститељство и резервоар за потребе обезбеђења довољних количина воде за противпожарну заштиту.

Одвођење санитарно-фекалних вода спровести у јавну канализациону мрежу. До изградње исте, дозвољено је градити водонепропусне септичке јаме.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у реципијент или на зелене површине унутар парцеле. Све зауљене воде, пре упуштања у атмосферску канализацију, пречистити на сепаратору уља и масти. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у градски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар локације/комплекса.

Електроенергетска инфраструктура:

Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом са јавне мреже у градској улици или са трафостанице за веће потрошаче. Електроенергетску мрежу унутар локације треба каблirati. За расветна тела користити савремене светиљке, како би се добио одговарајући ниво осветљености интерних саобраћајница и објеката.

ЕК инфраструктура :

Прикључење објеката на ЕК инфраструктуру извести прикључним каблом са ЕК инфраструктуре у градској улици. ЕК инфраструктуру унутар локације каблirati.

Услови за уређење зелених површина на парцели

Зелене површине се уређују по правилима из поглавља Б.3.3. На грађевинским парцелама обезбедити минимално 20% зелених површина.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Површине за туризам и угоститељство

Архитектонско обликовање објеката треба да буде савремено, у духу модерне архитектуре или локалном духу, без копирања елемената традиционалне архитектуре. Архитектура објеката треба да тежи високим естетским донетима, у складу са локацијом и њеним значајем у градском ткиву, и да одражава афирмативан однос према објектима у окружењу.

Није дозвољена употреба великих и значајних стаклених делова на фасади објекта, као ни коришћење јаким светлосних извора (рекламни ротирајући рефлектори, ласери и слично) усмерених ка небу, ради заштите орнитофауне.

