

**Republika Srbija**

**Opština Negotin**



# ***KATALOG INVESTICIONIH PROJEKATA OPŠTINE NEGOTIN***

Izrada Studije deo je aktivnosti na realizaciji projekta:  
*Unapređenje upravljanja imovinom u opštinama Negotin i Kladovo*  
koji finansira Delegacija Evropske Unije u Srbiji: crs 2013/336-777

*"Ovaj dokument je napravljen uz finansijsku pomoć Evropske Unije. Sadržaj ovog dokumenta je isključiva odgovornost opštine Negotin i ne može se ni pod kojim okolnostima smatrati odrazom pozicije Evropske Unije."*

*Obrađivač studije:*

**D identity solutions**  
tailor made consulting  
[www.idsolutions.co.rs](http://www.idsolutions.co.rs)

**januar 2015.**

- SADRŽAJ -

<b>GEOGRAFSKI POLOŽAJ</b> .....	4
<b>UVOD</b> .....	5
Projektni zadatak .....	5
Realizovana metodologija za izradu kataloga .....	6
<b>1. Analiza zakona o javno – privatnom – partnerstvu i koncesijama</b> .....	8
1.1. Pravni i institucionalni okvir.....	8
1.2. Oblici JPP i koncesija .....	9
1.3. Postupci za realizaciju projekta JPP.....	9
<i>Postupak za realizaciju projekta JPP bez elemenata koncesije</i> .....	10
<i>Postupak za realizaciju projekta JPP sa elementima koncesije</i> .....	11
1.4. Praksa u oblasti JPP u Republici Srbiji .....	12
1.5. Modeli JPP u uporednoj praksi .....	15
1.6. Potencijal za ulaganja lokalne samouprave .....	16
<b>2. Razvojni investicioni projekti opštine Negotin</b> .....	17
2.1. Industrijska zona Negotin – <i>zona skladišta</i> .....	18
2.2. Industrijska zona sa lučkim terminalnom u Prahovu .....	23
2.3. Negotinske pivnice (Rajačke, Rogljevačke i Štubičke) .....	27
2.4. Dunavska rivijera – Dunavski biser .....	34
2.5. Turistički centar – Stevanske livade .....	39

## GEOGRAFSKI POLOŽAJ

Opština Negotin se graniči na severu sa opštinom Kladovo, severozapadno i zapadno sa opštinom Majdanpek, jugozapadno sa opštinom Bor, južno sa opštinom Zaječar, jugoistočno i istočno sa NR Bugarskom u dužini od 41km i severoistočna granica je sa Republikom Rumunijom u dužini od 35,5km tokom međunarodne reke Dunav. Dužina državne granice suvozemne iznosi 31km, a vodene 45,5km.

Do Negotina se iz Beograda može doći međunarodnim putem E 75 preko Paraćina (300 km). Preko Smedereva, Požarevca i Majdanpeka (290 km), ili Dunavskom magistralom, preko Donjeg Milanovca (250 km). Od Niša je udaljen 150 km, Zaječara 57km, najbližeg grada u Bugarskoj Vidina 55km, a od najbližeg grada u Rumuniji, Turnu Severina 80 kilometara.

Na teritoriji opštine Negotin nalazi se 39 naseljenih mesta i to grad Negotin i sela: Aleksandrovac, Braćevac, Brestovac, Bukovče, Veljkovo, Vidrovac, Vratna, Dupljane, Dušanovac, Jabukovac, Jasenica, Karbulovo, Kobišnica, Kovilovo, Mala Kamenica, Malajnica, Miloševo, Mihajlovac, Mokranje, Plavna, Popovica, Prahovo, Radujevac, Rajac, Rečka, Rogljevo, Samarinovac, Sikole, Slatina, Smedovac, Srbovo, Tamnič, Trnjane, Urovica, Crnomasnica, Čubra, Šarkamen i Štubik i 42 katastarske opštine.

Opština Negotin ima 49.679 stanovnika, što je za 8.311 manje u odnosu na popis iz 2002. godine, kada ih je bilo 57.990. U gradu Negotinu živi 18.357 stanovnika, a u selima opštine 31.322 stanovnika.



**Ukupna površina** opštine Negotin iznosi 1.089km<sup>2</sup> što je 1,9% od ukupne površine teritorije Republike Srbije i nalazi se na sedmom mestu po površini i obuhvata 39 naseljenih mesta. Po popisu iz 2002. godine u Opštini je živelo 43.418 stanovnika u zemlji a ukupan broj je 57990 stanovnika. U selima živi 38.070 stanovnika, od toga 25.660 bez stanovnika u inostranstvu, a u gradu 19.920, tj. 17.758 (u zemlji duže od godinu dana). Opština Negotin ima veliki broj privremeno zaposlenih radnika u inostranstvu odnosno 14.572 stanovnika – prema popisu iz 2002.godine.

## UVOD

Projekat "Unapređenje upravljanja imovinom u opštinama Negotin i Kladovo", realizuje se kroz program *Exchange 4*, koji implementira *Stalna konferencija gradova i opština u Srbiji*. Opština Negotin potpisala je ugovor sa Delegacijom Evropske Unije u Srbiji 24. januara 2014. godine, koja sufinansira realizaciju projekta u iznosu od 102.808,00 Evra što predstavlja 85% ukupne vrednosti Projekta, dok ostatak finansira lokalna samouprava kroz angažovanje svojih kadrovskih i drugih materijalnih resursa. Partner u realizaciji projekta je opština Kladovo sa kojom postoji već tradicionalna saradnja na razvojnim projektima u ovom delu Srbije. Planirani završetak projektnih aktivnosti je početak februara 2015.godine

Očekivani rezultati su:

1. Implementiran informacioni sistem i baze podataka o javnoj imovini na teritoriji opštine Negotin
2. Sprovedene procedure za prenos vlasništva na delu imovine koja je u vlasništvu Republike Srbije na nivo lokalne samouprave u Negotinu
3. Izrađeni srednjoročni planovi upravljanja javnom imovinom u opštinama Negotin i Kladovo
4. Kreirani promotivni katalogi sa predlozima investicionih projekata koji aktiviraju javnu imovinu za potencijalne investitore
5. Podignut kapacitet zaposlenih u lokalnim samoupravama u Kladovu i Negotinu za upravljanje imovinom

Korisnici rezultata projekta su pored lokalnih samouprava u Negotinu i Kladovu i javnih preduzeća i ustanova kojima su osnivači, zainteresovani investitori u sektor nekretnina, poljoprivrednici i druge zainteresovane strane.

## Projektni zadatak

Opština Negotin je za potrebe realizacije projektnih aktivnosti raspisala tokom jula 2014. godine poziv za odabir adekvatne konsultantske kuće koja bi realizovala sledeće ciljeve:

- Razvoj strateškog okvira za upravljanje javnom imovinom koji bi bio osnov budućih razvojnih planova za lokalni ekonomski razvoj
- Unapređenje vidljivosti upravljanja javnom imovinom u lokalnim samoupravama u Negotinu i Kladovu kroz proces izrade strateškog upravljačkog okvira.

Nakon obavljenog procesa odabira adekvatnog izvođača i u skladu sa definisanim ciljevima realizacije, potpisan je Ugovor kojim se odabrani izvođač obavezao da će izraditi:

- Katalog investicionih projekata u opštinama Negotin i Kladovo
- Srednjoročni plan upravljanja javnom imovinom u opštini Negotin, i
- Srednjoročni plan upravljanja javnom imovinom u opštini Kladovo

Kroz prostorne i urbanističke planove definišu se buduće namene zemljišta, kako kroz normative kojima se direktno utvrđuju pravila uređenja i građenja, tako i na strateškom (policy level) nivou, ali se njima ne definišu mehanizmi kojima bi se aktivirala javna imovina (kako Republike, tako i lokalne samouprave i drugih javnih titulara) posebno kroz modele privatno-javnog-partnerstva. Takođe, navedeni dokumenti ne ulaze u mogućnosti razvoja kapitalnih razvojnih projekata koji bi uključivali javnu imovinu, i koji bi se mogli predstaviti potencijalnim investitorima. Slično je i sa drugim razvojnim dokumentima koje usvaja lokalna samouprava (Strategije, Akcioni planovi, Godišnji planovi rada i sl...).

Razvoj *Srednjoročnog plana upravljanja javnom imovinom* (za opštine Negotin i Kladovo) i pratećeg kataloga investicionih projekata (za opštinu Negotin), bi na osnovu postojećih materijalnih i drugih vrednosti unapredili poziciju lokalne samouprave ispred potencijalnih investitora, poslovne zajednice, investicionih fondova i banaka. Kreiranjem novih projekata u sektoru nekretnina koji bi uključili javnu imovinu i ažuriranjem starih projekata, unapredio bi se investicioni identitet lokalne samouprave.

Srednjoročni planovi za upravljanje javnom imovinom (za opštine Negotin i Kladovo), predstavljaju okvir za njihovo poboljšano upravljanje i održavanje. Proces strateškog planiranja uključio bi lokalne samouprave u identifikaciju rizika i u razvoj aktivnosti kojima bi se uočeni rizici minimalizovali. Osnovne faze strateškog planiranja koje se trebaju sprovesti su: situaciona analiza, kreiranje strateškog okvira za delovanje, javni uvid i usvajanje od strane nadležnih organa.

Sa druge strane *Katalog investicionih projekata* opština Negotin i Kladovo trebao bi da sadrži:

- *Razvojni model za upravljanje javnom imovinom* (određivanje ciljeva, ograničenja i brzine razvoja javne imovine u skladu sa njenim potencijalima i resursima lokalne samouprave)
- *Plan konkurentnosti* (Pozicioniranje svake kategorije imovine na adekvatan način u odnosu na tržišni potencijal kojim raspolaže).
- *Sektorski marketing plan* (Definisanje plana promocije)
- *Plan implementacije* (koraci, subjekti implementacije i koraci za aktiviranje javne imovine)

Kako bi se omogućio širi participativan pristup građanima ali i svim drugim zainteresovanim građanima, pre usvajanja Strateškog plana od strane opštinske SO Negotin, neophodno je da Nacrt predmetnog dokumenta dobije adekvatane povratne informacije na svoje ključne sadržinske aspekte. Javni uvid će unaprediti stepen transparentnosti Strateškog dokumenta i povećaće kredibilnost procesa. Javni uvid je predviđen da traje 14 dana i zainteresovane strane će biti obavestene kroz medije o načinima upućivanja svojih sugestija na Nacrt dokumenta. Nakon zatvaranja javnog uvida, obrađivanja pristiglih primedbi predviđeno je i usvajanje od strane nadležnog organa lokalne samouprave.

Pored navedenih aktivnosti, predviđena je i organizacija dva okrugla stola (jedan u Negotinu a drugi u Kladovu) na kojima bi se predstavili ključni problemi i ponuđena rešenja na teme upravljanja javnom imovinom u lokalnim samoupravama.

Katalog treba da predstavlja važan dokument koji sadrži relevantne informacije kojima će se uticati na ekonomski razvoj opština Negotin i Kladovo. Izbor nepokretnosti koje će biti deo kataloga biće izvršen u saradnji sa zvaničnicima opština kao i izbor pratećih podataka od značaja za navedene nepokretnosti. Navedeni dokument je u bliskoj vezi sa Srednjoročnim planom upravljanja imovinom na teritoriji Opštine i predstavlja njegovu razradu na nivou konkretnih nepokretnosti. Planirane strane kojima bi se distribuirali navedeni materijali su: potencijalni investitori i druge zainteresovane institucije/kompanije/pojedinci.

## **Realizovana metodologija za izradu Kataloga**

Katalog investicionih projekata i lokacija na kojima je moguća realizacija investicija koje bi aktivirale javnu imovinu, predstavlja svojevrsnu publikaciju kojoj je intencija da zainteresuje potencijalne ulagače i informiše ih o osnovnim preduslovima potencijalnih investicija.

Publikacija je namenjena širem krugu zainteresovanih strana i njena struktura prilagođena je za svakodnevni rad oragana lokalne samouprave kao i drugih aktera lokalnog razvoja. Struktura prikaza svake investicione lokacije/projekta koji su predloženi je sledeća:

- Razvojni model za upravljanje javnom imovinom
- Plan konkurentnosti
- Marketing plan – definisanje neophodnih radnji za promociju investicije
- Akcioni plan – plan implementacije

U skladu sa definisanim projektnim zadacima i dinamikom, započet je niz formalnih komunikacija sa lokalnom samoupravom u Negotinu kako bi se što bolje upoznao problemski kontekst (generalni i lokalni) koji bi bio predmet Kataloga. Na bazi navedene komunikacije analizirana su sledeća dokumenta:

- Zakonom o javno-privatnom partnerstvu i koncesijama ("Sl. glasnik RS" br. 88/2011);
- Plan generalne regulacije za naselje Negotin – 2011
- Prostorni plan opštine Negotin – 2011
- Plan kapitalnih investicija opštine Negotin 2012-2016
- Strategija održivog razvoja opštine Negotin za period 2012 – 2021.godine
- Vodič za investiture u opštini Negotin – KLER Negotin
- Vodič za investiture – katalog slobodnih lokacija u opštini Negotin – KLER Negotin
- Pregled građevinskog zemljišta po brojevima parcela i namenama u odabranim k.o. opštine Negotin

U situaciji kada se realan priliv greenfield investicija u Srbiji smanjuje kao posledica globalne ekonomske krize sa jedne strane, i teško dostupnog i skupog kapitala sa druge strane, lokalnim samoupravama u Srbiji su neophodne alternative u finansiranju kako razvojnih ekonomskih tako i infrastrukturno – socijalnih projekata.

Lokalne samouprave su svoje razvojne programe i projekte finansirale na različite načine: kroz javni dug, finansiranjem iz realnih prihoda na nivou tekuće budžetske godine, u novije vreme emitovanjem municipalnih obveznica i u najmanjem broju slučajeva kroz kreiranje javno-privatnih-partnerstava (JPP-a).

Praksa realizacije JPP-a nije nova u realizaciji kako investicionih tako i neinvesticionih projekata u Srbiji. Kroz davanje koncesija, realizovani su značajni projekti u prošlosti kada zbog društveno – političkog uređenja nisu mogli da se realizuju transparentniji oblici partnerstva privatnog i javnog sektora.

U novijem periodu, posebno za potrebe izgradnje infrastrukture i opremanja građevinskog zemljišta, kreirani su različiti modeli saradnje javnog i privatnog sektora kako bi se obostrani interes ostvario i unapredio stepen razvoja zajednice u celini. Međutim, netransparentnost navedenih odnosa i isključenost javnosti iz procesa dogovaranja, otvorili su pitanja validnosti "neformalnih" modela saradnje navedena dva sektora.

Shodno navedenom kreiran je i usvojen *Zakon o javno – privatnom partnerstvu i koncesijama* (Sl.Glasnik RS br. 88/2011) na osnovu koga su definisani modeli saradnje, ključni akteri i uloga regulatornih tela u navedenim procesima.

U skladu sa ciljevima aktiviranja javne imovine za potrebe privrednog i ukupnog društvenog razvoja Opštine, u nastavku ćemo izneti sažet prikaz Zakona o JPP i koncesijama kao ključnom modelu aktiviranja navedenih resursa. Smatramo da je navedeni model u datim globalnim, regionalnim i lokalnim ekonomskim prilikama najbolja osnova za pokretanje zamaćca privrednog razvoja opštine Negotin i aktiviranja lokalne javne imovine kao do sada nedovoljno iskorišćenog resursa.

