



ГРАД ПИРОТ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД ПИРОТ

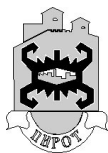
Датум

Пирот 05.04.2017.

ЕЛАБОРАТ О ОПРАВДАНОСТИ

**За пројекте економског развоја – објекат у функцији
реализације инвестиционог пројекта којим се
унапређује локални економски развој**

(чл. 7 став 1. тачка 1 Уредбе о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности („Сл гласник РС“ бр. 61/2015)



ГРАД ПИРОТ

УВОД

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 („Сл гласник РС“ бр. 61/2015), Град Пирот је приступио изради елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта непосредном погодбом. Елаборат се наслања на Меморандум о разумевању из априла 2012. год., потписаног између Тигар Тајерс доо и Мишелин-а, с једне стране, и Републике Србије и Општине Пирот, с друге стране .

Град Пирот настоји да свим потенцијалним инвеститорима пружи неопходну логику, субвенције и олакшице предвишене скупштинским актима. У том смислу је донета Одлука о додели помоћи мале вредности привредним субјектима на територији града Пирота, а која је ступила на снагу 01.01.2017.

Инвестиција „Big Tigar“ која је предмет овог елабората представља један од најзначајних инвестиција за град Пирот.

Локација Тигар Тајерс је на самом коридору 10 и раскршћу других важних саобраћајница између западне Европе, Истока и Блиског истока. Налази се у близини Слободне зоне Пирот, користи услуге и погодности рада у режиму слободне зоне.

Пројекат подразумева повећање производње са 8 на 12 мил. пнеуматика годишње; инвестицију вредну 215. мил еур; 500 нових радних места и 92.000 м² нових зграда.

Инвестиција има вишеструки значај за развој града што се најпре огледа у упошљавању нове радне снаге, унапређењу старосне и квалитативне структуре радне снаге, али и увођењу нових технологија и стандарда који подижу квалитет пословања не само Тигар Тајерса него и његових локалних коопераната.

Паралелно са овим пројектом, Тигар Тајерс је у сарадњи са градом покренуо и низ активности на пољу друштвене одговорности с посебним акцентом на пројектима безбедности у саобраћају, побољшања услова рада у школама и сарадње са градском болницом.

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА:



ГРАД ПИРОТ

1) Попис и површина катастарских парцела за које се предлаже отуђење

Предмет отуђења су катастарске парцеле 4540 и 4541 Бег Башча, Пирот град, у укупној површини 15 а 37м2.

2) Подаци из планског документа

Општи подаци :

- Поменуте парцеле обухваћене су Планом детаљне регулације „Tigar Tyres“ („Сл.лист града Ниша“ бр. 2/13 и 4/16), чија је основна намена индустрија, складишта и пешачке комуникације и платои.

Правила грађења:

- индекс заузетости макс. 60%,
- максимална спратност П+2 са могућношћу изградње подрума уколико нема сметњи геомеханичке или хидролошке природе,
- уређено зеленило за читав комплекс је мин 20%,
- Паркирање: паркинг места се планирају на посебној површини за паркирање возила а у складу са одговарајућим важећим нормативима и потребама корисника. Приступ на паркинг простор је искључиво преко приступне интерне саобраћајнице.

Део парцеле бр. 4541 је са наменом индустрија -складишна зона а део је у зони интерних саобраћајних површина.

Парцела бр.4540 је у зони интерних саобраћајних површина.

Положај и намена наведених парцела дати су у графичком прилогу.

Парцеле се налазе у индустријском комплексу „Tigar Tyres“ који је опремљен комуналном инфраструктуром.

3) Процена Министарства финансија –пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела

Према процени Пореске управе Пирот на дан 21.03.2017 тржишна вредност парцела је 3.000 динара по м2,

4) Подаци о субјекту које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе

Град Пирот



ГРАД ПИРОТ

Српских владара 82, 18300 Пирот
ПИБ 100386203
М.Б. 07131674

5) Подаци о правном, односно физичком субјекту-стицаоцу права својине на предметном грађевинском земљишту

Тигар Тајерс доо,
Николе Пашића бр.213, 18300 Пирот
МБ 17466461
ПИБ 102192352

6) Износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу

Тржишна вредност грађевинског земљишта

1м²=3.000,00 РСД

3000,00x1537 м²= 4.611.000,00

Новчани износ одређен уговором о отуђењу по цени од 5 еур по м²

- у складу са Меморандумом о разумевању потписаног између Тигар Тајерс доо и Мишелина, с једне стране, и Републике Србије и Општине Пирот, с друге стране.