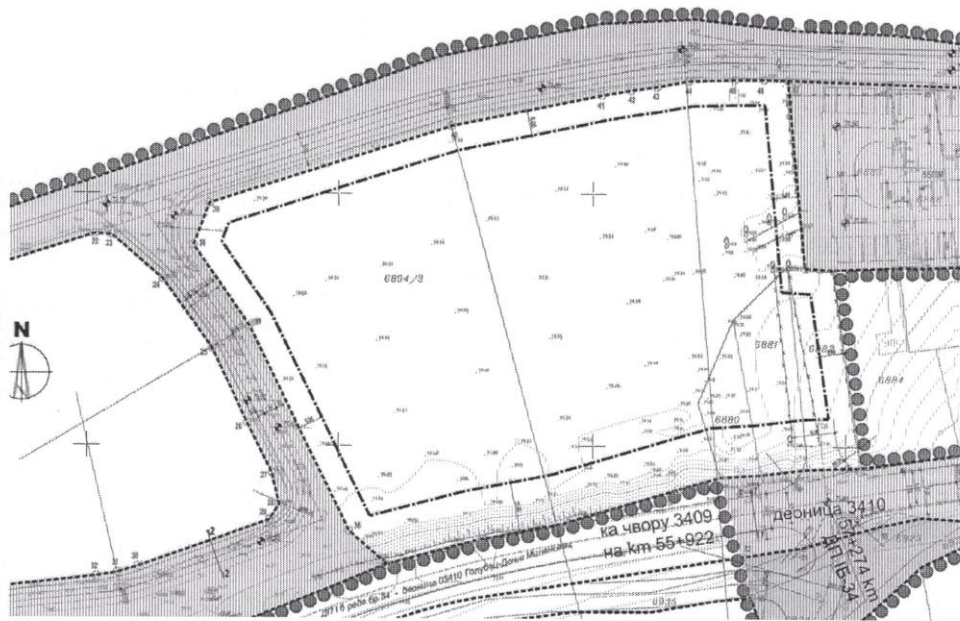
Инжењерскогеолошки услови

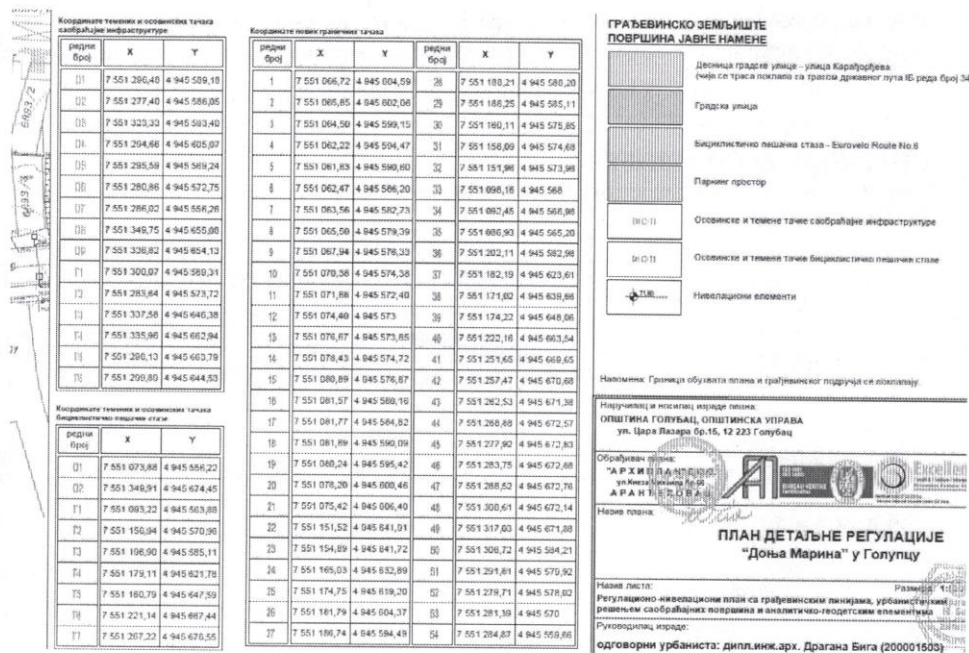
При изради техничке документације, неопходно је спровести детаљнија

инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања према важећој законској регулативи, у којој ће се дефинисати начин темељења објеката, као и системи за снижавање нивоа подземних вода.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Пре издавања локацијских услова, неопходно је прибавити мишљење Комисије за планове, на Идејно решење новог хотела.





Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

- Доставити:
- подносиоцу захтева
 - архиви

Обрађивач
 Анђелка Јовановић, грађ.инж

НАЧЕЛНИК ОУ
 Владислава Буљубаша, дипл.прав.

4.3. Процена Министарства финансија – Пореске управе о тржишној вредности предметне катастарске парцеле која се отуђује.

Прилог 1: Процена Министарства финансија – Пореске управе о тржишној вредности предметне катастарске парцеле која се отуђује.



Република Србија
Министарство финансија
Пореска управа
Сектор за издвојене активности
Одсек за контролу Пожаревац
Број: 080-464-08-00797/2023
Дана: 13. 11. 2023. године
Пожаревац, Стари корзо 49



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ГОЛУБАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА**

**ГОЛУБАЦ
Цара Лазара 15**

Предмет: Достава податка по захтеву бр: 463-39/2023 од 3.10.2023.

Предмет наведеног захтева је одређивање тржишне вредности грађевинског земљишта на кп.бр. 6894/3 КО Голубац, заснован на члану 29. став 1. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“ бр.72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др.закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020).

Прегледом географског положаја о парцели преко портала ГеоСрбија утврђено је да се иста неправилне форме, делом под водом, простире уз обалу реке Дунав након изласка из насеља Голубац, уз магистрални пут ка Доњем Милановцу.

У допуни овог захтева (од 7.11.2023.) појашњава се да је део предметне парцеле од 6077 м2 површина под водом, како према плану, тако и према катастарском стању, те се исти ни плански, ни фактички не сматра грађевинским земљиштем, нити се може користити за изградњу. Због наведеног, површина расположивог грађевинског земљишта је 11412 м2. За наведену површину планирано је привођење намени за изградњу хотелског комплекса, у складу са планом развоја туризма односно обезбеђења смештајних капацитета у општини Голубац.

На основу чињеничног стања и планиране намене, сматрамо да се ово грађевинско земљиште може уподобити са грађевинским земљиштем које општина продаје, отуђује из јавне својине у потесу КО Усије и КО Винци које су такође намењене туризму.

Са наведеног, процењујемо тржишну вредност грађевинског земљишта на кп.бр. 6894/3 у КО Голубац у износу 800,00 динара за 1 м2 земљишта, што је за површину од 11412 м2 укупно 9.129.600,00 динара.



Шеф Одсека
Гордана Братић
Гордана Братић

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

За потписивање уговора о закупу предвиђеног земљишта на временски период од 25 година, након прибављања сагласности Владе Републике Србије и Скупштине општине Голубац, односно Привременог органа општине Голубац, овлашћује се Председник општине Голубац.

1.	Председник општине Голубац	др Небојша Мијовић
2.	Матични број	2408961274016
3.	Број личне карте	005893611, издао ПС Голубац

4.5. Подаци о правном, односно физичком субјекту – стицаоцу права својине на предметном грађевинском земљишту.

1.	Назив правног лица: ХТП Плажа ДОО Београд
2.	Адреса: Цара Лазара 3, Београд
3.	Матични број: 20224797
4.	ПИБ: 104736763
5.	Телефон: +381648207508
6.	Е-маил адреса: mileta@hotelkladovo.rs
7.	Власник правног лица: Милета Аџић

4.6. Износ умањења

- Тржишна вредност катастарске парцеле број 6894/3 у К.О. Голубац, према процени Министарства Финансије-Пореске управе-Одсек за контролу Пожаревац, укупне површине 17489м² износи 9.129.600,00 динара.
- Новчани износ према Уговору о отуђењу грађевинског земљишта без обавезе плаћања накнаде је **0,00 динара**.
- Износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта катастарске парцеле број 6894/3 у К.О. Голубац и новчаног износа одређеног Уговором о отуђењу грађевинског земљишта је **9.129.600,00 динара**.