# 1. ANALIZA ZAKONA O JAVNO-PRIVATNOM PARTNERSTVU I KONCESIJAMA

## 1.1. Pravni i institucionalni okvir

Donošenjem Zakona o javnoj svojini („Sl. glasnik RS“, br. 72/2011, 88/2013 i 105/2014 - dalje ZJS) stvoreni su imovinsko-pravni preduslovi za realizaciju javno-privatnih partnerstava. Krovni zakon u ovoj oblasti, Zakon o javno-privatnom partnerstvu i koncesijama („Sl. glasnik RS“ br. 88/2011 – dalje ZJPP) objedinio je JPP i koncesije, i uz Zakon o komunalnim delatnostima („Sl. glasnik RS“ br. 88/2011) kojim je uređeno JPP u oblasti komunalnih delatnosti, predstavlja modele kojima se mogu rešavati problemi i pitanja u oblasti razvoja tržišne ekonomije, konkurentnosti, lokalnog i regionalnog ekonomskog razvoja, privlačenja stranih investicija, izgradnje infrastrukture i drugih povezanih oblasti.

Zakonom o JPP uređuju se uslovi i način izrade, predlaganja i odobravanja projekata javno-privatnog partnerstva; određuju subjekti nadležni, odnosno ovlašćeni za predlaganje i realizaciju projekata javno-privatnog partnerstva; prava i obaveze javnih i privatnih partnera; oblik i sadržina ugovora o javno-privatnom partnerstvu sa ili bez elemenata koncesije (javni ugovor) i pravna zaštita u postupcima dodele javnih ugovora; uslovi i način davanja koncesije, predmet koncesije, subjekti nadležni, odnosno ovlašćeni za postupak davanja koncesije, prestanak koncesije; zaštita prava učesnika u postupcima dodele javnih ugovora; osnivanje, položaj i nadležnost Komisije za javno privatno partnerstvo, kao i druga pitanja od značaja za javno-privatno partnerstvo, sa ili bez elemenata koncesije, odnosno za koncesiju.

Prema zakonskoj definiciji, javno-privatno partnerstvo jeste dugoročna saradnja između javnog i privatnog sektora radi obezbeđivanja finansiranja, izgradnje, rekonstrukcije, upravljanja ili održavanja infrastrukturnih i drugih objekata od javnog značaja i pružanja usluga od javnog značaja, koje može biti ugovorno ili institucionalno, odnosno kao koncesija koja predstavlja poseban oblik JPP.

Imajući u vidu da je postupak izbora privatnog partnera ili postupak davanja koncesije ili postupak javne nabavke, to se u ovoj oblasti primenjuju i odredbe Zakona o javnim nabavkama („Sl. glasnik RS“ br. 124/2012).

Stručnu pomoć pri realizaciji projekata JPP i koncesija vrši Komisija za JPP, koju obrazuje Vlada na predlog predsednika Vlade, ministarstva nadležnog za poslove ekonomije i regionalnog razvoja, ministarstva nadležnog za poslove infrastrukture, ministarstva nadležnog za poslove rudarstva, i ministarstava nadležnih za poslove komunalnih delatnosti odnosno zaštite životne sredine, kao i autonomne pokrajine i grada Beograda. Komisija je obrazovana Odlukom („Sl. glasnik RS“ br. 13/2012, 108/2012 i 44/2013) a postupa u skladu sa Poslovníkom o radu Komisije za JPP donetim 19.03.2012. godine.

U smislu ZJPP, javno telo je:

- (1) državni organ, organizacija, ustanova i drugi direktni ili indirektni korisnik budžetskih sredstava u smislu zakona kojim se uređuje budžetski sistem i budžet, kao i organizacija za obavezno socijalno osiguranje;
- (2) javno preduzeće;
- (3) pravno lice koje obavlja i delatnost od opšteg interesa, ukoliko je ispunjen neki od sledećih uslova:
  - da više od polovine članova organa upravljanja tog pravnog lica čine predstavnici javnog tela;
  - da više od polovine glasova u organu tog pravnog lica imaju predstavnici javnog tela;
  - da javno telo vrši nadzor nad radom tog pravnog lica;
  - da javno telo poseduje više od 50% akcija, odnosno udela u tom pravnom licu;
  - da se više od 50% finansira iz sredstava javnog tela.
- (4) pravno lice osnovano od javnog tela, a koje obavlja i delatnost od opšteg interesa i koje ispunjava najmanje jedan od uslova navedenih za pravno lice iz tačke 3.

Zakonom o javnim nabavkama („Sl. glasnik RS“, br. 124/2012 - dalje: ZJN) u članu 2. definisano je da je naručilac u smislu ovog zakona: korisnik budžetskih sredstava, organizacija za obavezno socijalno osiguranje i njeni korisnici, u smislu zakona kojim se uređuje budžetski sistem; pravno lice osnovano u cilju obavljanja delatnosti koje su u opštem

interesu, ukoliko je ispunjen neki od sledećih uslova: da se više od 50% finansira iz sredstava naručioca; da nadzor nad radom tog pravnog lica vrši naručilac; da više od polovine članova organa upravljanja tog pravnog lica čine predstavnici naručioca; javno preduzeće.

S navedenim definicijama u vezi, Zakonom o budžetskom sistemu ("Sl. glasnik RS", br. 54/2009, 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013 - ispr. i 108/2013 - dalje: ZoBS), na čije definicije upućuju ZJPPK i ZJN, u članu 2. definisano je da su korisnici budžetskih sredstava - direktni i indirektni korisnici budžetskih sredstava Republike Srbije, odnosno lokalne vlasti, gde su direktni korisnici budžetskih sredstava organi i organizacije Republike Srbije, odnosno organi i službe lokalne vlasti, a indirektni korisnici budžetskih sredstava su: pravosudni organi, budžetski fondovi; mesne zajednice; javna preduzeća, fondovi i direkcije osnovani od strane lokalne vlasti koji se finansiraju iz javnih prihoda čija je namena utvrđena posebnim zakonom; ustanove osnovane od strane Republike Srbije, odnosno lokalne vlasti, nad kojima osnivač, preko direktnih korisnika budžetskih sredstava, vrši zakonom utvrđena prava u pogledu upravljanja i finansiranja.

## **1.2. Oblici JPP i koncesija**

Zakon o JPP prepoznaje dva oblika JPP: ugovorno i institucionalno JPP.

Ugovorno JPP podrazumeva da su međusobna prava i obaveze u realizaciji projekta JPP, sa ili bez elemenata koncesije uređena javnim ugovorom čija je sadržina propisana članom 46. ZJPP. S tim da ugovor kojim se daje koncesija uređuju prava i obaveze davaoca koncesije i koncesionara u skladu sa odredbama posebnih propisa kojima se uređuje oblast iz koje je predmet koncesije.

Institucionalno JPP se zasniva na odnosu javnog i privatnog partnera kao članova zajedničkog privrednog društva-društva za posebne namene (DPN) koje je nosilac realizacije projekta JPP, pri čemu se taj odnos može zasnivati na osnivačkim ulozima u novoosnovanom privrednom društvu ili na sticanju vlasničkog udela, odnosno dokapitalizaciji postojećeg privrednog društva.

Koncesija jeste ugovorno JPP sa elementima koncesije u kome je javnim ugovorom uređeno komercijalno korišćenje prirodnog bogatstva, odnosno dobra u opštoj upotrebi koja su u javnoj svojini ili obavljanja delatnosti od opšteg interesa, koje nadležno javno telo ustupa domaćem ili stranom licu, na određeno vreme, pod posebno propisanim uslovima, uz plaćanje koncesione naknade od strane privatnog, odnosno javnog partnera, pri čemu privatni partner snosi rizik vezan za komercijalno korišćenje predmeta koncesije.

## **1.3. Postupci za realizaciju projekta JPP**

U određivanju pojma javnog partnera, ZJPP kaže da je to jedno ili više javnih tela, odnosno pravno lice koje je, u skladu sa ovim zakonom nadležno za davanje koncesije, koje sa privatnim partnerom ili Društvom za posebne namene (DPN) zaključuje javni ugovor, ili jedno ili više javnih tela koje je sa privatnim partnerom povezano članstvom u zajedničkom privrednom društvu. S druge strane, privatni partner je fizičko ili pravno lice, domaće ili strano, sa domaćim ili stranim učešćem ili bez njega, ili konzorcijum jednog ili više takvih fizičkih ili pravnih lica koja su odabrana u postupku javne nabavke ili postupku davanja koncesije i koji sa javnim partnerom zaključuje javni ugovor, ili u tu svrhu osniva DPN, ili sa javnim partnerom osniva zajedničko privredno društvo.

Javna tela imaju pravo da samostalno pokrenu postupak realizacije projekta JPP iz svoje nadležnosti odnosno imaju pravo da zaključe javne ugovore sa svim pravnim ili fizičkim licima. Inače, javno telo ima pravo i da samostalno pokrene postupak realizacije projekta JPP sa elementima koncesije za korišćenje prirodnog bogatstva, odnosno dobra u opštoj upotrebi ili obavljanja delatnosti od opšteg interesa iz svoje nadležnosti. A davalac koncesije može biti:



- 1) Vlada, u ime Republike Srbije kada su javna tela i predmet koncesije u nadležnosti Republike Srbije;
- 2) Vlada autonomne pokrajine, u ime autonomne pokrajine kada su javna tela i predmet koncesije u nadležnosti autonomne pokrajine;
- 3) skupština jedinice lokalne samouprave, kada su javna tela i predmet koncesije u nadležnosti jedinice lokalne samouprave;
- 4) javno preduzeće, odnosno pravno lice ovlašćeno posebnim propisima za davanje koncesije.

Zakon o JPP predviđa mogućnost i da zainteresovano lice može biti podnosilac predloga za realizaciju projekta JPP, pod uslovom da se predlog ne odnosi na projekat za koji je pokrenut postupak dodele javnog ugovora ili objavljen javni poziv.

Javno telo, u roku od 90 dana od prijema konkretnog samoinicijativnog predloga, utvrđuje da li smatra da je projekat u javnom interesu i u tom smislu obaveštava predlagača. Javno telo ima pravo da raspravlja o svakom aspektu projekta koji je predložio predlagač, uključujući opravdanost troškova izrade dokumentacije.

Pri podnošenju samoinicijativnog predloga, predlagač obaveštava javno telo o vrednosti izrađene dokumentacije, koju će javno telo, odnosno privatni partner biti dužan da nadoknadi, u slučaju dodele ugovora licu koje nije podnosilac samoinicijativnog predloga.

Ako se smatra da je samoinicijativni predlog u javnom interesu i ako javno telo odluči da pokrene taj projekat, to telo postupa u skladu sa postupkom predviđenim članom 26. Zakona o JPP, odnosno odredbama ovog zakona kojima se uređuje postupak davanja koncesije. Ako se pokrene postupak dodele javnog ugovora za predloženo JPP, sa ili bez elemenata koncesije, javno telo u javnom pozivu navodi da su projekat pokrenuli privatni predlagači.

Predlagač ima pravo da učestvuje u postupku dodele ugovora ako njegovo učešće u pripremi predloga projekta ne narušava konkurenciju. A ako predlagač ima konkurentsku prednost, javno telo svim drugim zainteresovanim licima ili ponuđačima obezbeđuje sve informacije potrebne da se neutrališe takva prednost. ZJPP propisuje da ako se konkurentska prednost ne može neutralisati, predlagač se mora isključiti iz postupka dodele javnog ugovora.

#### *Postupak za realizaciju projekta JPP bez elemenata koncesije*

Javno telo podnosi predlog projekta JPP radi davanja saglasnosti i usvajanja sledećim organima za odobravanje projekata:

- 1) Vladi, ako je javni partner Republika Srbija ili drugo javno telo Republike Srbije;
- 2) Vladi autonomne pokrajine, ako je javni partner autonomna pokrajina ili drugo javno telo te autonomne pokrajine;
- 3) skupštini jedinice lokalne samouprave, ako je javni partner jedinica lokalne samouprave ili drugo javno telo te jedinice lokalne samouprave.

Predlog projekta JPP mora imati zakonom propisanu sadržinu koja se odnosi na predmet predloženog JPP, poslovni plan i uslove JPP, analizu ekonomske efikasnosti predloženog projekta, vrste i iznose sredstava obezbeđenja, način obezbeđenja infrastrukture, planiranu dinamiku razvoja projekta i dr.

Predlagač projekta samostalno ili preko nadležnog javnog tela prikuplja saglasnosti na material kojim organu za odobravanje projekta JPP predlaže konkretni projekat JPP.

U postupku pribavljanja saglasnosti, predlog projekta se dostavlja i Komisiji za JPP i koncesije radi davanja mišljenja i ocene da li se konkretni projekat može realizovati u formi JPP.

Po odobravanju predloga projekta od strane organa za odobravanje iz člana 26. ovog zakona, javno telo otpočinje postupak javne nabavke za odabir privatnog partnera, u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama. Tako da, u zavisnosti od predmeta i vrednosti projekta JPP, postupak javne nabavke se sprovodi u nekom od zakonom predviđenih modela odnosno kao otvoreni, restriktivni, kvalifikacioni i dr. postupci.

## *Postupak za realizaciju projekta JPP sa elementima koncesije*

Što se tiče pokretanja postupka za realizaciju projekta javno-privatnog partnerstva sa elementima koncesije, ZJPP predviđa da javno telo, pre sačinjavanja predloga za donošenje koncesionog akta, imenuje stručni tim za izradu konkursne dokumentacije koji vrši procenu vrednosti koncesije, izrađuje studiju opravdanosti davanja koncesije i preduzimanje svih ostalih radnji koje prethode postupku davanja koncesije u skladu sa odredbama Zakona i posebnih propisa kojima se bliže uređuje oblast iz koje je predmet koncesije (stručni tim javnog tela).

ZJPP propisuje da su zadaci stručnog tima:

- 1) pružanje stručne pomoći javnom telu pri pripremi potrebnih analiza, odnosno studija opravdanosti davanja koncesije, pri pripremi i izradi uslova i konkursne dokumentacije, pravila i uslova za ocenu ponuđača i primljenih ponuda, kao i kriterijuma za izbor ponude;
- 2) pregledanje i ocena pristiglih ponuda;
- 3) utvrđivanje predloga odluke o izboru najpovoljnije ponude za davanje koncesije ili predloga odluke o poništaju postupka davanja koncesije, i obrazloženje tih predloga;
- 4) obavljanje ostalih poslova potrebnih za realizaciju postupka davanja koncesije.

Javno telo u izradi studije opravdanosti davanja koncesije posebno uzima u obzir javni interes, uticaj na životnu sredinu, uslove rada, zaštitu prirode i kulturnih dobara, finansijske efekte koncesije na budžet Republike Srbije, odnosno budžet autonomne pokrajine i budžet jedinice lokalne samouprave.

U postupku analize projekta, stručni tim javnog tela saraduje sa Komisijom za JPP. Ako stručni tim, analizom utvrdi da se radi o čistom projektu JPP bez elemenata koncesije, primenjuju se odgovarajuće odredbe ZJPP kojima se uređuje JPP u delu koji se odnosi na predlaganje i odobravanje projekata JPP.