Обрачун:

619,03x1537 м²= 951.449,11

Средњи курс НБС на дан 04.04.2017. (123,8060 РСД за 1 еуро)

Износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу је укупно 3.659.550,89 динара (РСД).

7) Обавеза стицаоца права својине да обезбеди банкарску гаранцију по добијању сагласности Владе, за испуњење уговорних обавеза

Након добијања сагласности Владе, стицалац својине је у обавези да обезбеди банкарску гаранцију.

8) Економска анализа очекиваних трошкова реализације пројекта тј. инвестиције



ГРАД ПИРОТ

Посматрајући пројекат са становишта инвеститора, трошкова структура инвестиције је опредељена на следећи начин:

- Дизајн и изградња магацина, хале и нове ваљаре
- Набавка појединих машина, калупова
- Дизајн и изградња инфраструктуре и пратећих објеката
- Остале услуге

Фаза подразумева изградњу три зграде различите намене:

- Магацин сировина површине 14.400 м²
- Ваљара за израду смеса површине 23.600 м²
- Процесна зграда за израду полупроизвода, финалног производа, мерење његових перформанси и припрему за испоруку површине 54.000 м²

Опремање нове производне хале и нове ваљаре најмодернијим машинама за производњу пнеуматика утицаће на квалитет будуће производње и то у погледу повећања продуктивности и смањење шкарта у производњи.

Осим специјализованих машина које се не производе у Србији, све остале компоненте у изградњи објекта су оријентисане искључиво према домаћим тржиштима где значајан део заузимају и фирме са локала.

У периоду 2013-2015. у пројекат „ Big Tigar“ је уложено 215 мил Еур и то:

- Опрема 111,9 мил Еур
- Зграде 69,2 мил Еур
- Инфраструктура 6,6 мил Еур
- Остало 27,2 мил Еур

Укупно остварени приходи Тигар Тајерса су 344 мил ЕУР у 2016, док су очекивани 550 мил ЕУР у 2017 и 570 мил ЕУР у 2018, што говори у прилог томе да ће се улагање у предметну инвестицију одразити позитивно на укупно пословање компаније, али и стопу економског раста у граду. Производња генерише позитиван девизни прилив за Србију, јер целокупно повећање производње је намењено извозу.

Очекивана корист се сагледава пре свега кроз отварање нових радних места и плаћање пореза и доприноса по овом основу при чему се пуни Буџет Републике и града, усвајање нових технологија, увођењу високог нивоа квалитета производног процеса, улагање у стучност и стицање нових знања радника кроз додатне едукације и know how, упошљавање мањих фирми (добављача и коопераната) са локалног и регионалног тржишта.

Паралелно са изградњом нових погона, Тигар Тајерс креира и нови бизнис модел производње и продаје који подразумева бржу производњу на основу поруцбине купаца и брже допреме тражених поруцбина широм инсотраног иностраног тржишта.

Социјални ефекти инвестиције се сагледавају кроз пораст просечне зараде становништва (које су знатно изнад просека), смањење стопе незапослености у граду, бољи квалитет живота и раст животног стандарда.



ГРАД ПИРОТ

9) Преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију пројекта, односно инвестиције

Компанија „Тигар Тајерс“ је у периоду изградње инвестиције била у прилици да користи погодности и олакшице локалне самоуправе које се односе на пословње у оквиру тј изградњу објекта у оквирима Индустијског парка и Слободне зоне. Ове олакшице су пре свега везане на ослобађање плаћања накнада за планске и остале документе у решавању текућих захтева, такси за комуналне прикључке, накнаде за коришћење грађевинског земљишта и друге погодности по Одлуци о одобрењу посебних погодности у границама проширења Слободне зоне Пирот (из 2011.год.).

Од 01. јануара 2017 године на снази је Одлука о додели помоћи мале вредности привредним субјектима на територији града Пирота.

Подстицајне мере Републике Србије регулисане су Законом о улагањима („Сл гласник РС“ бр. 89/15) и Уредбом о условима и начину привлачења директних инвестиција Владе Републике Србије од 29.12.2016.

Прилог:

1. Меморандум о разумевању о реализацији инвестиционог пројекта компаније Michelin у општини Пирот од 02.04.2012.
2. Процена тржишне вредности непокретности од стране Пореске управе, филијале Пирот
3. Извод из листа непокретности бр 2653 и кпија плана бр 953-1/2017-76
4. Информација о подацима из планског документа на парцелама бр.4540 и 4541 КО Пирот-град у Пироту у ул.Николе Пашића бб
5. Извод из плана детаљне регулације „Тигар Тајерс“