4.7. Преглед других подстицајних мера и средстава

4.7.1. Републички подстицаји

Поред постојећих предности, као што су стратешки географски положај, бесцарински извоз у земље Југоисточне Европе и Русију, најнижа стопа пореза на добит у Европи од 15%, као и образована и квалитетна радна снага доступна по конкурентним трошковима, Република Србија припремила је пакет финансијске подршке инвеститорима.

Уредба о одређивању критеријума за доделу подстицаја ради привлачења директних улагања у сектору услуга хотелског смештаја („Службени гласник РС”, бр. 33/2019, 42/2019 и 18/2022). Средства подстицаја за привлачење директних улагања у сектору услуга хотелског смештаја за реализацију ове уредбе обезбеђују се у буџету Републике Србије. Право на учествовање у поступку доделе средстава имају улагачи који планирају да реализују инвестиционе пројекте у сектору услуга хотелског смештаја, а који се пре почетка реализације инвестиционог пројекта пријаве за доделу средстава на начин и под условима предвиђеним овом уредбом.

Корисник средстава је дужан да за реализацију инвестиционог пројекта обезбеди учешће од најмање 25% оправданих трошкова из сопствених средстава или из других извора који не садрже државну помоћ. Средства се могу доделити за инвестиционе пројекте у сектору услуга хотелског смештаја чија је минимална вредност 2.000.000 евра и којима се обезбеђује запошљавање најмање 30 нових запослених на неодређено време повезаних са инвестиционим пројектом.

Средства могу бити додељена под следећим условима:

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

Кориснику средстава који отвори нова радна места повезана са инвестиционим пројектом, одобравају се средства у висини од 20% до 40% од оправданих трошкова бруто зарада у зависности од разврставања јединица локалне самоуправе према степену развијености, а у максималном износу од 3.000 до 7.000 евра у динарској противвредности по новоотвореном радном месту.

4.7.2. Субвенције Националне службе за запошљавање

У претходном периоду из делокруга Националне службе за запошљавање, суфинансирани су следећи програми :

- Програм стицања практичних знања за неквалификована лица, вишкове запослених и дугорочно незапослене - пројектовани просечни износ по лицу је 250.000,00 динара;
- Субвенција за запошљавање незапослених лица из категорије теже запошљивих - пројектовани просечни износ по лицу је од 200.000,00 динара до 250.000,00 динара;
- Субвенција за самозапошљавање –пројектовани просечан износ по лицу је од 300.000,00 динара до 330.000,00 динара.

4.7.3. Локални подстицаји

Подстицаји које општина Голубац нуди обухватају:

- Изузећа или умањења накнаде за закуп/отуђење градског грађевинског земљишта по цени нижој од тржишне, уз претходну сагласност Владе Републике Србије.

4.8 ЕКОНОМСКО-ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА

Туризам као делатност је постала једна од најзначајнијих делатности у свету. Људи све више путују, а Голубац постаје једна од водећих туристичких дестинација на Дунаву и Србији. У прошлој 2022. години, Голубац је посетило више од 700.000 туриста, од којих је велики део посетио обновљену Голубачку тврђаву и Манастир Тумане. У Голупцу се традиционално сваке године одржава Сајам Дунава као и манифестација звана Голубачки котлић. Кроз Голубац пролази дунавска бицикличка рута EuroVelo6 којом прође око 15.000 бициклиста из читаве Европе. Код Голупца је Дунав најшири па је изузетно погодан за једрење. Заљубљеници у овај спорт радо долазе у Голубац. У близини Голупца је манастир Тумане (кога зову и Острог код Голупца) који је најпосећенији манастир у Србији. Тако да град Голубац има све предиспозиције за развој и верског туризма.

Ради извођења економско-финансијске анализе Изградње хотела у Голупцу, коришћени су следећи улазни подаци:

- Инвеститор је предузеће ХТП Плажа Д.О.О. Београд
- Инвеститор ће у свом хотелу "Aquamarine Danube" запослити 40 радника
- Површина земљишта која се планира за отуђење износи 17.489 m²
- Вредност инвестиције је 3.900.000,00 евра

Табела: Резиме инвестиције

1.	Инвестициони програм	Изградња хотела
2.	Инвеститор	ХТП Плажа ДОО, Београд
3.	Локација	Голубац
4.	Предрачунска вредност инвестиционих улагања	
4.1.	Укупна улагања	3.900.000,00 евра
4.2.	Улагања у сталну имовину	3.500.000,00 евра
4.3.	Улагања у обртну имовину	400.000,00 евра
5.	Извори финансирања	