Na osnovu ekonomskih, finansijskih, socijalnih i drugih pokazatelja i procene uticaja koncesione delatnosti na životnu sredinu, nadležno javno telo priprema predlog za donošenje koncesionog akta koji dostavlja, radi usvajanja, nadležnim organima:

- 1) Vladi, ako je davalac koncesije Republika Srbija, kada su javna tela i predmet koncesije u nadležnosti Republike Srbije;
- 2) Vladi autonomne pokrajine, ako je davalac koncesije autonomna pokrajina, kada su javna tela i predmet koncesije u nadležnosti te autonomne pokrajine;
- 3) skupštini jedinice lokalne samouprave, ako je davalac koncesije jedinica lokalne samouprave, kada su javna tela i predmet koncesije u nadležnosti te jedinice lokalne samouprave.

U postupku donošenja koncesionog akta, predlog koncesionog akta se dostavlja i Komisiji za JPP radi davanja mišljenja i ocene da li se konkretni projekat može realizovati u formi JPP sa elementima koncesije.

Po usvajanju predloga za donošenje koncesionog akta od strane nadležnih organa, predloženi koncesioni akt postaje koncesioni akt koji sadrži sve navedene elemente.

Nakon donošenja koncesionog akta od strane nadležnog organa, postupak davanja koncesije počinje danom objavljivanja javnog poziva u Službenom glasniku RS, a okončava se donošenjem konačne odluke o izboru najpovoljnije ponude ili donošenjem konačne odluke o poništaju postupka davanja koncesije. Pitanja koja se odnose na davanje koncesije za javne usluge i komercijalno korišćenje dobra u opštoj upotrebi ili drugog dobra koja nisu uređena ovim zakonom, mogu se bliže urediti posebnim zakonom, uz obavezno poštovanje načela ovog zakona.

Kriterijumi za izbor najpovoljnije ponude su:

- 1) u slučaju ekonomski najpovoljnije ponude sa stanovišta davaoca koncesije, kriterijumi vezani za predmet koncesije, kao što su: kvalitet, visina naknade, cena, tehničko rešenje, estetske, funkcionalne i ekološke osobine, cena pružene usluge prema krajnjim korisnicima, operativni troškovi, ekonomičnost, servisiranje nakon predaje i tehnička pomoć, datum isporuke i rokovi isporuke ili rokovi završetka radova ili
- 2) najviša ponuđena koncesiona naknada.

Kada se najpovoljnija ponuda bira na osnovu kriterijuma ekonomski najpovoljnije ponude, davalac koncesije u konkursnoj dokumentaciji i u javnom pozivu navodi sve kriterijume za izbor ponude čiju primenu predviđa u odnosu na relativno značenje koje im daje.

Značenje kriterijuma može se izraziti određivanjem niza maksimalnih vrednosti u odgovarajućem rasponu. Ako to iz opravdanih razloga nije moguće, davalac koncesije navodi u javnom pozivu kriterijume po značaju od najvažnijeg prema najmanje važnom. Davalac koncesije ima obavezu da odredi, definiše i, prilikom procene opravdanosti davanja koncesije, primeni i kriterijume određene posebnim propisima koji ukazuju na dugoročnu održivost ponuđača za vreme realizacije koncesije u predviđenom roku na koji se koncesija daje.

Davalac koncesije donosi odluku o izboru najpovoljnije ponude za koju će ponuditi potpisivanje javnog ugovora o koncesiji. Odluku o izboru najpovoljnije ponude, sa kopijom zapisnika o otvaranju i oceni ponuda, davalac koncesije dužan je da, bez odlaganja, dostavi svakom ponuđaču preporučenom poštom sa povratnicom ili na drugi način kojim dostavljanje može biti dokazano, uz pridržavanje zakonskih odredaba kojima se uređuje zaštita tajnosti podataka i dokumentacije.

Davalac koncesije ne može potpisati javni ugovor o koncesiji pre isteka perioda mirovanja, koje iznosi 15 dana od dana dostavljanja odluke o izboru najpovoljnije ponude svakom ponuđaču, a po isteku perioda mirovanja dozvoljeno je potpisivanje javnog ugovora o koncesiji između davaoca koncesije i odabranog ponuđača, ako nije podnet zahtev za zaštitu prava.

Ukoliko je zahtevom za zaštitu prava pokrenut postupak pravne zaštite, javni ugovor o koncesiji može se zaključiti po donošenju odluke o odbijanju, odnosno odbacivanju zahteva za zaštitu prava, u skladu sa zakonom kojim se uređuju javne nabavke.

Rok za donošenje odluke o izboru najpovoljnije ponude mora biti primeren, a počinje da teče danom isteka roka za dostavljanje ponuda. Ako u konkursnoj dokumentaciji nije navedeno drugačije, rok za donošenje odluke o izboru najpovoljnije ponude iznosi 60 dana. Ponuđač može produžiti rok važenja svoje ponude na zahtev davaoca koncesije. Ako davalac koncesije ne donese odluku o izboru najpovoljnije ponude i ne dostavi je ponuđačima u propisanom roku, ponuđači mogu podneti zahtev za zaštitu prava, u skladu sa zakonom kojim se uređuju javne nabavke.

#### **1.4. Praksa u oblasti JPP u Republici Srbiji**

Do donošenja Zakona o javno-privatnom partnerstvu i koncesijama, oblast JPP je bila uređena mnogobrojnim posebnim zakonima, a s druge strane, neuređena u ključnim oblastima. Što se tiče faktičkog stanja, u Republici Srbiji JPP je retko gde realizovano. Najvažniji razlozi za to su bile komplikovane, dugotrajne i skupe procedure zaključenja ugovora, naročito u uslovima dok nije postojao zakon kojim se uređuje javna svojina, odnosno svojina Republike, teritorijalne autonomije i jedinice lokalne samouprave, te složenih i dugotrajnih koncesionih procedura prema dotadašnjem zakonu kojim se uređuju koncesije; nedovoljni institucionalni kapaciteti javnog sektora; pravna, politička, ekonomska i ugovorna nesigurnost i neizvesnost, posebno u uslovima zakonske neuređenosti, odnosno nedovoljne uređenosti i rasejanosti materije javno-privatnog partnerstva, srodnih i povezanih oblasti, iz čega relativno često proizlaze sporovi.

Prema ranije objavljenim studijama, kada je reč o lokalnom nivou u Srbiji, JPP je uspostavljeno u nekoliko opština, isključivo u oblasti upravljanja komunalnim otpadom, i to radi pružanja usluga, rekonstrukcije i izgradnje objekata. Tako, upliv privatnog kapitala beleži se najviše u sektorima koje zahtevaju manje investicije, jer su finansijska ulaganja najniža (do 40 miliona evra), finansijski rizik je najmanji, rizik koji snose privatni partneri manji, i najzad, period povraćaja uloženi sredstava je kraći. Sa druge strane, sektori vode i kanalizacije zahtevaju najveće kapitalne investicije. Primeri JPP na lokalnom nivou su: javni

prevoz u Beogradu, tretman i odlaganje čvrstog otpada u Beogradu, vodovod i kanalizacija u Beogradu, parking usluge u Kikindi, održavanje čistoće i deponija u Smederevskoj Palanci.

Zvanična internet strana Komisije za JPP sadrži podatke o predlozima projekata JPP sa ili bez elemenata koncesije koji su dobili pozitivno mišljenje Komisije za JPP. Prema objavljenoj listi, pozitivno mišljenje Komisije za JPP su dobili, primera radi:

1. Predlog projekta javno-privatnog partnerstva podnetog od strane JKP Informatika Novi Sad, kojim se predlaže realizacija projekta izgradnje i proširenja postojeće optičke telekomunikacione mreže otvorenog tipa po principu FTTH (fiber to the home - optičko vlakno do krajnjeg korisnika) na teritoriji grada Novog Sada;
2. Predlog projekta javno-privatnog partnerstva za izgradnju luke i drumskog terminala podnetog od strane Javnog preduzeća za građevinsko zemljište, izgradnju i puteve "Direkcija za izgradnju Apatin", na teritoriji opštine Apatin;
3. Predlog koncesionog akta za projektovanje, finansiranje, izgradnju, održavanje i upravljanje javnom parking garažom u Šapcu;
4. Predlog projekta javno-privatnog partnerstva podnetog od strane JKP Gradska toplana Zrenjanin, kojim se predlaže proizvodnja toplotne i električne energije iz biogasa, odnosno upotreba organskih sirovina poljoprivredne industrije kao i ostataka i nusproizvoda iz prehrambene industrije u njegovoj proizvodnji;
5. Predlog projekta javno-privatnog partnerstva za finansiranje, izgradnju, upravljanje i održavanje kanalizacione mreže u opštini Stara Pazova;
6. Predlog koncesionog akta sa Analizom finansijsko-ekonomskih efekata davanja koncesije na autoput E-763, Beograd-Požega;
7. Predlog koncesionog akta kojim se predlaže poveravanje poslova proizvodnje i distribucije toplotne energije na području opštine Batočina i dr.

Za potrebe realizacije projekta "Javno-privatno partnerstvo kao razvojni potencijal" čiji je nosilac Nacionalna alijansa za lokalni ekonomski Razvoj (NALED), finansiran od strane USAID Projekat održivog lokalnog razvoja i u partnerstvu sa Ministarstvom regionalnog razvoja i lokalne samouprave, izrađene su i objavljene studije koje rezimiraju trenutni status pojedinih projekata ali i ukazuju na perspektivu za razvoj i drugih oblasti kroz model JPP. Tako, kao primer dobre prakse izdvaja se projekat JPP javne parking garaže u Šapcu. U objavljenim informacijama, navedeno je da se grad Šabac, u cilju rešavanja pitanja neuređenosti Trga šabačkih žrtava (plato) i povećanog broja automobile sa nedovoljnim brojem mesta za parkiranje, odlučio za realizaciju projekta javno-privatno partnerstvo sa elementima koncesije za projekat javne podzemne parking garaže. Zatim je pripremljen arhitektonski projekat "Gradskog trga sa podzemnom garažom i gradskom scenom", a ekonomska analiza pokazala je da je za izgradnju pomenute podzemne garaže neophodno obezbediti oko pet miliona evra.

S obzirom na to da prihodi i budžet Grada nisu bili dovoljni za realizaciju ovog projekta i da nije postojala mogućnost kreditnog zaduživanja, s obzirom na postojeću kreditnu zaduženost, kao i okolnost postojanja drugih prioritetnih projekata, utvrđeno je da je potrebno pristupiti realizaciji ovog projekta po modelu javno-privatnog partnerstva. Grad Šabac se iz tog razloga obratio Evropskoj banci za obnovu i razvoj (EBRD) radi analiziranja projekta i eventualnog obezbeđivanja sredstava za početak njegove realizacije. Nakon upoznavanja sa planiranim projektom, predstavnici EBRD odobrili su donaciju za izbor i finansiranje savetnika koji će pomoći Šapcu u realizaciji projekta i to u pripremi tendera za izbor privatnog partnera, sprovođenju tenderskog postupka, procesu pregovaranja i zaključenja ugovora sa izabranim partnerom. Nakon toga, Evropska banka za obnovu i razvoj objavila je javni poziv za odabir savetnika, a samu proceduru, shodno uputstvima EBRD, sproveo je grad Šabac, pa je za savetnika izabran konzorcijum u sastavu Grant Thornton SA Greece i Grant Thornton BC Consulting iz Srbije.

Nakon toga, formiran je multidisciplinarni stručni tim, sastavljen od zaposlenih u gradskoj upravi i javnim preduzećima, koji pruža stručnu pomoć javnom telu pri pripremi potrebnih analiza, odnosno studija opravdanosti davanja koncesije, pripremi i izradi uslova i konkursne dokumentacije, pravila i uslova za ocenu ponuđača i primljenih ponuda, kao i

kriterijuma za izbor ponude i koji utvrđuje predlog odluke o izboru najpovoljnije ponude za davanje koncesije. Potom, pripremljena je studija opravdanosti, u kojoj je analizirana dobijena vrednost u odnosu na uložena sredstva i ekonomska efikasnost projekta. Saglasno nalazima ove studije, grad Šabac je prihvatio značajno veće kapitalno učešće, i to za 50% veće u odnosu na početno planirani iznos, period eksploatacije produžen je za desetak godina u odnosu na prvobitno planiran, a formiranje cene i naplate usluge parkiranja ustupljeno je privatnom partneru. Vrednost projekta procenjena je na pet miliona evra, a na raspolaganju će biti najmanje 236 novih parking mesta.

Grad Šabac će obezbediti kapitalnu subvenciju za realizaciju projekta najviše do 1,2 miliona evra, dok će Evropska banka za obnovu i razvoj (EBRD) razmotriti odobravanje kredita koncesionaru u visini do četiri miliona evra. U prvoj fazi tendera, biće izabrana kvalifikovana zainteresovana lica koja ispunjavaju uslove za realizaciju projekta. U drugoj fazi se ocenjuju tehničke i finansijske ponude, kako bi bila odabrana najpovoljnija. Planirano je da cene parkiranja u novoj garaži slobodno određuje koncesionar. Koncesionar će preuzeti obavezu projektovanja, finansiranja, izgradnje, upravljanja i održavanja garaže u periodu koji ne može da bude duži od 30 godina. Planirani rok izgradnje garaže je godinu dana. Uz to, koncesionar će imati pravo da u objektu obavlja druge komercijalne delatnosti, kao što su: pranje automobila, prodaja reklamnog prostora i dr. Koncesionar će primenom sopstvenih tehničko-tehnoloških rešenja izgradnje i korišćenja garaže imati mogućnost da poveća finansijsku isplativost projekta.

Prema važećem urbanističkom projektu, koncesionar će moći da obezbedi najviše 286 parking mesta. Garaža će biti na tri nivoa. Površina javne parcele na kojoj će biti izgrađena podzemna javna garaža je 9.457m<sup>2</sup>. Garaža će biti locirana u samom centru grada, ispod Trga šabačkih žrtava, u neposrednoj blizini velikog broja javnih i privatnih objekata (Gradska uprava grada Šapca, Policijska uprava Ministarstva unutrašnjih poslova, Osnovni sud, Pošta, JP za upravljanje građevinskim zemljištem, hoteli "Sloboda" i "Zeleni venac"). U neposrednoj blizini lokacije je i pešačka zona sa velikim brojem trgovinskih i ugostiteljskih objekata. Na ovaj način obezbeđuju se uslovi potražnje.

Kao perspektivni model, navodi se primer industrijskih parkova. Industrijski park bi predstavljao prostorno područje namenjeno za izgradnju, upravljanje i održavanje industrijskih i proizvodnih kapaciteta, a kojim upravlja društvo za upravljanje. Ova područja obuhvataju isparcelisano građevinsko zemljište opremljeno komunalnom infrastrukturom, uključujući unutrašnju mrežu puteva, priključke za vodu, kanalizaciju, struju i telekomunikacije, na kojima su skoncentrisana privredna društva koja obavljaju delatnost u oblasti industrije i dele infrastrukturu, kao i koriste zajedničke usluge društva za upravljanje. Građevinsko zemljište i objekti unutar industrijskog parka se prodaju ili daju u dugoročni zakup (do 99 godina).