5.1.	Сопствени извори	1.900.000,00 евра
5.2.	Извори из кредита	2.000.000,00 евра
6.	Предмет кредитирања	Изградња хотела, намештај и опрема
7.	Почетак инвестирања	31.12.2023.
8.	Завршетак инвестирања	01.03.2026.
9.	Економски век пројекта	
10.	Тржиште продаје	Република Србија, регион; ЕУ итд.
11.	Очекивани ефекти пројекта	
11.3	Интерна стопа рентабилности	
11.4	Време повратак инвестиције	У седмој години
11.5	Укупна запосленост	30-40
11.6	Број новозапослених	30-40

ХТП Плажа Д.О.О. је хотелско-туристичко предузеће основано у Београду 2006.-те године. ХТП Плажа поседује хотел „Aquastar Danube“ (хотел категорисан са 4 звездице) у Кладову, путнички брод „Aquastar Maksim“ и туристичку агенцију „Aquastar travel“. У хотелу „Aquastar Danube“ се годишње оствари око 20000 ноћења. Путнички брод „Aquastar Maksim“ на крстарењу Београд –Кладово годишње угости око 1500 путника (од тога је 50% странаца), а у локалу (излети до Доњег Милановца, Трајанове табле, Малог и Великог казана....) око 8000 путника. Хотел „Aquastar Danube“ у Кладову је у току прве две године рада награђен са две нејпрестижније награде у туризму у Републици Србији: „Туристички цвет“ и „Туристичка призма“. Промет хотела „Aquastar Danube“ у Кладову у 2008. године (од почетка рада хотела тј. од септембра 2008. године) је био 13.741.000,00 динара, а 2018. године 91.755.000,00 динара. Промет хотела за 11 месеци рада у 2019. години је премашио 100.000.000,00 динара. Из наведеног се јасно види да је предузеће ХТП Плажа Д.О.О. носилац развоја туризма не само у Кладову него у читавом Доњем подунављу и да овај пројекат има озбиљног инвеститора у лику господина Милете Аџића и његовог предузећа ХТП Плажа.

Инвеститор жели да на предметном земљишту изгради хотелски комплекс категорије 4* са 80 соба или 160/240 лежајева, са пратећим објектима: спа и велнес центром, базеном, аквапарком, Марином, конгресним центром, ресторанома, кафићем, игралиштем за децу, помоћним објектом и паркиралиштем.

Инвеститор очекује да значајно повећа број преноћишта у општини Гоулбац. Очекивани број ноћења у предметном хотелском комплексу на годишњем нивоу је 34.000 ноћења.

Од објеката и опреме, инвеститор планира да на предметном земљишту изгради и обезбеди сталну имовину у вредности од укупно 3.500.000,00 еура, и то:

1. Хотелску главну зграду П+4+ПК са 48 соба, СПА и велнес центром, базеном, рестораном, кафићем и конференцијским центром – 2.000.000,00 еура
2. Хотелску гарден зграду П+3 са 32 собе – 1.000.000,00 еура
3. Дечије игралиште – 15.000,00 еура
4. Аквапарк – 185.000,00 еура
5. Паркинг за 40 аутомобила – 100.000,00 еура
6. Помоћни објекат – 100.000,00 еура
7. Соларну електрану – 100.000,00 еура

Инвеститор очекује следеће приходе:

- Смештај у просеку 160 кревета x 50 еура x 360 дана x 0,55 = 1.584.000,00 еура
- Ресторанске услуге попут хране и пића у ресторану и кафићу = 362.000,00 еура
- Улазнице за садржаје аквапарка и спа и велнес садржаја = 100.000,00 еура
- Остали приходи (излети, екскурзије, додатни садржаји) = 100.000,00 еура

Укупно очекиван годишњи приход 2.146.000,00 еура

Укупна инвестициона улагања и извори финансирања:

Инвеститор ће ради реализације пројекта обезбедити инвестициона улагања у сталну имовину у вредности од 3.500.000,00 еура и обртну имовину у вредности од 400.000,00 еура, и исте ће финансирати из:

- Сопствених извора - 1.900.000,00 еура
- Осталих извора финансирања (кредитни и субвенције) - 2.000.000,00 еура

Инвеститор ће пројекат реализовати према следећем плану извођења активности:

- 12.2023 – 04.2024 – пројектно решење, израда плана, затварање финансијске конструкције
- 04.2024 – 09.2024 – припремни и геодетски радови, грађевинска дозвола, рашчишћавање терена
- 09.2024 – 04.2025 – груби грађевински радови, набавка опреме за опремање ентеријера
- 04.2025 – 11.2025 – уређење и опремање ентеријера и екстеријера
- 11.2025 – 03.2026 – завршетак радова, технички пријем и употребна дозвола
- 03.2026 – отварање хотела