Društvo za upravljanje industrijskim parkom bi bilo privredno društvo - društvo kapitala (društvo s ograničenom odgovornošću ili akcionarsko društvo), koje ima pravo svojine, odnosno dugoročnog zakupa na građevinskom zemljištu koje čini industrijski park i bavi se upravljanjem industrijskim parkom, infrastrukturom parka i uslugama koje se u parku nude. Društvo za upravljanje može biti i javno preduzeće. Društvo za upravljanje odlučuje o uslovima ulaska u industrijski park i izlaska iz njega, prodaje ili izdaje u zakup privrednim subjektima parcele i objekte unutar industrijskog parka. Odnosi između društva za upravljanje i investitora-stanara industrijskog parka regulišu se ugovorom o uređenju međusobnih prava i obaveza.

Postoje tri modela upravljanja industrijskim parkom:

1. **opštinska uprava**, kada jedinica lokalne samouprave (opština) osniva javno preduzeće ili privredno društvo za upravljanje industrijskim parkom, prenosi prava na građevinskom zemljištu na to preduzeće, odnosno društvo i finansira infrastrukturno opremanje i radove sredstvima iz budžeta lokalne samouprave. Nedostaci ovakvog modela se ogledaju u neposrednom uticaju političkih krugova na upravljanje i rad parka i ponekad birokratska krutost lokalne administracije u odgovoru na potrebe industrijskog parka;
2. **privatna uprava**, što podrazumeva da privatni investitor osniva društvo za upravljanje industrijskim parkom, prenosi prava na građevinskom zemljištu na to društvo i finansira

infrastrukturno opremanje i radove svojim (pozajmljenim i/ili sopstvenim) sredstvima. Nedostaci ovog modela mogu da se sastoje u većem pravnom riziku i dužem trajanju procedura za pribavljanje neophodnih dozvola;

3. **partnerstvo javnog i privatnog sektora** (javno-privatno partnerstvo), odnosno zajednički poslovni poduhvat (*joint venture*), prema kom modelu privatni investitor i jedinica lokalne samouprave (opština) osnivaju zajedničko društvo za upravljanje industrijskim parkom, a prenos prava na građevinskom zemljištu, komunalno opremanje i radovi i finansiranje zavise od učešća u osnovnom kapitalu u društvu i ugovornih klauzula. Pitanje koje se ovde postavlja je da li ovo partnerstvo javnog i privatnog sektora - javno-privatno partnerstvo u smislu Zakona o javno-privatnom partnerstvu, odnosno da li su ispunjeni uslovi i zahtevi koji se ovim zakonom traže za javno-privatno partnerstvo, pre svega u smislu definisanja da li se ovde radi o javnom značaju, interesu i korišćenju dobara ili o komercijalnom značaju, interesu i korišćenju dobara? Od odgovora na ovo pitanje zavisi obuhvat i složenost procedura koje je potrebno sprovesti i regulatornih uslova i zahteva koje je potrebno ispuniti. Ovim modelom prevazilaze se nedostaci prethodna dva modela, ali se istovremeno javljaju nedostaci ukoliko komunikacija između partnera nije na potrebnom nivou.

### 1.5. Modeli JPP u uporednoj praksi

Dugi niz godina razvijene tržišne ekonomije koriste JPP kao efikasniji i efektivniji način upravljanja u pružanju javnih usluga i izgradnju infrastrukture u različitim oblastima. U zemljama EU nesporan je značaj ovog oblika partnerstva jer doprinosi povećanju kvaliteta građevina, smanjenju ukupnih troškova održavanja tih građevina, kao i trenutnom rasterećenju tekućeg zaduživanja države kao investitora.

U uporednoj praksi su primećeni različiti modeli JPP od kojih su u najčešćoj primeni tzv. BOT, BOO i PFI modeli.

- **BOT (eng. Build Operate Transfer – Gradi Upravlja Prenosi);** BOT je koncesioni model, karakterističan po direktnoj vezi koja postoji između privatnog partnera i krajnjeg korisnika usluga. Privatni partner pruža neposrednu uslugu krajnjim korisnicima umesto javnog partnera, iako pod njegovom „kontrolom“. U ovom slučaju država je samo kontrolor i regulator, a privatni partner svoje usluge naplaćuje od korisnika. Druga karakteristika ovog oblika je nadoknada za koncesionara. Koncesionar obično ostvaruje nadoknadu naplatom od krajnjih korisnika usluga. S tim da se ugovorom može predvideti da taj iznos sufinansira javni partner, odnosno država. Ugovorom se bliže uređuju prava i obaveze ugovornih strana, kao i rok na koji se ugovor zaključuje. Rok je obično do 25 godina. Nakon isteka ugovora objekat prelazi u vlasništvo javnog sektora.
- **BOO (eng. Build Operate Own – Gradi Upravlja Posедуje);** Za razliku od BOT, model je karakterističan po tome što privatni partner nema obavezu da prenese vlasništvo nad dobrima na javni sektor. Javni sektor ima mogućnost da stekne ta dobra tako što će ih kupiti po isteku ugovorenog perioda po vrednosti koju ima nakon što se obračuna amortizacija.
- **PFI (eng. Private Finance Initiative – Privatna Finansijska Inicijativa);** PFI je model po kojem privatni partner svojim sredstvima projektuje, gradi, održava i upravlja građevinom za javnog partnera i istovremeno garantuje kvalitet, upotrebljivost i popunjenost. Prema ovom modelu nadoknada privatnom partneru nema oblik naknade (plaćanja) od strane krajnjeg korisnika usluge, već redovno plaćanje od strane javnog partnera. Javni partner plaća nadoknadu za zakup u vidu godišnjih ili mesečnih anuiteta. Ova plaćanja mogu biti fiksna ili se mogu izračunavati u odnosu na pružene usluge korisnicima ili način korišćenja objekta. Partneri ugovorom mogu predvideti da privatni partner pruža i uslugu krajnjem korisniku, koja bi se dodatno plaćala od strane krajnjeg korisnika.

## 1.6. Potencijal za ulaganja lokalne samouprave

Opština Negotin spada u opštine u Srbiji koje imaju stabilne javne finansije i uravnotežen platni bilans. Shodno navedenom, potencijal za upravljanje javnim dugom, kao i mogućnosti za finansijske aranžmane koji bi predstavljali podršku za investiciona ulaganja na teritoriji opštine predstavljaju značajnu osnovu za građenje partnerstava javnog i privatnog sektora. U nastavku prikazujemo strukturu prihoda i rashoda u sektoru upravljanja investicijama i imovinom, kako bi se stvorila realna slika o finansijskim kapacitetima lokalne samouprave i mogućnostima učešća u različitim investicionim projektima potencijalnih ulagača:

*Struktura planiranih troškova kroz godišnje programe rada  
JP za građevinsko zemljište opštine Negotin*

	2011	2012	2013	2014
Kapitalno uređenje grada	68.500.000	72.000.000	154.000.000	141.200.000
Izgradnja saobraćajnih objekata	/	10.500.000	15.000.000	15.000.000
Kanalizaciona mreža	10.500.000	8.000.000	3.000.000	2.000.000
Vodovodna mreža	14.500.000	5.000.000	3.000.000	2.000.000
Elektro mreža	2.000.000	12.000.000	8.000.000	5.000.000
Projektna dokumentacija	4.500.000	5.000.000	7.000.000	4.800.000
<b>Ukupno:</b>	<b>100.000.000</b>	<b>112.500.000</b>	<b>190.000.000</b>	<b>170.000.000</b>

u din.

### *Izvršenje budžeta Opštine i javna imovina*

Grupa u budžetu	Opis:	2011	2012	2013
Ostvareni prihodi				
811	Primanja od prodaje nepokretnosti	1.844.000	2.345.000	2.142.000
741	Prihodi od imovine	49.215.000	38.530.000	44.448.000
Tekući rashodi				
425	Tekuće popravke i održavanje	29.472.000	46.600.000	54.394.000
511	Zgrade građevinski objekti*	92.779.000	112.460.000	225.054.000
	<b>Saldo:</b>	<b>- 41.749.472</b>	<b>- 118.185.000</b>	<b>- 232.858.000</b>

\* infrastrukturni objekti

Iako je deficit konstatovan u korist realizacije kapitalnih izdataka, navedeni deficit je pokriven iz drugih budžetskih pozicija lokalne samouprave u većem delu, kao i ostvarenim budžetskim suficitom iz 2012 godine, tako da se ukupni deficit budžeta opštine u 2013. godini iznosio 54.922.000 dinara.

## 2. Razvojni investicioni projekti opštine Negotin

Nakon analize osnovnih razvojnih dokumenata opštine Negotin kao i uz konsultacije sa *Kancelarijom za lokalni ekonomski razvoj opštine Negotin*, kreirana je lista od 5 kapitalnih razvojnih projekata/lokacija čijom bi se realizacijom značajno podigao nivo ukupnog socio-ekonomskog razvoja. Njihova selekcija i prioritetizacija realizovana je na osnovu sledećih kriterijuma:

### 1. vrednost (kvalitet) koju donosi realizacija projekta:

- Logika hronološke realizacije projekta (u skladu sa realizacijom drugih uslovnih projekata)
- Sinergetski uticaj koju realizacija projekta ostvaruje u okviru privrede oblasti
- Sinergetski uticaj koju realizacija projekta ostvaruje na ukupni socio-ekonomski razvoj i zaštitu životne sredine

### 2. vreme realizacije (vreme neophodno za realizaciju projekta):

- Kratkoročni projekti (realizacija do 1 godine)
- Srednjeročni projekti (realizacija od 1 do 3 godine)
- Dugoročni projekti (realizacija od 3 do 6 i više godina)

### 3. procenjena finansijska vrednost realizacije projekta:

- Projekti male vrednosti (do 1 mil. €)
- Projekti srednje vrednosti (do 10 mil. €)
- Projekti velike vrednosti (preko 10 mil €)

### 4. broj neposrednih i posrednih korisnika rezultata realizacije projekta:

- Stanovništvo dela naselja u Opštini
- Stanovništvo jednog naselja Opštine
- Ukupno stanovništvo Opštine
- Stanovništvo šire regije

U skladu sa realizovanom metodologijom, kreirana je sledeća lista razvojnih investicionih projekata opštine Negotin koji bi u svojoj realizaciji značajno angažovali određene segmente javne imovine:

- 1. Industrijska zona Negotin**
- 2. Industrijska zona sa lučkim terminalnom u Prahovu**
- 3. Rajačke pivnice**
- 4. Dunavska rivijera – Dunavski biser**
- 5. Turistički centar – Stevanske livade**



## 2.1. Industrijska zona Negotin – zona skladišta

### *Položaj*

Industrijska zona opštine Negotin nalazi se na severoistoku grada, udaljena oko 2km od centra. Povezana je železničkom prugom sa lukom Prahovo koja je udaljena 11,3km gde se nalazi i carina. Granični prelaz *Mokranje* (Bugarska) udaljen je 14,1km a granični prelaz *Kusjak* (Rumunija) udaljen je 10,3km.

### *Planski i pravni osnov*

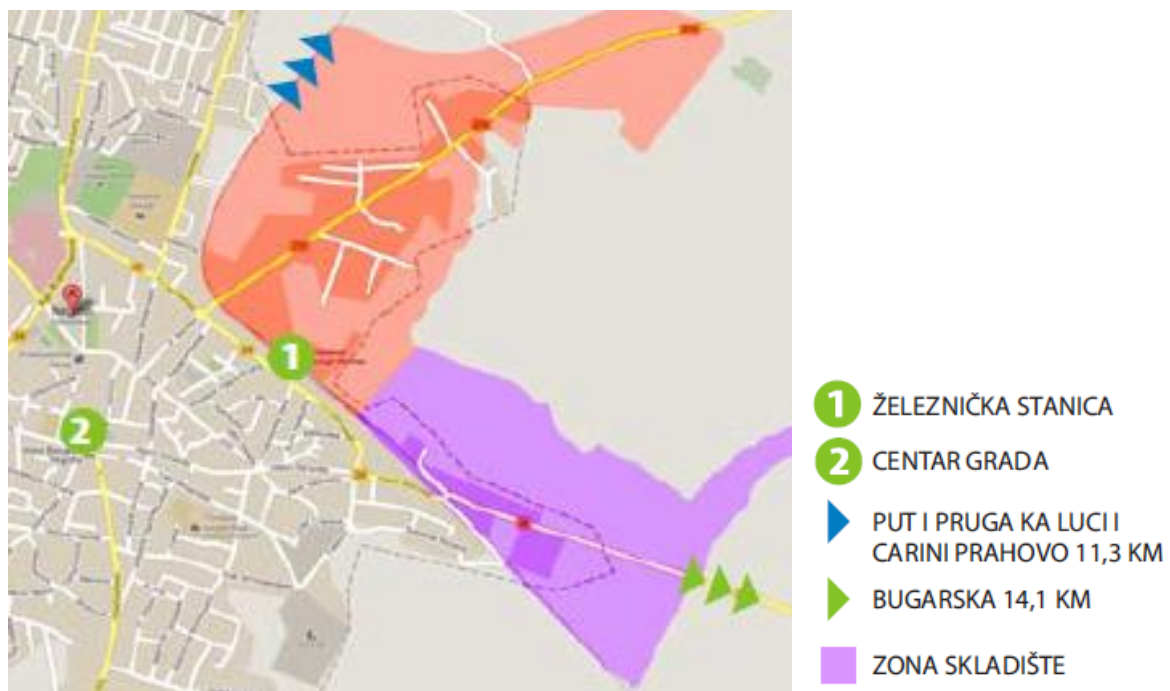
- Plan generalne regulacije za naselje Negotin - Sl. list opštine Negotin br.7/2012.
- Studija opravdanosti formiranja industrijske zone
- Odluka o građevinskom zemljištu – Sl.list opštine Negotin br.29/2012

### *Namena prostora i infrastrukturna opremljenost*

Vrste i namene objekata koji se mogu graditi su:

- poslovni,
- proizvodni,
- skladišni,
- servisni i
- uslužni.

Indeks zauzetosti parcela – za komplekse površine veće od 1ha maks. 40% a za komplekse površine manje od 1ha maks. 60%. Ukupna površina zone je 23,4ha a površina slobodna za prodaju ili davanje bez naknade iznosi 13,32ha. Zona je neizgrađena i komunalno neuređena sa delimično izgrađenom vodovodnom i kanizacionom mrežom.