Годишња структура трошкова инвеститора, представљена је на следећи начин:

1. Директни трошкови

- Храна и пиће у пансионском ресторану – 340.000,00 еура
- Храна и пиће у ванпансионској потрошњи – 260.000,00 еура
- Електрична енергија – 60.000,00 еура
- Гориво – 10.000,00 еура
- Остали трошкови – 15.000,00 еура
- Порези и комуналије – 25.000,00 еура

2. Радна снага

- ССС x 30 x 600,00 еура x 12 месеци = 216.000,00 еура нето
- ВСС x 10 x 1.000,00 еура x 12 месеци = 120.000,00 еура нето
- Укупно бруто 336.000,00 еура + 63% = 547.680,00 еура бруто

3. Амортизација

- 3% годишње – 117.000,00 еура

Инвеститор планира следећи начин отплате кредита:

- Главница: 1.300.000,00 еура
- Каматна стопа: 5,0%
- Рок отплате: 10 година
- Период мировања: 2 године
- Број ануитета: 96
- Месечни ануитет: 16.000,00 еура
- Годишњи ануитет: 192.000,00 еура

Укупни годишњи трошкови инвеститора износиће 1.566.680,00 еура.

Инвеститор пројектује следећи биланс успеха:

Укупан приход: 2.146.000,00 еура
Укупни расходи: 1.566.680,00 еура
Бруто добит: 579.320,00 еура
Порез: 86.898,00 еура
Нето добит: 492.422,00 еура

4.8.1. Очекивани јавни приходи буџета општине Голубац и Републике Србије

Табела 1:Процена јавних прихода након отварања хотела - 2026. – 2030. године (у еур.)

	ЈАВНИ ПРИХОД	2026	2027	2028	2029	2030
1	Порез на зараде –ЈЛС Голубац	27.930	27.930	27.930	27.930	27.930
2	Порез на зараде – Република Србија	10.720	10.720	10.720	10.720	10.720
3	Порез на имовину обвезника који води пословне књиге	690	690	690	690	690
4	Комунална такса за истицање фирме на пословном простору	/	80	80	80	80
5	Посебна накнада за заштиту и унапређење животне средине	450	450	450	450	450
6	Боравишна такса	29.060	29.060	29.060	29.060	29.060
7	Допринос за уређење грађевинског земљишта	1.180	/	/	/	/
УКУПНО		70.030	68.930	68.930	68.930	68.930
ПРИХОДИ ОПШТИНЕ (2026-2030)		292.150				
ПРИХОДИ РЕПУБЛИКЕ (2026-2030)		53.600,00				
КУМУЛАТИВ		345.750,00				

Напомена: Боравишна такса рачуната у износу од 100,00 динара (прерачунато у евро) по дану и госту, на бази процењеног броја ноћења у хотелу на годишњем нивоу.

4.8.2. Приходи јавног комуналног предузећа општине Голубац

Табела2: Процењени приходи КЈП Голубац у периоду 2026. – 2030. године (у еврима)

	ПРИХОДИ КЈП Голубац	2026	2027	2028	2029	2030
1	Одношење смећа	2200	2200	2200	2200	2200
2	Давање услова за прикључак на водоводну и канализациону мрежу	240				
3	Прикључак на канализациону мрежу	600				
4	Потрошња воде	3600	3600	3600	3600	3600
5	Израда и монтажа прикључака на водоводну мрежу по пројекту	550				
	УКУПНО	7190	5800	5800	5800	5800
	КУМУЛАТИВ	30.390,00				

4.8.3. Остали економски и социјални ефекти по локалну заједницу

Према подацима Министарства трговине, туризма и телекомуникација (Стратегија развоја туризма РС за период 2016-2025), укупан допринос туризма БДП-у Републике Србије у 2015. години износи 6,4%; туризам директно доприноси са 2,2% БДП-у Републике Србије; туризам и угоститељство (према наведеној методологији) обухвата око 30000 новозапослених. Према истом извору укупан девизни прилив од туризма 2015-те године је износио 1.048 милиона УСД. У периоду од 2007. до 2015. године забележен је раст девизног прилива од туризма за 97,4% уз просечну годишњу стопу раста од 10,8%..

Табела: Предвиђени економски ефекти модела раста

ЕКОНОМСКИ ЕФЕКТИ МОДЕЛА РАСТА						
	ПРОЈЕКЦИЈЕ			Просечне годишње стопе раста (у %)		
	2015	2020	2025	2020/ 2015	2025/ 2020	2025/ 2015
Доласци укупно (дом. и страни)*	2.437.165	3.689.000	4.713.134	8,6	5,0	6,8
Ноћења укупно (дом. и страни)*	6.651.852	9.607.926	14.840.134	7,6	9,1	8,4
Доласци Домаћи *	1.304.944	1.975.221	2.373.449	8,6	9,1	8,4
Доласци Страни*	1.132.221	1.713.780	2.339.730	8,6	6,4	7,5
Ноћења Домаћи*	4.242.172	5.200.000	6.600.000	4,1	4,8	4,5
Ноћења Страни*	2.409.680	4.300.000	8.100.000	12,3	13,5	16,9

Евидентирани девизни приход *** (у \$)	1.048.000.000	2.500.000.000	5.000.000.000	19,0	14,9	16,9
Учешће девизног прихода од туризма у укупној вредности извоза роба (%)	6,04	9,01	12,00			
Учешће девизн. прихода од туризма у укупн.вредности извоза услуга (%)	22,11	32,05	41,60			
Учешће евиден. девизног приходс од туризма у БДП (%)	2,82	5,18	7,58			
Инвестиције****\$	320.000.000	770.000.000	1.440.000.000			
Запослени – директно**	81.000	95580	111.829	3,4	3,2	3,3
Запослени- укупно**	115.020	133.812	156.560	3,1	3,3	3,5
Учешће туризма у БДП (у%)	6,57	9,61	12,15			

Из горње табеле је евидентно да је у Републици Србији могуће до 2025. године остварити извредне економске ефекте од туристичког развоја:

- Пораст директног туристичког прихода од 3,7 пута;
- Око 30.000 новозапослених директно у туристичком сектору, око 157.000 новозапослених укупно у туризму и повезаним делатностима са великим бројем новоотворених микро и малих предузећа у области туризма и угоститељства;
- Раст евидентираног девизног прихода у БДП-у за 2,7 пута, односно раст удела процењеног девизног прихода од туризма у БДП-у на 12,5%.

Предузеће ХТП Плажа д.о.о. у циљу побољшања пословања и попуњавања сопствених смештајних капацитета редовно учествује на престижним сајмовима туризма како у земљи тако и у иностранству. То су сајмови туризма у Београду, Бечу, Варшави, Софији итд.

Предузеће ХТП Плажа д.о.о. ће и у оквиру новог хотела у Голупцу у 2 фази инвестиција и проширења капацитета изградити марину за мања пловила као и депаданс хотела са 3 звездице.

Упошљавањем до 40 тренутно незапослених лица у општини Голубац смањује се оптерећење како државног тако и локалног буџета по основу престанка давања незапосленим лицима од стране Националне службе за запошљавање и Центра за социјални рад општине Голубац.

Зараде које би остварили запослени у овом хотелу у највећој мери би биле потрошене на територији општине Голубац. Претпостављени износ нето зарада запослених за прве четири године рада хотела износио би био око 800.000,00 евра.

Остваривањем зарада запослених повећаће се куповна моћ, а самим тим и потрошња на територији општине Голубац.

Ефекте од зарада новозапослених осетиће и локални привредници из различитих делатности (трговинска, спортска, културна делатност, саобраћај и др.)

Посебне ефекте од реализације инвестиције имаће и локално јавно предузеће, чији је оснивач општина Голубац, односно КЈП „Голубац“ кроз пружање својих услуга. Такође ће ефекте осетити и републичка јавна предузећа ЕПС, ПТТ и други.

4.8.4 Очекивани трошкови

Очекивани трошак општине Голубац за реализацију пројекта редузећа ХТП Плажа ДОО, Београд у условима отуђења грађевинског земљишта је следећи:

- Изостајање прихода од продаје грађевинског земљишта тржишне вредности 9.129.600,00 динара.

5. ЗАКЉУЧАК

Економско-финансијска анализа из тачке 6. Елабората, указује на следеће:

- Укупни пројектовани јавни приходи општине Голубац и Републике Србије, за период 2026. – 2030. године, износе 345.750,00 Евра.
- Процењена тржишна вредност земљишта које је предмет отуђења износи: 17489 m² x 300 РСД/m² = 9.129.600,00 РСД, што према девизном курсу 1 евро = 117 РСД износи 78.030,77 евра.
- Изградња хотелског смештаја на реци Дунав са пратећим садржајима биће од великог значаја не само због повећања смештајних капацитета већ, што је много значајније, због афирмације и проширења осталих туристичких капацитета општине, нудећи атрактивну понуду за излете туристичких група и ђачких екскурзија као и повољне услове за развој викенд туризма имајући у виду близину Београда.

На основу напред наведених података може се закључити да су очекивани јавни приходи у периоду од пет година (2026. – 2030.) већи од процењене тржишне вредности грађевинског земљишта у јавној својини општине Голубац, које се отуђује без накнаде непосредном погодбом, што је у складу са чланом 10. Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности ("Службени гласник РС", бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017, 30/2018 и 53/2021).

Према званичним статистичким подацима, укупан број запослених у општини Голубац је 1.419 радника а у привреди на територији општине Голубац у 2021. години је било запослено 941 радника.

(Извор података РЗС, Општине и региони у Републици Србији, 2022. година).