### *Vlasnička struktura i geodetski parametri*

- 100% - Vlasništvo Republika Srbija, korisnik opština Negotin – JP za građevinsko zemljište
- na površini od 195.000 m<sup>2</sup> postoji 41 parcela površine od 600 do 10.000 m<sup>2</sup>

*Prikaz vlasničkih parametara za odabrane parcele u industrijskoj zoni*

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	Polje	Crepana	Crepana
Broj parcele	4245	4900	4806
Podbroj parcele	1	9	0
Površina	3249	3028	4863
Vrsta zemljišta	Ostalo građevinsko zemljište u državnoj svojini	Ostalo građevinsko zemljište u državnoj svojini	Ostalo građevinsko zemljište u državnoj svojini
Broj lista nepokretnosti	11350	11346	11346
Broj plana	37	64	64
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Njiva prve klase	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište	Njiva prve klase
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin	Opština Negotin
Vrsta prava	Svojina	Svojina	Svojina
Oblik svojine	Javna svojina	Javna svojina	Javna svojina
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	9. brigade	Crepana	Crepana
Broj parcele	4900	4900	4900
Podbroj parcele	1	7	8
Površina	165397	3479	3906
Vrsta zemljišta	Ostalo građevinsko zemljište u državnoj svojini	Ostalo građevinsko zemljište u državnoj svojini	Ostalo građevinsko zemljište u državnoj svojini
Broj lista nepokretnosti	11346	11346	11346
Broj plana	38	64	64
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Zemljište pod delom zgrade	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin	Opština Negotin
Vrsta prava	Svojina	Svojina	Svojina
Oblik svojine	Javna svojina	Javna svojina	Javna svojina
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	Crepana	Crepana	Crepana
Broj parcele	4900	4900	4900
Podbroj parcele	12	28	30
Površina	2240	3592	15094
Vrsta zemljišta	Ostalo građevinsko	Ostalo	Ostalo

	zemljište u državnoj svojini	građevinsko zemljište u državnoj svojini	građevinsko zemljište u državnoj svojini
Broj lista nepokretnosti	11346	11346	11346
Broj plana	64	64	64
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin	Opština Negotin
Vrsta prava	Svojina	Svojina	Svojina
Oblik svojine	Javna svojina	Javna svojina	Javna svojina
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1

### *Subvencije*

Opština je kao olakšicu kod zakupa predvidela da se početni iznos, ukoliko se ne može utvrditi od strane nadležnog organa, utvrđuje u visini od 1% od tržišne cene otuđenja građevinskog zemljišta. Zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini se može plaćati u celosti ili u ratama. Zakupcu koji zakupninu plaća u ratama zakupnina se usklađuje sa indeksom rasta potrošačkih cena prema podacima nadležnog organa. U slučaju jednokratne isplate zakupnine ostvaruje se popust od 30%. Cena otuđenja (kupovine) građevinskog zemljišta u javnoj svojini plaća se jednokratno u celosti, međutim opštinsko veće može odlučiti i o drugačijem načinu plaćanja uz obavezu sticaoca da preda sredstvo obezbeđenja koje odredi opštinsko veće. U slučaju jednokratne isplate cene otuđenja ostvaruje se popust od 30%. Visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta obuhvaćenim regulacionim planom, je jedan dinar po metru kvadratnom. Opština je predvidela i oslobađanje investitora od obaveze plaćanja naknade za usluge ukoliko, u postupku pribavljanja lokacijske dozvole za izgradnju poslovnog objekta proizvodne delatnosti, dostavi dokaz da će izgradnjom i stavljanjem u funkciju poslovnog objekta zaposliti 10 ili više radnika.

### *Razvojni model za upravljanje imovinom*

#### *Ograničenja*

- Nepotpuna infrastrukturna opremljenost
- Nepotpuna planska dokumentacija
- Loša vidljivost investicionih potencijala

#### *Ciljevi*

- Unapređenje vidljivosti investicionih potencijala
- Pronalaženje strateškog partnera i definisanje modela saradnje (koncesija ili JPP)
- Završetak planske i projektne tehničke dokumentacije
- Završetak infrastrukturnog opremanja radne zone

### *Plan konkurentnosti*

Na prostoru Istočne Srbije nalaze se sledeće industrijske zone:

Naziv	Opština	Ukupna površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Vlasništvo	Namena zemljišta
Industrijska zona	Bor	326.100	100% državno	Građevinsko zemljište
Industrijska zona	Boljevac	29.164	100% državno	Građevinsko zemljište / industrija i magacini
Industrijska zona Mirovo	Boljevac	738.100	78% privatno 22% državno	Više različitih namena
Industrijska zona	Majdanpek	30.000	100% državno	Građevinsko zemljište / industrijska proizvodnja, građevinarstvo, zanatska proizvodnja, manufakturna proizvodnja i skladišta.
Zona skladišta	Negotin	195.000	100% državno	Građevinsko zemljište - proizvodno komercijalna - pre svega za izgradnju otvorenih ili zatvorenih skladišta
Zona PRAHOVO	Negotin	106.506	100% državno	Građevinsko zemljište - privreda i industrija
Industrijska zona	Zaječar	152.450	100% državno	Građevinsko zemljište
Vesište	Zaječar	3.955	100% državno	Građevinsko zemljište / skladišta, laka proizvodnja, radionice, trgovina

Izvor: <http://www.raris.org/invest/index.php/industrijske-zone>

Glavna komparativna prednost radne zone u Negotinu u odnosu na ostale radne zone u regionu (izuzev Prahova) je mogućnost funkcionalnog vezivanja sa lučkim terminalom u Prahovu na Dunavu. U ostalim parametrima, radna zona je usaglašena sa ostalima u regionu;

Shodno mogućnostima razvoja različitih aktivnosti na prostoru radne zone, kao i regionalnoj konkurenciji susednih opština, opravdana je izrada studije izvodljivosti za sledeće organizacione modele:

- Industrijski park
- Zona unapređenog poslovanja
- Kreiranje klastera male privrede

U skladu sa činjenicom da je jedna od ključnih komplementarnih prednosti radne zone mogućnost povezivanja sa lučkim terminalom u Prahovu, razvoj radne zone u Negotinu i Prahovu je zbog neposredne blizine moguće tretirati kao komplementarni intermodalni sistem (drumski, železnički i vodeni saobraćaj). Navedeni nivo saobraćajne dostupnosti i blizine granice dve susedne zemlje (Rumunija i Bugarska) druge radne zone u regiji Istočne Srbije ne poseduju.

#### Marketing plan

- Definisanje kategorija investitora ka kojima će se uputiti adekvatni "teaser"-i
- Izrada promotivnih materijala i kataloga lokacija u radnoj zoni sa predlozima potencijalnih projekata sa najvećim stepenom efekta na lokalnu zajednicu (radno intenzivne delatnosti i delatnosti sa neophodnom širom kooperacijom)
- Uspostavljanje kontakata sa investitorima koji su već realizovali svoje aktivnosti na prostoru Istočne Srbije – učenje iz dobrih praksi

#### Planirane aktivnosti - Akcioni plan

r.br.	Aktivnosti	2015	2016	2017
1	Reorganizacija JP za građevinsko zemljište opštine Negotin i uvođenje sektora za istraživanje i razvoj i marketing i prodaju	X		
2	Razvoj modela zakupa/prodaje građevinskog zemljišta	X		
3	Izrada plana detaljne regulacije radne zone	X		
4	Izmene i dopune plana kapitalnih investicija i ažuriranje razvojnih prioriteta upravljanja javnom imovinom		X	
5	Izrada srednjoročnog plana i programa uređenja građevinskog zemljišta usklađenog sa planom kapitalnih investicija i programskim budžetom Opštine na godišnjim nivoima		X	
6	Infrastrukturno opremanje radne zone – najatraktivnijih lokacija	X	X	X
7	Izrada Srednjoročnog marketing plana i plana promocije za konkretne kategorije investitora sa fokusom na radnu zonu sa	X		
8	Kreiranje godišnjeg marketing plana opštine Negotin sa planom aktivnosti i promocije konkretnih investicionih projekata	X	X	X
9	Kreiranje specijalizovanih prezentacija koje opisuju konkretne investicione mogućnosti u radnu zonu za posebne privredne grane	X	X	X

## 2.2. Industrijska zona sa lučkim terminalom u Prahovu

### *Položaj*

Luka „Prahovo“ je locirana na desnoj obali Dunava (r.km 861), na 4km nizvodno od HE „Đerdap II“ i predstavlja luku bazenskog tipa, sa mogućnošću istovremene obrade 7 plovila. Radna zona smeštena je pored obale Dunava, kod luke Prahovo, u okviru K.O. Prahovo, koja pripada opštini Negotin. U njenom sastavu i bližem okruženju nalaze se: *Eliksir Prahovo – Industrija hemijskih proizvoda, Jugopetrol – instalacije, Luka Prahovo i Rečno brodarstvo Krajina.*

### *Industrija hemijskih proizvoda Prahovo*



Izvor: <http://www.invest.negotin.rs/privreda.htm>

### *Planski i pravni osnov*

- Prostorni plan opštine Negotin - Sl. list opštine Negotin br.16/2011.
- Plan detaljne regulacije hemijske industrije u Prahovu – Sl.list opštine Negotin br. 22/2014
- Odluka o građevinskom zemljištu – Sl.list opštine Negotin br.29/2012

### *Namena prostora i infrastrukturna opremljenost*

Predmetno područje predstavlja industrijsko - lučki centar značajnog regionalnog i međunarodnog razvojnog potencijala. Radna zona infrastrukturno je opremljena. Neophodno je priključenje pojedinačnih lokacija unutar radne zone na postojeće infrastrukturne mreže. Plan detaljne regulacije je predvideo organizaciju radne zone na sledeće celine:

#### Celina I - Industrijski kompleks

##### Zona I – Postojeći industrijski kompleks

- I 1 - Proizvodni deo industrijskog kompleksa
- I 2 - Deo industrijskog kompleksa bez proizvodnih funkcija
- I 3 - Proširenje proizvodnog dela industrijskog kompleksa
- I 4 - Moguća nova izgradnja u industrijskom kompleksu

##### Zona II – Skladište fosfogipsa

#### Celina II - Površine javne namene

- JS – Javne saobraćajnice
- JZ – Javno zelenilo (zelenilo u okviru javne površine)

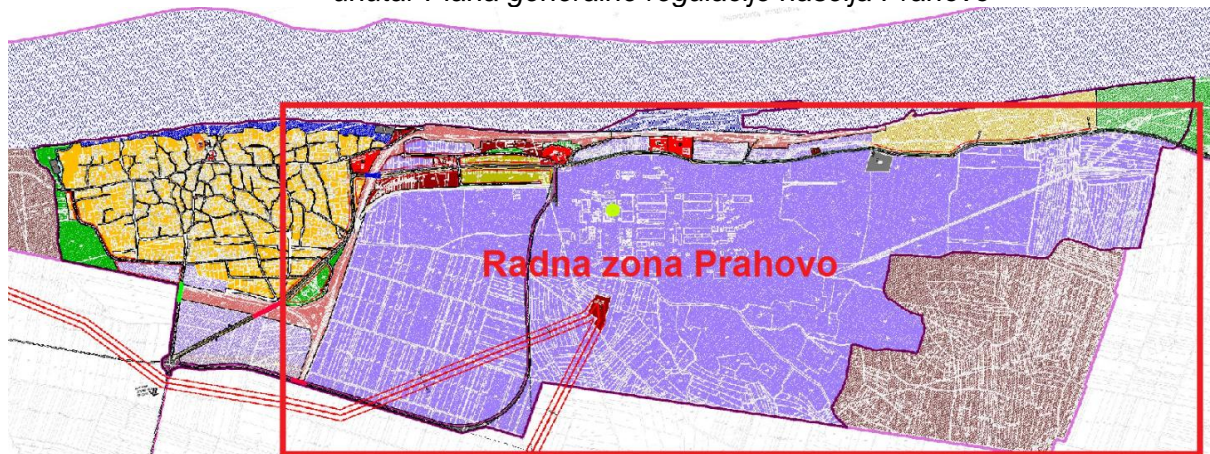
Dozvoljeno je lociranje novih industrijskih pogona kraj Dunava, koji troše velike količine vode za tehnološke potrebe i imaju velike količine otpadnih voda, pod uslovom da se primenom najsavremenijih proizvodnih tehnologija, uz recirkulaciju, njihove otpadne vode prečiste do nivoa da mogu da budu upušteni u reku II klase kvaliteta.

Luka "Prahovo" obuhvata: carinsku službu; železničku i drumsku vezu sa zaleđem; operativna obala dužine je 560m (od toga dužina vertikalne operativne obale iznosi 320m i poluvertikalne 240m); opremu i mehabizaciju za pretovar rasutih tereta (ugalj, koks i fosfati) i generalnih tereta (limovi, betonsko gvožđe i dr.); otvorena i pokrivena skladišta, kao i carinska skladišta; kontejnerski terminal sa uređajem za punjenje i pražnjenje kontejnera,



njihovo skladištenje, kao i radionica za njihovo održavanje. U luci ne postoje objekti za odlaganje otpadnih materija i prihvata, tretman i evakuaciju otpadnih voda. Luka "Prahovo" može se po potrebi koristiti i kao zimovnik.

*Položaj radne zone i lučkog kompleksa Prahovo  
unutar Plana generalne regulacije naselja Prahovo*



Izvor: [http://www.negotin.rs/resources/pdf/2014/pgr\\_prahovo/3.planirana\\_namena.jpg](http://www.negotin.rs/resources/pdf/2014/pgr_prahovo/3.planirana_namena.jpg)

*Vlasnička struktura i geodetski parametri*

Industrija hemijskih proizvoda Prahovo je osnovana 1960. godine kao fabrika superfosfata, tj. kao hemijski deo metalurškog kompleksa basena Bor. Od tada je, kroz fazni razvoj, IHP Prahovo širila kapacitete i asortiman proizvoda, tako da su 1968. i 1978. godine započele sa radom fabrike za proizvodnju fosforne kiseline I i II.

Danas je "Eliksir Prahovo – Industrija hemijskih proizvoda d.o.o. Prahovo" veliki hemijski kompleks za proizvodnju baznih hemijskih proizvoda, poznat po proizvodnji i preradi fosforne komponente i proizvodnji fosfornih soli. Prepoznatljivost ove hemijske industrije je proizvodni program mineralnih đubriva i prerada fosforne komponente.

Pored hemijskog dela, razvijan je i transportni deo, kao pratilac masovnih tereta, pa je oformljena Luka Prahovo, rečno brodarstvo „Krajina“ (RBK) i unutrašnji transport zasnovan na železničkoj i drumskoj infrastrukturi.

Prema *Planu detaljne regulacije hemijske industrije u Prahovu* kao i podacima iz listova nepokretnosti i podacima Republičkog geodetskog zavoda (Izvor: <http://katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic/>), katastarske parcele u okviru radne zone su pretežno u privatnoj i mešovitoj svojini, osim površina javne namene (saobraćajnice).

U okviru definisanog obuhvata Plana, katastarske parcele se prema vrsti zemljišta vode kao:

- zemljište u građevinskom području (zauzima severnu polovinu definisanog obuhvata i na njemu se većinski nalazi predmetni industrijski kompleks)
- ostalo zemljište (na kome su pretežno saobraćajni pravci u okviru predmetnog područja)
- poljoprivredno zemljište (zastupljeno u južnom delu obuhvata Plana)
- šumsko zemljište (pojedinačne parcele u okviru južnog dela obuhvata Plana)

Značajan deo predmetnog područja zauzima industrijski kompleks "IHP Eliksir Prahovo".

*Prostornim planom opštine Negotin je predviđen razvoj i širenje industrijske zone.*

*Subvencije*

Opština je predvidela oslobađanje investitora od obaveze plaćanja naknade za usluge ukoliko, u postupku pribavljanja lokacijske dozvole za izgradnju poslovnog objekta

proizvodne delatnosti, dostavi dokaz da će izgradnjom i stavljanjem u funkciju poslovnog objekta zaposliti 10 ili više radnika.

#### *Razvojni model za upravljanje imovinom*

##### *Ograničenja*

- Neophodnost izrade urbanističkog projekta za veći broj lokacija za izgradnju unutar radne zone
- Loša vidljivost investicionih potencijala
- Zapuštene površine u funkciji deponovanja piritne izgoretine kao i u funkciji rečnog pristaništa Prahovo kojima je potrebna rekultivacija i remedijacija.

##### *Ciljevi*

- Unapređenje vidljivosti investicionih potencijala
- Pronalaženje strateških partnera za ulaganja u lučki terminal i proširenje kapaciteta
- Infrastrukturno opremanje najboljih lokacija koje bi se mogle ponuditi potencijalnim investitorima

#### *Plan konkurentnosti*

Glavna komparativna prednost radne zone u Prahovu u odnosu na ostale radne zone u regionu je mogućnost funkcionalnog vezivanja sa lučkim terminalom u Prahovu na Dunavu. Pored navedenog, izgrađen identitet industrijske zone oko IHK Elixir Prahovo se takođe može smatrati kao pozitivna komponenta lokacije.

U okviru *Nacrta Prostornog plana područja posebne namene međunarodnog vodnog puta E-80-Dunav (paneuropski koridor VII)* luka Prahovo a.d. "Krajina" je navedena kao jedna od 9 luka na Dunavu u Srbiji koje su od međunarodnog značaja i čiji terminali treba da ispunjavaju tehničke i operative uslove prema AGTC sporazumu.



Izvor: [www.elixirprahovo.rs](http://www.elixirprahovo.rs)

Luka *Prahovo* je povezana drumskim i železničkim putevima. U njoj se vrši pretovar i utovar svih rasutih i čvrstih tereta. Posедуje 6 kranskih dizalica i utovarni kran, raspoređenih na 610 m operative obale, od čega je 320 m vertikalne obale. Kapacitet dizalica je ukupno 80 t/po jednom zahvatu, a najveća ima 40 t u zahvatu. Trenutno je operativno 4 kрана i 1 utovarna dizalica. Najveći kapaciteti su bili oko 1,5 mil tona robe/god, od čega je 60% fosfat za IHP. Luka ima i svoje skladište i infrastrukturu.



Luka Prahovo poseduje i 8 brodova sa pratećim tovarnim prostorom. Ima 4 remorkera (gurača) ukupne snage 5236 kW i 3 tegljača ukupne snage 2500KW, i jedan putnički brod za usluge luke od 125kW.

U cilju daljeg razvoja luke "Prahovo" kao intermodalnog centra, u pogledu kontejnerskog, tranzitnog, uvozno-izvoznog i unutrašnjeg prevoza, HUCKE PACK i Ro/Ro prevoza, pored terminala za rasute terete, neophodno je razvijati i terminal za generalne terete i terminal za tečne terete za potrebe naftne industrije. Luka „Prahovo“ ima veliki značaj i za šire područje od opštine Negotin, jer predstavlja uvozno – izvozno pristanište za srednju Srbiju, AP Kosovo i Metohiju i BJR Makedoniju. Imajući u vidu njen regionalni značaj i mogućnost kvalitetnog korišćenja tri vida prevoza, nameće se potreba registrovanja slobodne carinske zone u Prahovu. Navedeni nivo saobraćajne dostupnosti i blizine granice dve susedne zemlje (Rumunija i Bugarska) druge radne zone u regiji Istočne Srbije ne poseduju.

#### Marketing plan

- Definisanje kategorija investitora ka kojima će se uputiti adekvatni "teaser"-i
- Izrada promotivnih materijala i kataloga lokacija u radnoj zoni (posebno za razvoj delatnosti koje su tehnološki i funkcionalno vezane sa radnim procesima drugih investitora u radnoj zoni posebno iz hemijskog kompleksa)
- Uspostavljanje kontakata sa investitorima koji su već realizovali svoje aktivnosti na prostoru Srbije u celini u hemijskom kompleksu i iskustvu sa pristaništima i teretnim lučkim terminalima – učenje iz dobrih praksi

#### Planirane aktivnosti - Akcioni plan

r.br.	Aktivnosti	2015	2016	2017
1	Reorganizacija JP za građevinsko zemljište opštine Negotin i uvođenje sektora za istraživanje i razvoj i marketing i prodaju	X		
2	Izmene i dopune plana kapitalnih investicija i ažuriranje sa projektima od značaja za razvoj lučkog terminala i radne zone	X		
3	Izrada srednjoročnog plana i programa uređenja građevinskog zemljišta usklađenog sa planom kapitalnih investicija i programskim budžetom Opštine na godišnjim nivoima	X		
4	Izrada Srednjoročnog marketing plana i godišnjih planova realizacije za konkretne kategorije investitora sa fokusom na komplementarne delatnosti hemijskoj industriji	X	X	X
5	Uspostavljanje komunikacije sa železnicama Srbije i lobiranje za modernizaciju pruge na realiciji Prahovo – Negotin – Zaječar - Niš	X	X	X

## 2.3. Negotinske pivnice (Rajačke, Rogljevačke i Štubičke)\*

*Deo materijala preuzet je sa zvanične prezentacije Turističke organizacije opštine Negotin*

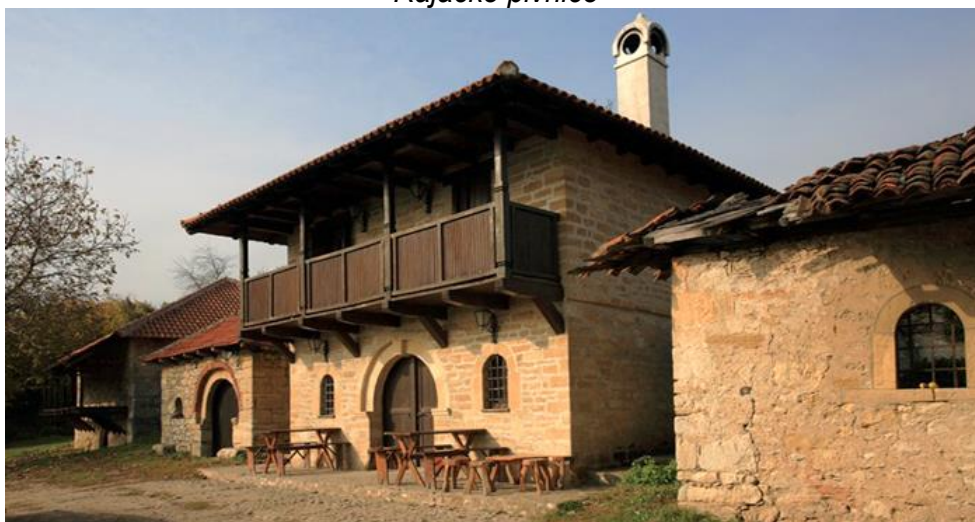
### *Položaj*

Gajenje vinove loze u Krajini je u velikoj meri sačuvalo tradicionalni način podizanja vinograda, rezidbe, obrade i pravljenja vina. Prerada grožđa i nega vina odvijaju se u posebnim prostorijama - objektima koje se nazivaju pivnice (pimnice). Građene su od kamena, često tesanog, od brvana ili bondruka, debelih zidova, često i preko 60 cm.

Pivnice se više ne grade i u mnogim selima su kompleksi pivnica nestali, ostale su sačuvane Rajačke, Rogljevske, Smedovačke, Štubičke i Bratujevačke pivnice. Domaćini su se potrudili da neke od njih preurede u savremeni funkcionalni prostor, zadržavajući specifičan ambijent. Taj prostor su ponudili turistima i u pivnicama se može degustirati i kupiti vino.

Pivnice u selu Rajac se nalaze nedaleko od istoimenog sela, na brežuljku pored Timoka. Predstavljaju jedinstven arhitektonski kompleks vinskih podruma nastao od polovine XVIII do tridesetih godina XX veka. Kompleks čini 160 pivnica oko centralnog trga sa česmom. Građene su od tesanog kamena i brvana, a pokrivene ćeramidom. Podrumi su delimično ukopani u zemlju kako bi temperatura vrlo malo varirala tokom godine, a na spratu su prostorije za boravak u doba berbe i negovanja vina.

*Rajačke pivnice*



<http://www.rajackepivnice.com>

Pivnice u selu Rogljevo predstavljaju kompleks od oko 140 pivnica. Većina je podignuta u XIX. veku, mada se smatra da ih je, kao i u drugim mestima, bilo i u XVIII. veku. Kao i ostala naselja pivnica fomirane su od nepravilnih uličica sa središnjim platoom sa zapisom i natkrivenim bunarom kao kulturnim i zbornim mestom.

Pivnice sela Štubik nalaze se na oko 5 km od Negotina, a 15-ak od istoimenog sela. Nekada ih je bilo preko 300, a do današnjih dana je ostalo sačuvano tek tridesetak. Građene su kao prizemne drvene zgrade sa tremom, ili pak spratne sa podrumom.

### *Planski i pravni osnov*

U skladu sa Prostornim planom opštine Negotin (Sl. list opštine Negotin br.16/2011), naselja Rogljevac i Rajac razrađivaće se urbanistički kroz izradu odgovarajućeg urbanističkog naseljskog plana, dok se pravila uređenja i građenja za Štubik razrađuju kroz šematski prikaz uređenja.

Visok nivo kulturno - istorijskog značaja predmetnih "pivnica" insistira i poseban režim obnavljanja i korišćenja prostora u navedenim naseljima. Zbog navedenog Republički zavod za zaštitu spomenika kulture realizuje projekat obnove navedenih objekata pod nazivom "Negotinske pivnice".

U skladu sa kompleksnim uslovima obnove, izrada naseljskih urbanističkih planova ima visok nivo projektnih i regulacionih detalja koji se definišu za svaki pojedinačni objekat i koji će biti uslovljavajući za buduće investitre, te je njihova izrada u toku i za Rajac i za Rogljevo.

#### *Namena prostora i infrastrukturna opremljenost*

Sva naselja u kojima se nalaze pivnice su seoskog karaktera i u skladu sa osnovnim naseljskim funkcijama industrijske delatnosti nisu dozvoljene. Poljoprivredne aktivnosti u kombinaciji sa etno-turizmom predstavljaju dozvoljene namene.

Izgradnja novih objekata i kapaciteta dozvoljena je u skladu sa posebnim uslovima zaštite kulturnog nasleđa i očuvanja ambijentalne celine pivnica.

Sva seoska naselja u kojima se nalaze pivnice, opremljena su osnovnom komunalnom infrastrukturom.

#### *Vlasnička struktura i geodetski parametri*

Opština Negotin poseduje javnu imovinu u Rajačkim pivnicama a takođe je i korisnik imovine Republike Srbije koja se tamo nalazi. U skladu sa kulturnim nasleđem sa jedne strane, kao i sa načinom gradnje i organizacije prostora kroz istoriju sa druge, objekti i zemljište u Rajačkim pivnicama su manjih dimenzija i veoma često sa mešanim imovinsko pravnim odnosima koji su se između vlasnika kroz istoriju preplitali.

Najveći broj Rajačkih pivnica je u privatnom vlasništvu. Mali broj objekata je u mešanom vlasništvu (javno i privatno), dok je značajan broj objekata i zemljišta u režimu javne imovine opštine Negotin ili je ona njen korisnik u ime Republike Srbije kako je već navedeno.

Shodno činjenici da je u pitanju istorijski kompleks objekata koji se razvijao u proteklih nekoliko vekova, imovina u vlasništvu opštine ili Republike Srbije je najvećim delom stečena nakon drugog svetskog rata kroz proces nacionalizacije, te je za najveći broj nepokretnosti upisana službena zabeleška: *promena imaoca prava na nepokretnostima po zahtevu za konverziju*.

Zbog navedenog, svi budući koncepti razvoja navedene turističke destinacije moraju razmatrati različite oblike JPP-a kako u vidu zajedničkih investicija u razvoj privrednih delatnosti, tako i u ulaganja u turističke objekte i infrastrukturu. Neophodna je razrada ideja na bazi JPP-a koje bi nedovoljno iskorišćenu javnu imovinu (objekte i loacije) aktivirale u kontekstu komplementarnih delatnosti (turistički info punktovi, etno domaćinstva i sl).

U nastavku navodimo pregled imovine u vlasništvu opštine Negotin i Republike Srbije u Rajačkim pivnicama.

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	Pimnice	Pimnice	Pimnice
Broj parcele	4566	4764	4848
Podbroj parcele	0	0	0
Površina	111	30	30
Vrsta zemljišta	Građevinsko zemljište izvan građevinskog područja	Građevinsko zemljište izvan građevinskog područja	Građevinsko zemljište izvan građevinskog područja
Broj lista nepokretnosti	1010	130	130
Broj plana	5	5	5
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin	Opština Negotin

Vrsta prava	Svojina	Korisnik	Korisnik
Oblik svojine	Javna svojina	Državna RS	Državna RS
Obim prava	Idealni deo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 4	1 / 1	1 / 1

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	Pimnice	Pimnice	Pimnice
Broj parcele	4856	4888	4889
Podbroj parcele	0	0	0
Površina	54	54	24
Vrsta zemljišta	Građevinsko zemljište izvan građevinskog područja	Građevinsko zemljište izvan građevinskog područja	Građevinsko zemljište izvan građevinskog područja
Broj lista nepokretnosti	1031	1034	1035
Broj plana	5	5	5
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Njiva 4 klase	Njiva 4 klase	Njiva 4 klase
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin	Opština Negotin
Vrsta prava	Svojina	Korisnik	Svojina
Oblik svojine	Javna svojina	Državna RS	Javna svojina
Obim prava	Idealni deo	Idealni deo	Idealni deo
Udeo	2 / 6	1 / 2	1 / 4

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	Pimnice	Pimnice	Pimnice
Broj parcele	4895	4918	4838
Podbroj parcele	0	0	1
Površina	80	171	118
Vrsta zemljišta	Građevinsko zemljište izvan građevinskog područja	Poljoprivredno zemljište	Građevinsko zemljište izvan građevinskog područja
Broj lista nepokretnosti	130	130	1286
Broj plana	5	5	5
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin	Opština Negotin
Vrsta prava	Korisnik	Korisnik	Svojina
Oblik svojine	Državna RS	Državna RS	Javna svojina
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	Pimnice	Pimnice	Pimnice
Broj parcele	5774	5886	5623
Podbroj parcele	0	0	0