Упошљавањем 40 незапослених радника са територије општине Голубац у првој години, укупан број запослених у привреди на територији општине Голубац, повећаће се за 4,25%.

На основу напред наведених података може се закључити да ће предметна инвестиција повећати број запослених за више од 1% у привреди општине Голубац, чиме су испуњени услови из члана 9. 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, 30/2018 и 53/2021).

Узимајући у обзир и остале социјално-економске ефекте које реализација ове инвестиције има на општину Голубац, јасно је да се ради о пројекту којим се унапређује локални економски развој општине Голубац.

На основу података и закључака наведених у Елаборату, може се закључити да је предлог отуђења грађевинског земљишта у јавној својини општине Голубац, без накнаде непосредном погодбом, инвеститору ХТП Плажа ДОО Београд, у сагласности 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 ("Службени гласник РС", бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017, 30/2018 и 53/2021), ОПРАВДАН.

У Голупцу, 20.11.2023. године.

- Н А Ц Р Т -
УГОВОР О ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ
НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ БЕЗ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ

Закључен дана _____ године у Великом Градишту између:

1. **ОПШТИНЕ ГОЛУБАЦ**, са седиштем у Голупцу, ул. Цара Лазара 15, мат. број:07162901, ПИБ:101483358, коју заступа Председник Општине др Небојша Мијовић, ЈМБГ: 2408961274016 (у даљем тексту: Отуђилац), са једне стране,
и
2. **ХТП Плажа ДОО Београд**, Матични број: 20224797, ПИБ 104736763 (у даљем тексту: Стицалац), са друге стране.

Предмет уговора

Члан 1.

Овим уговором се отуђује неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини Општине Голубац, и то: катастарска парцела бр. 6894/3, у К.О. Голубац, цела велика 17458м², без обавезе плаћања накнаде за стицање права својине на том земљишту, ради привођења предметне катастарске парцеле планираној намени у складу са важећим планским документом, односно развоја туризма и угоститељства и обезбеђења смештајних капацитета у општини Голубац изградњом објекта у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој, 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 ("Службени гласник РС", бр. 61/2015, 88/2015, 46/2017, 30/2018 и 53/2021 – у даљем тексту Уговора: Уредба).

Уговорне стране наводе да је тржишна вредност катастарске парцеле бр. 6894/3, у К.О. Голубац, цела велика 17.458м², према процени Министарства финансија - Пореске управе, Одсека за контролу Пожаревац бр. 080-464-08-00797/2023 од 13.11.2023. године износи 9.129.600,00 а да је очекивани износ увећања јавних прихода већи од процене тржишне вредности предметног грађевинског земљишта, те да се процењени јавни приходи Општине Голубац и буџета Републике Србије по основу реализације пројекта, односно инвестиције, у периоду од 5 година од почетка реализације пројекта, односно инвестиције, увећавају за 40.452.750,00 динара, и да се тржишна вредност цене умањује за 9.129.600,00 динара и земљиште отуђује без накнаде.

Уговорне стране сагласно наводе да ће се упошљавањем 40 незапослених радника са територије општине Голубац у првој години, укупан број запослених у привреди на територији општине Голубац, повећати за 4,25%, чиме су испуњени услови за отуђење земљишта прописани чланом 9. Уредбе.

Овај уговор је основ за стицање права својине Стицаоца, а престанак права јавне својине на грађевинском земљишту из става 1. овог члана.

Претпоставке за закључење уговора

Члан 2.

Уговорачи сагласно констатују да су испуњене претпоставке за закључење овог уговора, и то:

- Правни оквир за закључење овог уговора јесу члан 99. и члан 100. Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - 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, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члан 19. 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, 30/2018 и 53/2021 – у даљем тексту Уговора: Уредба);
- Добијена је претходна сагласност Владе Републике Србије на отуђење парцеле која је предмет овог уговора, и то: Сагласност број _____ од _____ године;
- Парцела која се уступа намењена је за изградњу према Плану детаљне регулације „ДОЊА МАРИНА“ ("Сл. Гласник Општине Голубац", бр. 2/21);
- Стицалац се обавезује да на грађевинском земљишту које прибавља у својину изгради хотелски комплекс са пратећим садржајем у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој;
- Отуђење се врши непосредном погодбом у складу са Елаборатом о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Општине Голубац, непосредном погодбом без накнаде, у корист инвеститора – ХТП Плажа ДОО Београд, ради изградње хотелског комплекса са пратећим садржајем у Голупцу (у даљем тексту: елаборат), који је усвојио Привремени орган Општине Голубац, Одлуком број _____ 2023. Године, након јавног увида у трајању од 8 дана.

Парцела је неизграђено грађевинско земљиште, трошкови прикључака на комуналну и другу инфраструктуру као и накнаде и таксе падају на терет стицаоца.

Увођење у посед

Члан 3.