Površina	252	266	81
Vrsta zemljišta	Zemljište građevinskom području u	Zemljište građevinskom području u	Zemljište građevinskom području u
Broj lista nepokretnosti	130	130	130
Broj plana	5	5	5
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Njiva 1.klase
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin	Opština Negotin
Vrsta prava	Korisnik	Korisnik	Korisnik
Oblik svojine	Državna RS	Državna RS	Državna RS
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	Pimnice	Pimnice	Pimnice
Broj parcele	5774	5886	5623
Podbroj parcele	0	0	0
Površina	252	266	81
Vrsta zemljišta	Zemljište građevinskom području u	Zemljište građevinskom području u	Zemljište građevinskom području u
Broj lista nepokretnosti	130	130	130
Broj plana	5	5	5
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Njiva 1.klase
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin	Opština Negotin
Vrsta prava	Korisnik	Korisnik	Korisnik
Oblik svojine	Državna RS	Državna RS	Državna RS
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	Pimnice	Pimnice	Pimnice
Broj parcele	5774	5886	5623
Podbroj parcele	0	0	0
Površina	252	266	81
Vrsta zemljišta	Zemljište građevinskom području u	Zemljište građevinskom području u	Zemljište građevinskom području u
Broj lista nepokretnosti	130	130	130
Broj plana	5	5	5
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Zemljište pod zgradom	Zemljište pod	Njiva 1.klase

	i drugim objektom	zgradom i drugim objektom	
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin	Opština Negotin
Vrsta prava	Korisnik	Korisnik	Korisnik
Oblik svojine	Državna RS	Državna RS	Državna RS
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	Pimnice	Pimnice	Selo
Broj parcele	5679	5777	5903
Podbroj parcele	0	0	0
Površina	1052	99	1721
Vrsta zemljišta	Zemljište građevinskom području u	Zemljište građevinskom području u	Zemljište građevinskom području u
Broj lista nepokretnosti	1286	130	130
Broj plana	5	5	5
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Njiva 1.klase	Šuma 1.klase	Njiva 2.klase
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin	Opština Negotin
Vrsta prava	Svojina	Korisnik	Korisnik
Oblik svojine	Javna svojina	Državna RS	Državna RS
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	Selo	Selo	Selo
Broj parcele	5904	6076	6105
Podbroj parcele	0	0	0
Površina	1830	131	3988
Vrsta zemljišta	Zemljište građevinskom području u	Zemljište građevinskom području u	Zemljište građevinskom području u
Broj lista nepokretnosti	1286	130	130
Broj plana	5	5	5
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Njiva 2.klase	Njiva 1.klase	Šuma 1.klase
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin	Opština Negotin
Vrsta prava	Svojina	Korisnik	Korisnik
Oblik svojine	Javna svojina	Državna RS	Državna RS
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1

*Razvojni model za upravljanje imovinom*

*Ograničenja*

- Nerešena imovinsko-pravna pitanja

- Stroga poštovanja uslova zaštite spomenika kulture prilikom realizacije investicionih projekata u kompleksu ambijentalne celine
- Planska dokumentacija u fazi izrade – specifičnost izdavanja građevinskih dozvola
- Mali kapaciteti komunalne infrastrukture

#### *Ciljevi*

- Rešavanje imovinsko-pravnih pitanja
- Kreiranje JPP-a za razvoj turističko-uslužnih delatnosti u pivnicama
- Unapređenje turističkog proizvoda "Negotinske pivnice" i njegova regionalna afirmacija
- Pronalaženje strateških partnera u sferi tur operatera i ulazak u njihovu mrežu primarnih destinacija
- Napredno brendiranje destinacije
- Unapređenje komunalne Infrastukture u ambijentalnim celinama pivnica na bazi kojih bi se mogli razviti dodatni sadržaji (sport, rekreacija, wellnes i sl.)

#### *Plan konkurentnosti*

Negotinske pivnice (Rajačke, Štubičke i Rogljevske) predstavljaju svojevrsni arhitektonsko-ambijentalni raritet istočne Srbije, i shodno navedenom, najočuvanije u selu Rajac su stavljene pod zaštitu Države. Kao retko očuvana ambijentalna celina, navedene pivnice nemaju direktnu konkurenciju sličnih sadržaja na prostoru šire regije, međutim autentičnost na prostoru Istočne Srbije, nije u dovoljnoj meri afirmisana i iskorišćena.

Iako godišnje kroz Rajačke pivnice prođe preko 15000 ljudi, ne postoje dodatni sadržaji niti uslovi smeštaja koji bi mogli da uvećaju prihode koje navedena turistička poseta generiše. Takođe, stanje komunalne infrastrukture je nezadovoljavajuće i neophodna je značajna intervencija posebno u domenu opremanja kanalizacijom i snabdevanjem vodom.

Shodno navedenom, sa sigurnošću se može reći da Rajačke pivnice (kao najočuvanije i turistički najperspektivnije pivnice u opštini Negotin) mogu pojačati svoju ulogu u turističkoj ponudi Istočne Srbije uz neophodne intervencije kako u infrastrukturu, tako i u brendiranje i bolje tržišno pozicioniranje. Neke od aktivnosti koje se trebaju preduzeti da bi se navedeno stanje unapredilo su sledeće:

- Infrastrukturno opremanje komunlanom infrastrukturom (kanalizacija, vodovod, telekomunikacije, putna infrastruktura)
- Brendiranje Rajačkih pivnica (izrada robne marke) – zaštita geografskog porekla
- Izgradnja turističke signalizacije
- Izgradnja smeštajnih kapaciteta i objekata sa komplementarnim funkcijama (sport, rekreacija, wellnes, lovni turizam, agro-turizam, poslovni i kongresni turizam, ciklo-turizam) kao i drugih "servisnih" objekata koji bi upotpunili boravak

#### *Marketing plan*

Shodno prostornoj dimenzionisanosti Rajačkih pivnica (fizičko – arhitektonska i urbanistička), njen budući razvoj i aktivnosti usmerene ka privlačenju investitora neophodno je usmeriti u dva pravca:

- Ka potencijalnoj investitorskoj zajednici
- Ka lokalnom stanovništvu, preduzetnicima i MSP-ima

U oba slučaja neophodno je uraditi *Master plan* kojim bi se adekvatno dimenzionisali projekti, njihov prostorni raspored i dinamika potencijalnih ulaganja kako u komunalnu infrastrukturu tako i turističke objekte.

Sa druge strane, Rajačke pivnice postoje i funkcionišu u konstatovanom stanju. Zbog navedenog su neophodne i aktivnosti koje bi dalje unapredile broj posetilaca i turistički profit koji se ostvaruje. Neke od aktivnosti koje bi trebalo realizovati u budućem periodu bile bi:

- Brendiranje, kreiranje robne marke kao i zaštita geografskog porekla proizvoda (vina) sa područja Rajačkih pivnica
- Unapređenje komunikacije sa turističkim operaterima i formiranje specifičnih tematskih vinskih ruta u Negotinskom
- Unapređenje turističke signalizacije
- Povezivanje sa komplementarnim destinacijama na prostoru Istočne Srbije i kreiranje turističke ponude u kojoj bi se u potpunosti afirmisala specifičnost pivnica
- Izrada promotivnih materijala

*Planirane aktivnosti - Akcioni plan*

r.br.	Aktivnosti	2015	2016	2017
1.	Resavanje imovinsko-pravnih odnosa na objektima i zemljištu – kreiranje baze lokacija i objekata raspoloživih za razvoj investicionih aktivnosti	X	X	
1.	Izrada Master plana za razvoj turizma na teritoriji Rajačkih pivnica	X		
2.	Brendiranje Rajačkih pivnica, zaštita geografskog porekla, izrada robne marke	X	X	
3.	Izrada srednjoročnog plana i programa uređenja građevinskog zemljišta usklađenog sa planom kapitalnih investicija i programskim budžetom Opštine na godišnjim nivoima	X		
4.	Izrada Srednjoročnog marketing plana i godišnjih planova realizacije za konkretne kategorije investitora sa fokusom na komplementarne turističke delatnosti	X		
5.	Unapređenje turističke signalizacije	X	X	X

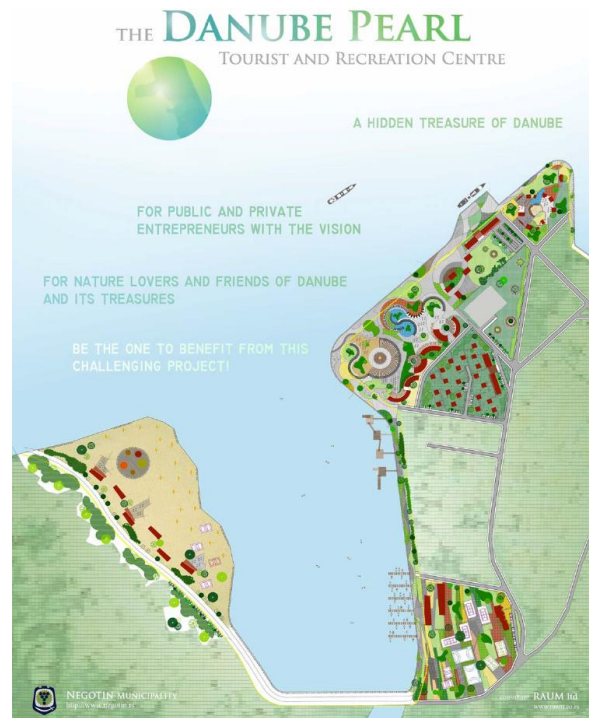


## 2.4. Dunavska rivijera – Dunavski biser

### *Položaj*

Selo Mihajlovac se nalazi na samoj obali Dunava, udaljeno je 20 km od Negotina. Selo se sastoji od starog i novog dela koji je izgradjen u vreme izgradnje HE "Djerdap II". Na obali Novog Mihajlovca izgradjen je i pristan pogodan za pristajanje manjih i većih brodova na kome je predviđena i izgradnja kompleksa "Dunavski biser". Do sela Mihajlovca se može stići rečnim i drumskim putem. Otvaranjem graničnog prelaza Kusjak na HE "Djerdap 2" koji je udaljen 6 km od Mihajlovca, značajno će biti skraćen put do naselja u Rumuniji.

### *Obuhvat kompleksa i deo promotivnog materijala za Dunavski biser*



<http://serbia-locations.rs/locations-srb/location.php?ID=674>

### *Planski i pravni osnov*

U skladu sa odredbama Prostornog plana opštine Negotin, za prostor koji se nalazi u obuhvatu planiranog kompleksa "Dunavski biser", SO Negotin je na sednici održanoj 18.juna 2013.godine donela Odluku o pokretanju izrade Plana detaljne regulacije (Odluka br. 350-137/2013-I/08).

Pored Prostornog plana opštine, dokumenti od značaja za razvoj planskog područja "Dunavski biser" su i:

- Odluka o građevinskom zemljištu – Sl.list opštine Negotin br.29/2012
- Plan detaljne regulacije Mihajlovac (1980.god)

Polovinom 2010 godine urađena je arhitektonsko-urbanistička studija turističko rekreativnog centra „Dunavski biser“ od strane konsultanske firme **RAUM doo** iz Beograda u saradnji sa SO Negotin. Ovom studijom definisan je prostorno programski obuhvat posla sadržaji centra i izvršena budžetska procena vrednosti investicije projekta. Ključne postavke njihovih rešenja preuzete su za potrebe predstavljanja navedenog projekta na ovom mestu.

Procenjeni budžet projekta „Dunavski biser“ iznosi 15,10 miliona evra od čega 5% iznose troškovi izrade tehničke dokumentacije neophodne za izgradnju turističko rekreativnog centra "Dunavski biser" u MZ Mihajlovac, SO Negotin.

### *Namena prostora i infrastrukturna opremljenost*

Projekat "Dunavski biser" predviđa izgradnju turističko – rekreativnog kompleksa na obali u blizini postojećeg pristana. Planirana površina ovog kompleksa iznosi 5,61ha. i predviđa izgradnju hotela sa 60 ležajeva, površine 1200m<sup>2</sup>, restoran sa 50 sedišta površine 150 m<sup>2</sup>, auto kamp za oko 100 vozila površine 1,00 ha, Dom lova, ribolova i nautike 150 m<sup>2</sup>. Sportski tereni su planirani na prostoru površine 3,00 ha a struktura bi bila u skladu sa predlogom budućeg investitora.

Do lokacije budućeg kompleksa postoji sva potrebna infrastruktura za ovu investiciju i to:

- opštinski put širine 6,5 m
- priključak na struju 110 KV.
- priključak za vodovodnu i kanizacionu mrežu
- telefonski priključak

Glavni akcenat u kompoziciji idejnog projekta dat je formiranjem turističko-rekreativne ponude i atraktivnih pratećih sadržaja za goste (turiste) koji dolaze vodenim putem, odnosno putničkim brodovima koji bi pristajali u početku uz već izgrađeni pristanišni dok, ali i za one koji će dolaziti Đerdapskom magistralom u izgradnji duž desne obale Dunava, odnosno sa kopna iz pravca Negotina, Bora, Majdanpeka i Zaječara.

Prilikom izrade urbanističkog rešenja maksimalno se vodilo računa o iskorišćenju već postojeće infrastrukture (mreže ulica, puteva i parkinga) kao i započeto nasipanje dela obale radi formiranja gradske plaže naspram rta koja zahteva dalje oplemenjivanje odgovarajućim pogodnostima, a pre svega tuševima, toaletima, svlačionicama i manjim ugostiteljskim objektima i prodavnicama sportske i plivačke opreme.

Bazna i čeona tačka urbanističke postavke je na samom rtu gde pristaju turistički brodovi odakle se gosti upućuju na novoformirane turističke sadržaje kao što su ugostiteljski objekti sa nacionalnim restoranima, vinarijama, pivnicama, turističkim agencijama za dalje aranžmane u okruženju. Svi ovi sadržaji su formirani duž otvorene pešačke zone koja je sa jedne strane oivičena navedenim objektima, a sa druge strane otvorenim parkovskim površinama sa pogledom na Dunav i susednu obalu Rumunije.

Naspram druge strane pristaništa postavljene sa jugoistočne strane rta, predviđeno je etno selo u kome se turisti mogu upoznati sa kulturnim nasleđem istočne Srbije i gde se mogu održavati muzičke, folklorne i pozorišne priredbe na otvorenoj sceni. Takođe, u okviru etno sela na obali predviđen je zvonik-toranj-svetionik koji će i danju i noću obasjavati i obeležavati ovaj novi turistički centar. Isto tako je u okviru etno sela predviđeno oživljavanje starih zanata radi izrade rukotvorina i predmeta primenjene umetnosti, suvenira i utilitarnih predmeta.

U zaleđu ova dva sadržaja predviđena je izgradnja turističkih apartmana u individualnim i dvojnim kućama-konacima u tradicionalnom stilu, odnosno u autohtonoj arhitekturi, koje su namenjene za duži boravak turista.

### *Vlasnička struktura i geodetski parametri*

Površina šireg kompleksa iznosi oko 45ha. U pitanju je neizgrađeno i komunalno uređeno zemljište koje je u vlasništvu opštine Negotin 70% a 30% u vlasništvu HE Đerdap (u toku prenos vlasništva na opštinu Negotin). Najvažnije lokacije u javnoj svojini koje predstavljaju potencijal za razvoj predmetnog projekta su:

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	Vlačede	La porta	La porta
Broj parcele	5058	5538	5539
Podbroj parcele	0	0	0
Površina	453	44	566
Vrsta zemljišta	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	Ostalo zemljište
Broj lista nepokretnosti	1060	1060	1060

Broj plana	13	13	13
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Njiva 3.klase	Pašnjak 3.klase	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
Imaoci prava na parceli – naziv	HE Đerdap doo	HE Đerdap doo	HE Đerdap doo
Vrsta prava	Pravo korišćenja	Pravo korišćenja	Pravo korišćenja
Oblik svojine	Državna RS	Državna RS	Državna RS
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	Selo	La porta	La porta
Broj parcele	5545	5564	5566
Podbroj parcele	0	16	24
Površina	608	30	11
Vrsta zemljišta	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	Šumsko zemljište
Broj lista nepokretnosti	1060	1060	1060
Broj plana	13	13	13
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Njiva 2.klase	Njiva 2. klase	Šuma 3. klase
Imaoci prava na parceli – naziv	HE Đerdap doo	HE Đerdap doo	HE Đerdap doo
Vrsta prava	Pravo korišćenja	Pravo korišćenja	Pravo korišćenja
Oblik svojine	Državna RS	Državna RS	Državna RS
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	La porta	Vlačeđe	Vlačeđe
Broj parcele	5567	9384	9390
Podbroj parcele	0	0	0
Površina	141	14243	30521
Vrsta zemljišta	Poljoprivredno zemljište	Ostalo zemljište	Ostalo zemljište
Broj lista nepokretnosti	1060	1060	1060
Broj plana	13	13	13
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Njiva 3.klase	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
Imaoci prava na parceli – naziv	HE Đerdap doo	HE Đerdap doo	HE Đerdap doo
Vrsta prava	Pravo korišćenja	Pravo korišćenja	Pravo korišćenja
Oblik svojine	Državna RS	Državna RS	Državna RS
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1
<b>Podaci o parceli</b>			

Potes / ulica	Reu	Reu	Vlačede
Broj parcele	9403	9421	9423
Podbroj parcele	0	0	0
Površina	806	1932	11501
Vrsta zemljišta	Ostalo zemljište	Ostalo zemljište	Ostalo zemljište
Broj lista nepokretnosti	1060	1060	1060
Broj plana	13	13	13
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
Imaoci prava na parceli – naziv	HE Đerdap doo	HE Đerdap doo	HE Đerdap doo
Vrsta prava	Pravo korišćenja	Pravo korišćenja	Pravo korišćenja
Oblik svojine	Državna RS	Državna RS	Državna RS
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1

<b>Podaci o parceli</b>			
Potes / ulica	Vlačede	Vlačede	Vlačede
Broj parcele	9426	9427	9428
Podbroj parcele	0	0	0
Površina	40224	2278	31141
Vrsta zemljišta	Poljoprivredno zemljište	Ostalo zemljište	Javno građevinsko zemljište
Broj lista nepokretnosti	1059	1059	1059
Broj plana	13	13	13
<b>Podaci o delu parcele</b>			
Broj dela	1	1	1
Kultura	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin	Opština Negotin
Vrsta prava	Korisnik	Korisnik	Korisnik
Oblik svojine	Državna RS	Državna RS	Državna RS
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1

<b>Podaci o parceli</b>		
Potes / ulica	Vlačede	Rau
Broj parcele	9429	9434
Podbroj parcele	0	0
Površina	3847	56124
Vrsta zemljišta	Javno građevinsko zemljište	Javno građevinsko zemljište
Broj lista nepokretnosti	1059	1059
Broj plana	13	13
<b>Podaci o delu parcele</b>		
Broj dela	1	1
Kultura	Zemljište pod zgradom i drugim	Zemljište pod zgradom i drugim

	objektom	objektom
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin
Vrsta prava	Korisnik	Korisnik
Oblik svojine	Državna RS	Državna RS
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1

### *Razvojni model za upravljanje imovinom*

#### *Ograničenja*

- Planska dokumentacija u fazi izrade – specifičnost izdavanja građevinskih dozvola
- Postupak prenosa vlasništva nad nepokretnostima sa HE Đerdap na lokalnu samoupravu je u toku
- Ingerencije na vodnom zemljištu i objektima u funkciji polovidbe u direktnoj su nadležnosti organa Republike Srbije (nisu vezani za lokalnu samoupravu).
- Nepotpuna komunalna infrastruktura
- Mali kapaciteti komunalne infrastrukture

#### *Ciljevi*

- Rešavanje imovinsko-pravnih pitanja
- Završetak i usvajanje Plana detaljne regulacije "Dunavski biser"
- Pronalaženje strateškog partnera (ili konzorcijuma) za realizaciju investicije
- Potpuno komunalno opremanje lokacije
- Brendiranje lokacije u saradnji sa strateškim partnerom

### *Plan konkurentnosti*

Tokom jedne sezone dunavskim vodotokom kroz našu zemlju ka Crnom moru pređe preko 500 putničkih brodova sa zadržavanjem na atraktivnim lokalitetima u priobalju i tamo gde može da se ponudi zabava, odmor, razgledanje i upoznavanje sa određenom turističkom ponudom. U Srbiji postoji veći broj marina i pristana različitog ranga sa različitim kvalitetom infrastrukture i pratećih objekata i usluga, ali se uticaj navedenih objekata na ukupni socio-ekonomski razvoj (izuzev u Novom Sadu i Beogradu) ne može smatrati značajnim.

*Prostorni plan područja posebne namene međunarodnog vodnog puta E-80 Dunav (Pan-evropski koridor 7), NACRT iz februara 2013.godine, definisao je planirane lokacije za marine na sektoru Dunava u priobalju opština Negotin i Kladovo:*

- 35. Tekija "Đerdap istok" r.km.956,6
- 36. Kladovo – r.km 934
- 37. Brza Palanka – r.km 883
- 38. Mihajlovac – r.km 872**
- 39. Radujevac – r.km 852

Na dužini toka od 104 km nalazi se 5 planiranih marina. Shodno činjenici da se razvoj navedenih lokacija bazira primarno na nautičkom turizmu i pratećim sportsko-rekreativnim i turističkim aktivnostima, navedene lokacije su međusobno u visokom stepenu konkurencije, i neophodno je osmisliti strategiju koja bi umanjila stepen konkurencije, tj.postigla ravnomeran (maksimalan) efekat u korišćenju svake pojedinačne lokacije.

U skladu sa navedenim, primarni zadatak koji je neophodno izvršiti (i koji je u najvećem delu i ostvaren od strane konsultantske kuće RAUM) jeste definisanje specifične ambijentalno-arhitektonske celine kao i namene koja bi izdvajala "Dunavski biser" tj.marinu Mihajlovac od ostale konkurencije. U ovom segmentu može se konstatovati da je lokacija u prednosti u odnosu na ostale konkurente, te je u budućem periodu neophodno pronaći strateškog partnera, usaglasiti investicione zahteve sa postojećim konceptom razvoja i nastaviti dalje sa razvojem lokacije.

## Marketing plan

Lokacija "Dunavski biser" predstavlja potencijal za razvoj investicija u sektoru nautike, sporta i rekreacije. Shodno navedenom, koraci realizacije u predstojećem periodu trebalo bi da budu:

- Definisanje kategorija investitora ka kojima će se uputiti adekvatni "teaser"-i (hotelski lanci sa sličnim objektima i ponudama, franšizing kompanije i sl).
- Izrada studije izvodljivosti sa osnovnim finansijskim parametrima; posebno orijentacija na finansijske scenarije i tačku povrata investicije
- Uspostavljanje kontakata sa investitorima koji su realizovali slične investicije na prostoru podunavlja posebno sa Rumunske i Bugarske strane
- Izrada multimedijalnih materijala koji bi promovisali trenutni razvojni koncept i njihova šira afirmacija i publikovanje

## Planirane aktivnosti - Akcioni plan

r.br.	Aktivnosti	2015	2016	2017
1	Reorganizacija JP za građevinsko zemljište opštine Negotin i uvođenje sektora za istraživanje i razvoj i marketing i prodaju	X		
2.	Rešavanje imovinsko-pravnih odnosa na objektima i zemljištu – prenos tutulara sa HE Đerdap na opštinu Negotin	X	X	X
3.	Završetak plana detaljne regulacije "Dunavski biser"	X	X	
4.	Izrada studije izvodljivosti sa finansijskim scenarijima po fazama realizacije		X	
5.	Izrada srednjoročnog plana i programa uređenja građevinskog zemljišta usklađenog sa planom kapitalnih investicija i programskim budžetom Opštine na godišnjim nivoima	X		
6.	Komunalno opremanje infrastrukturom		X	X

## 2.5. Turistički centar – Stevanske livade

### Položaj

Očuvana priroda i mogućnost kombinacija različitih elemenata turističke ponude (posebno u domenu sporta i rekreacije) posebno je interesantna na lokalitetu "Stevanske livade" na planini Deli Jovan. Lokacija je udaljena oko 30km zapadno od Negotina i nalazi se na nadmorskoj visini od 480m u ataru sela Sikole.

### Planski i pravni osnov

Shodno činjenici da se Stevanske livade nalaze van građevinskog reona naselja Sikole, izgradnja na predmetnom području definisana je Prostornim planom opštine Negotin - Sl. list opštine Negotin br.16/2011.

### Namena prostora i infrastrukturna opremljenost

Prema Prostornom planu opštine Negotin, Stevanske livade sa predmetnim kompleksom predviđenim za izgradnju se nalaze na šumskom zemljištu i u skladu sa navedenom namenom neophodno je i definisanje razvojnog koncepta koji bi se uklopio u sistem zaštite i održivog korišćenja prirodnih resursa.

U kontekstu aktiviranja resursa javne imovine za potrebe lokalnog razvoja, lokalitet Stevanske livade u potpunosti predstavlja primer zapuštenog resursa čijim bi se aktiviranjem značajno unapredila mogućnost aktiviranja i drugih komplementarnih sadržaja. Infrastruktura



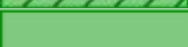








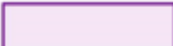
je neodržavanjem dovedena do neupotrebljivosti i neohodno je ponovno komunalno opremanje.

*Namena prostora na lokaciji Stevanske livade – referalna karta 3: turizam i zaštita prostora*



Izvor: Prostorni plan opštine Negotin, Sl.list opštine Negotin 16/2011

#### Legenda:

-  Područje kvalitetne životne sredine
-  Područje veoma kvalitetne životne sredine
-  Područje veoma kvalitetne životne sredine – zaštićena prirodna dobra
-  Sportski centar / tereni
-  Smeštajni kapaciteti postojeći
-  Lov
-  Vikend naselje
-  Izletište
-  Info punkt
-  Kulturni reperi
-  Potencijalna turtistička naselja / centri
-  Planinska podmiročka turistička zona

### Vlasnička struktura i geodetski parametri

Površina kompleksa sa pratećim objektima iznosi oko 8,2 Ha. Nepokretnosti namenjene razvoju potencijalnih investitorskih projekata koje se nalaze u razmatranom kompleksu Stevanskih livada navodimo u nastavku:

Podaci o parceli		
Potes / ulica	Bele vode	Bele vode
Broj parcele	3901	3904
Podbroj parcele	0	0
Površina	2558	6514
Vrsta zemljišta	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište
Broj lista nepokretnosti	1070	1070
Broj plana	11	11
Podaci o delu parcele		
Broj dela	1	1
Kultura	Pašnjak 6.klase	Pašnjak 6.klase
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin
Vrsta prava	Korisnik	Korisnik
Oblik svojine	Državna RS	Državna RS
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1

Podaci o parceli		
Potes / ulica	Bele vode	
Broj parcele	3905	
Podbroj parcele	0	
Površina	7368	92
Vrsta zemljišta	Poljoprivredno zemljište	Zgrada kulture
Broj lista nepokretnosti	1070	
Broj plana	11	
Podaci o delu parcele		
Broj dela	1	
Kultura	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	
Vrsta prava	Korisnik	
Oblik svojine	Državna RS	
Obim prava	Celo pravo	
Udeo	1 / 1	

Podaci o parceli			
Potes / ulica	Bele vode	Bele vode	Bele vode
Broj parcele	3914	3917	3917
Podbroj parcele	0	0	0
Površina	12229	485	59258
Vrsta zemljišta	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište
Broj lista nepokretnosti	1070	1070	1070
Broj plana	11	11	11
Podaci o delu parcele			



Broj dela	1	1	2
Kultura	Pašnjak 6.klase	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	Livada 6.klase
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin	Opština Negotin	Opština Negotin
Vrsta prava	Korisnik	Korisnik	Korisnik
Oblik svojine	Državna RS	Državna RS	Državna RS
Obim prava	Celo pravo	Celo pravo	Celo pravo
Udeo	1 / 1	1 / 1	1 / 1

<b>Podaci o parceli</b>	
Potes / ulica	Bele vode
Broj parcele	3919
Podbroj parcele	0
Površina	646
Vrsta zemljišta	Građevinsko zemljište izvan građevinskog područja
Broj lista nepokretnosti	1070
Broj plana	11
<b>Podaci o delu parcele</b>	
Broj dela	1
Kultura	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Imaoci prava na parceli – naziv	Opština Negotin
Vrsta prava	Korisnik
Oblik svojine	Državna RS
Obim prava	Celo pravo
Udeo	1 / 1

### *Razvojni model za upravljanje imovinom*

#### *Ograničenja*

- Neophodna je izrada urbanističkog projekta; ukoliko se uvode nove namene neophodna je i izmena Prostornog plana opštine Negotin
- Loša komunalna infrastruktura

#### *Ciljevi*

- Kreiranje turističkog proizvoda; izrada studije izvodljivosti
- Pozicioniranje razvojnog koncepta na tržištu investicionih projekata
- Pronalaženje strateškog partnera (ili konzorcijuma) za realizaciju investicije
- Komunalno opremanje lokacije

#### *Plan konkurentnosti*

Unapređenje turističke ponude opštine Negotin ostvarilo bi se realizacijom rekreativnih i sportskih sadržaja na Stevanskim livadama kroz rekonstrukciju odmarališta i izgradnju sportskih terena. Od posebnog je značaja napomenuti da bi pomenuto odmaralište predstavljalo jedini turističko-sportsko-rekreativni objekat u opštini Negotin te bi njegova afirmacija imala značajan kako lokalni tako i regionalni kontekst. Aktivnosti i sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji, u skladu sa dosadašnjim inicijativama lokalne samouprave bili bi:

- Izgradnja sportskih terena (rukometno, košarkaško i odbojkaško igralište)
- Izgradnja teniskih terena
- Izgradnja kompleksa dečijeg igrališta sa školom u prirodi
- Rekonstrukcija postojećih objekata za smeštaj i boravak učenika
- Rekonstrukcija Spomen doma

Shodno činjenici da se na širem prostoru istočne Srbije nalaze već afirmisane banje (Gamzigradska, Brestovačka i Sokobanja), Stevanske livade treba svoju konkurentnost da grade na specifičnim vidovima usluga i koncepta boravka u prirodi, koje navedene banje ne mogu da isprate na sličan način. Primarni korak u razvoju turističke destinacije Stevanske livade bio bi razvoj turističkog koncepta i njegova tržišna valorizacija na prostoru Istočne Srbije.

#### *Marketing plan*

- Inventarizacija turističkih potencijala (materijalna baza za razvoj turizma)
- Kreiranje turističkog proizvoda (komplementarnog sa ostalom turističkom ponudom opštine Negotin) i njegovo strateško promovisanje
- Definisane kategorije investitora ka kojima će se uputiti adekvatni "teaser"-i (hotelski lanci sa sličnim objektima i ponudama, franšizing kompanije i sl).
- Izrada studije izvodljivosti sa osnovnim finansijskim parametrima; posebno orijentacija na finansijske scenarije i tačku povrata investicije
- Izrada multimedijalnih materijala koji bi promovisali razvojni koncept i njihova šira afirmacija i publikovanje

#### *Planirane aktivnosti - Akcioni plan*

r.br.	Aktivnosti	2015	2016	2017
1.	Izrada Marketing plana i studije izvodljivosti	X		
2.	Izrada srednjoročnog plana i programa uređenja građevinskog zemljišta usklađenog sa planom kapitalnih investicija i programskim budžetom Opštine na godišnjim nivoima	X		
3.	Izrada Srednjoročnog marketing plana i godišnjih planova realizacije za konkretne kategorije investitora sa fokusom na komplementarne turističke delatnosti	X		
4.	Unapređenje turističke signalizacije	X	X	X

\* \* \*