Отуђилац је дужан да у року од 15 дана од дана овере овог уговора уведе стицаоца у посед парцеле.

О увођењу у посед и стању у коме се Парцела налази, биће сачињен записник.

Отуђење грађевинског земљишта без обавезе плаћања накнаде

Члан 4.

Парцела се отуђује у својину Стицаоца без обавезе плаћања накнаде за уступање јер је тржишна вредност парцеле која се отуђује мања од елаборатом утврђеног и очекованог износа увећања јавних прихода по основу реализације пројекта, односно инвестиције, у периоду од 5 година од почетка реализације пројекта, односно инвестиције.

Са отуђењем без накнаде сагласио се Привремени орган општине Голубац својом Одлуком о усвајању елабората број _____ 2023. године, као и Влада Републике Србије, која је дала претходну сагласност на отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде, бр. _____ од _____ године.

Обавезе стицаоца

Члан 5.

Стицалац се обавезује:

1. Да у року од 2 године од дана овере овог уговора изгради Хотелски комплекс у складу са елаборатом.
2. Да обезбеди увећање јавних прихода општине Голубац у периоду од 5 година од овере овог уговора, најмање у износу од процењене тржишне вредности грађевинског земљишта које се отуђује а која износи 9.129.600,00 динара.
3. Да у року од 15 дана од дана овере овог уговора, као средство обезбеђења за неиспуњене или неблаговремено испуњење уговорених обавеза, отуђиоцу преда банкарску гаранцију у износу од 9.129.600,00 динара, са периодом важења од најмање 5 година од дана издавања банкарске гаранције. У случају недостављања банкарске гаранције у року од 15 дана од дана овере овог уговора сматра се да уговор није ни закључен и да уговор не производи правно дејства.

Привођење земљишта намени

Члан 6.

Стицалац је дужан да на делу парцеле ближе уписане у члани 1. овог уговора, изгради планом предвиђени угоститељски објекат, тј. да земљиште приведе намени, тако што ће на њему да изгради хотелски комплекс са пратећим садржајем, у свему у складу са елаборатом о оправданости на који је претходну сагласност дала Влада Републике Србије, који је саставни део овог уговора.

Стицалац се обавезује да о испуњењу уговорних обавеза благовремено обавести Отуђиоца, приложи употребну дозволу за објекат, доказ да је запослио предвиђени број радника и доказ о увећању јавних прихода, као и остале доказе по захтеву отуђиоца за испуњење уговорних обавеза у остављеном року који не може бити краћи од 30 дана од дана достављања писменог захтева. Уколико у остављеном року стицалац не достави тражене доказе отуђилац може наплатити и задржати износ банкарске гаранције.

Упис отуђења у регистар (clausula intabulandi)

Члан 7.

Стицалац има право да без посебне сагласности отуђиоца захтева упис отуђења, односно стицања права својине на делу непокретности ближе уписане у члану 1. овог уговора у регистар непокретности, уз услов да уз захтев за упис права својине поднесе потврду отуђиоца да је примио од стицаоца уговором предвиђену банкарску гаранцију (clausula intabulandi).

Гаранције отуђиоца

Члан 8.

Отуђилац гарантује Стицаоцу да на уступљеном земљишту нема терета или ограничења који би искључивали или ограничавали права стицаоца установљена овим уговором.

Отуђилац се обавезује да ће стицаоцу издати све потребне дозволе у законом предвиђеним роковима.

Отуђилац се обавезује да ће смањивати вредност банкарске гаранције сваке године за 20%, а по утврђивању испуњења обавезе стицаоца за претходну годину.

Трошкови преноса

Члан 9.

Све трошкове преноса и укњижбе права на непокретности која је предмет овог уговора, сноси стицалац, укључујући и порез на пренос апсолутних права.

Члан 10.

У случају немогућности стицаоца да у роковима предвиђеним овим уговором изгради објекат, из разлога који му се не могу приписати у кривицу, стицалац је овлашћен да тражи продужење рока за изградњу објекта.

Отуђилац ће прихватити предлоге за продужење рока изградње, ако за то постоје оправдани разлози, о чему је стицалац дужан да пружи доказе.

О разлозима за продужење рока изградње, стицалац је дужан да обавести отуђиоца најкасније 15 дана пре истека рока за изградњу објекта, а у супротном губи право да захтева продужење рока изградње.

Решавање спорова

Члан 11.

Све спорове које настану поводом права и обавеза из овог уговора уговарачи ће настојати да реше споразумно, а у немогућности споразумног решења спорова, уговара се месна надлежност стварно надлежног суда у Великом Градишту.

Број примерака уговора

Члан 12.

Уговор је састављен у 5 истоветних примерака, од којих 1 задржава јавни бележник, а по два примерка задржавају отуђилац и стицалац.

ОТУЂИЛАЦ:

СТИЦАЛАЦ:
