

На основу члана 99. став 5, 17. и 20., члана 101. став 5. и члана 103. став 5. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/2018), члана 20. ст. 1. тачке 2. Закона о локалној самоуправи („Сл.гласник РС“,бр.129/2007, 83/2014-др.закон, 101/2016 и 47/2018) и члан 40. Статута општине Велико Градиште ("Службени гласник општине Велико Градиште", бр. 2/19),

Скупштина општине Велико Градиште на 24. седници одржаној дана 24.06.2019. године, доноси

ОДЛУКУ О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

1. Предмет уређивања

Члан 1.

Овом одлуком уређују се услови, поступак и начин отуђења и давања у закуп неизграђено и изграђеног грађевинског земљишта у јавној својини на којем је као власник у јавној књизи за евиденцију непокретности и правима на њима уписана општина Велико Градиште (у даљем тексту: грађевинско земљиште), прибављања грађевинског земљишта у јавну својину Општине Велико Градиште, стављања ван снаге решења о располагању и прибављању грађевинског земљишта и других решења која се доносе на основу ове одлуке, измена и раскида правних послова који се закључују на основу донетих решења, давања сагласности за озакоњење објеката, изградњу, односно постављање објеката на грађевинском земљишту у јавној својини Општине и других потребних сагласности.

Одлуком се ближе уређују поступак и надлежности за отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, по цени нижој од тржишне односно без накнаде, као и у случају непосредне погодбе, уз претходну сагласност Владе Републике Србије, у складу са законом и подзаконским актом, као и услове начин и поступак размене непокретности.

Општина Велико Градиште стара се о коришћењу грађевинског земљишта према намени земљишта одређеној планским документом, у складу са законом којим је уређена област грађевинског земљишта (у даљем тексту: Закон).

Грађевинско земљиште се може отуђити или дати у закуп и као неизграђено грађевинско земљиште које није уређено, ако учесник у поступку јавног надметања, односно подносилац захтева у поступку давања у закуп или отуђења грађевинског земљишта непосредном погодбом, прихвати прописане услове за уређивање земљишта садржане у јавном огласу, односно условима за непосредну погодбу, и уговором преузме обавезу да о свом трошку изврши комунално опремање грађевинског земљишта.

2. Појам грађевинског земљишта

Члан 2.

Грађевинско земљиште је земљиште које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом.

3. Коришћење грађевинског земљишта

Члан 3.

Грађевинско земљиште се користи према намени одређеној планским документом, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом.

3.1. Својински режим над грађевинским земљиштем

Члан 4.

Грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине.

Право својине на грађевинском земљишту у јавној својини има Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

Члан 5.

Грађевинско земљиште је у промету.

Грађевинско земљиште у јавној својини је у промету, под условима прописаним Законом и другим прописима.

4. Врсте грађевинског земљишта.

4.1. Изграђено и неизграђено грађевинско земљиште

Члан 6.

Грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено.

Изграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме су изграђени објекти намењени за трајну употребу, у складу са законом.

Неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме нису изграђени објекти, на коме су изграђени објекти без грађевинске дозволе и привремени објекти.

4.2. Уређено и неуређено грађевинско земљиште

Члан 7.

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је у складу са планским документом комунално опремљено за грађење и коришћење (изграђен приступни пут, електромрежа, обезбеђено снабдевање водом и др).

5. Уређивање грађевинског земљишта

Члан 8.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

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

Поред радова из става 2. овог члана, на подручјима која су била изложена ратним дејствима, или несрећама већих размера, обавља се и врши у складу са законом и посебним Програмом.

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

Уређивање грађевинског земљишта обавља се у складу са важећим планским документом према средњорочним и годишњим програмима уређивања које доноси Одељење за привредни и економски развој и дијаспору, за сваку календарску годину до 31.12. текуће године за наредну годину, при чему се доносилац програма посебно стара о заштити, рационалном и одрживом коришћењу земљишта.

Члан 9.

Општина Велико Градиште (у даљем тексту: Општина) уређује грађевинско земљиште и стара се о његовом рационалном коришћењу, према намени земљишта предвиђеној планским документом, у складу са законом.

Обезбеђивање услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта, које обухвата: Припрему средњорочних и годишњих програма уређивања грађевинског земљишта, уређивања грађевинског земљишта, старање о заштити, рационалном и наменском коришћењу грађевинског земљишта као и обављање других послова у складу са законом и другим прописима, обавља Општинска управа Велико Градиште преко Одељења за привредни и економски развој и дијаспору.

Одељење за привредни и економски развој и дијаспору врши радове на уређивању грађевинског земљишта који су утврђени програмима из члана 8. став 5, ове одлуке.

5.1. Припремање и опремање грађевинског земљишта средствима физичких или правних лица

Члан 10.

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

Физичка и правна лица подносе Одељењу за привредни и економски развој и дијаспору предлог о финансирању припремања, односно опремање грађевинског земљишта.

Одељење за привредни и економски развој и дијаспору је дужно да одлучи о предлогу у року од 15 дана од дана пријема предлога.

Одељење за привредни и економски развој и дијаспору у име и за рачун општине, може са лицем из става 1. овог члана закључити уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта, који нарочито садржи:

- 1) Податке о локацији, односно зони у којој се планира опремање грађевинског земљишта.
- 2) Податке из планског документа и техничке услове за изградњу.
- 3) Податке из програма за уређивање грађевинског земљишта.

- 4) Границе локације која се припрема, односно опрема са пописом катастарских парцела.
- 5) Динамику и рок изградње.
- 6) Обавезу општине као инвеститора да обезбеди стручни надзор у току извођења радова.
- 7) Одређивање учешћа сваке уговорне стране у обезбеђивању, односно финансирању израде техничке документације и стручне контроле техничке документације, извођењу радова и избору извођача радова, као и других трошкова у вези са опремањем грађевинског земљишта, укључујући висину и рокове обезбеђивања финансијских и других средстава.
- 8) Одређивање објеката који се граде и који ће прећи у својину општине
- 9) Одређивање износа учешћа лица из става 1, овог члана у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта који ће бити умањен за износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта.
- 10) Средства обезбеђења испуњена обавеза уговорних страна.

6. Финансирање уређивања грађевинског земљишта.

Члан 11.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбеђују се из средстава остварених од:

- 1) Доприноса за уређивање грађевинског земљишта,
- 2) Закупнине за грађевинско земљишта,
- 3) Отуђења или размене грађевинског земљишта,
- 4) Претварање права закупа у право својине у складу са законом,
- 5) Накнаде за уређење грађевинског земљишта у смислу члана 10. ове Одлуке и
- 6) Других извора у складу са законом.

II. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ

1. Надлежност и надлежни органи

Члан 12.

Грађевинским земљиштем у јавној својини општине (у даљем тексту: грађевинско земљиште) располаже општина, у складу са законом којим је уређена област грађевинског земљишта (у даљем тексту: закон) и овом одлуком.

Располагањем грађевинским земљиштем, у смислу ове одлуке, сматра се:

1. Отуђење,
2. Давање у закуп,
3. Међусобно располагање власника грађевинског земљишта у јавној својини,
4. Улагање у капитал,
5. Установљавање права стварне службености.

Општина прибавља грађевинско земљиште у јавну својину општине у складу са законом, Уредбама Владе РС, овом и другим одлукама.

Под отуђењем грађевинског земљишта, односно под прибављањем грађевинског земљишта у јавну својину сматра се и размена непокретности.

Члан 13.

Скупштина општине Велико Градиште (у даљем тексту: Скупштина) доноси решење о располагању грађевинским земљиштем, прибављању грађевинског земљишта у јавну својину општине, као и сва друга решења и друге акте који се доносе на основу ове Одлуке.

Скупштина општине одлучује и о другим питањима и актима који се доносе на основу ове одлуке осим о оним питањима која су изричито уређена законом и Уредбама Владе РС.

Председник општине (у даљем тексту: председник) на образложен предлог Општинске управе покреће поступак располагања и прибављања грађевинског земљишта у јавној својини општине.

Акта из става 1. и 2. овог члана, за Скупштину, Председника и Општинско веће, припрема Општинска управа, Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне послове.

Члан 14.

Уговоре о располагању грађевинским земљиштем, прибављању грађевинског земљишта и све друге правне послове који се закључују на основу решења из члана 13. став 1. ове одлуке, закључује Председник општине, односно друго лице по овлашћењу председника.

Правни послови из става 1. овог члана оверавају се код јавног бележника, у складу са законима којима је уређен промет непокретности, јавнобележничка делатност и ванпарнични поступак,.

Надлежни орган овере ће примерак овереног уговора или правног посла из става 1. овог члана, доставити Општинском правобранилаштву општине Велико Градиште (у даљем тексту: Правобранилаштво), у року од пет дана од дана овере.

Члан 15.

Правни посао из члана 12. став 1. ове одлуке, закључује се по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва, које је дужно да мишљење да у року од 30 дана од дана пријема захтева.

У случају да је правно мишљење потребно дати, односно радњу преузети у року крајем од рока из става 1. овог члана, орган који се обратио Правобранилаштву дужан је да то посебно истакне и образложи у писменом захтеву, уз означавање да се захтев упућује као приоритет, са јасно назначеним роком за поступање, који не може бити краћи од осам дана.

Уколико Правобранилаштво, не да мишљење у року из става 1. овог члана, сматраће се да је дато позитивно мишљење.

Негативно мишљење не спречава закључење правног посла, али се такав уговор може побијати у складу са позитивним законским прописима.

2.Тржишна вредност грађевинског земљишта

Члан 16.

Грађевинско земљиште се отуђује, прибавља и даје у закуп по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком.

Изузетно, грађевинско земљиште се може отуђити или дати у закуп по цени или закупници која је нижа од тржишне вредности, односно отуђити или дати у закуп без накнаде, у случајевима прописаним законом или подзаконским актима Владе Републике Србије.

Тржишну вредност грађевинског земљишта које се отуђује и прибавља, утврђује Републички порески орган надлежан за процену тржишне вредности, односно други надлежни орган.

Тржишна вредност се утврђује по 1м² грађевинског земљишта.

Овако утврђена тржишна вредност важи годину дана.

III. ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 17.

Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта спроводи се јавним оглашавањем, у поступку јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом, а изузетно грађевинско земљиште се отуђује непосредном погодбом у случајевима прописаним законом, Уредбама Владе РС или овом Одлуком.

1. Поступци отуђења грађевинског земљишта

1.1.Отуђење грађевинског земљишта јавним надметањем и прикупљањем понуда јавним огласом.

Члан 18.

Неизграђено грађевинско земљиште може се отуђити ради изградње, у складу са планским документом на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола или одобрење за извођење радова.

Постојеће и планиране површине јавне намене се не могу отуђити из јавне својине.

Почетни износ цене је тржишна вредност грађевинског земљишта које се отуђује.

Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује лицу које понуди највећу цену за то земљиште.

Изузетно од става 4. овог члана грађевинско земљиште се може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнице или без накнаде, у складу са Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/2018).

Члан 19.

Одељење за привредни и економски развој и дијаспору, односно заинтересовано лице, подноси Одељењу за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско правне послове Општинске управе иницијативу за покретање поступка отуђења грађевинског земљишта јавним оглашавањем

На основу предлога заинтересованог лица Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско правне послове Општинске управе ће Председнику општине доставити образложен предлог за покретање поступка.

Члан 20.

Председник доноси решење да се приступа отуђењу грађевинског земљишта, јавним оглашавањем.

Решење из става 1. овог члана мора да садржи опис и ближе податке о грађевинском земљишту које се отуђује, врсту односно намену објекта, начин јавног оглашавања (јавним надметањем или прикупљањем понуда), почетни износ цене и износ депозита.

Члан 21.

Јавни оглас за отуђење грађевинског земљишта припрема и обављује управа.

Јавни оглас се објављује на огласној табли општине Велико Градиште, званичном сајту општине и кабловској телевизији Коперникус и дневном листу који се дистрибуира на територији јединице локалне самоуправе или у листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије.

Јавни оглас о јавном надметању, односно прикупљању понуда за отуђење грађевинског земљишта садржи нарочито.

1. Податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина, по потреби друге ближе податке);
2. Врсту, односно намену објекта;
3. Степен комуналне опремљености и посебне услове за уређење ако се отуђује неуређено грађевинско земљиште;
4. Обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да са надлежним комуналним и другим правним лицима уговори и плати трошкове за инфраструктуру: ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
5. Почетни износ цене;
6. Рок закључења уговора о отуђењу и последице пропуштања;
7. Рок плаћања цене и последицу пропуштања;
8. Обавезу подносиоца пријаве ради учествовања у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда, уплати депозит на одговарајући рачун буџета општине, или положи депозитну банкарску гаранцију, висину депозита и рок уплате истог, односно полагање гаранција, као и последице у случају одустанка, односно стављања решења ван снаге;
9. Рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писмених понуда;
10. Обавезни садржај пријаве, односно понуде и исправе које је потребно доставити уз пријаву, односно понуду.
11. Рок за подношење пријава, односно понуда;
12. Место и време одржавања јавног надметања, односно отварања понуда;
13. Висину лицитационог корака у поступку јавног надметања;
14. Одредбу да подносиоци неблаговремене и непотпуне пријаве неће моћи да учествују у поступку јавног надметања, односно да ће неблаговремене и непотпуне понуде бити одбачене;

Члан 22.

Ради учествовања у поступку јавног надметања односно поступку прикупљању понуда, подносилац пријаве, односно понуде мора уплатити депозит на одговарајући рачун буџета општине Велико Градиште с тим да висина депозита не може бити мања од 10% нити већа од 50% почетног износа цене.

Висину депозита одређује Председник општине, решењем којим се покреће поступак отуђења.

Члан 23.

Рок за подношење пријава, односно понуда не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Пријаве, односно понуде се достављају Општинској Управи, Одељењу за урбанизам комунално-стамбене и имовинско правне послове преко писарнице Општинске управе.

Поступак јавног надметања, односно отварања писмених понуда, спроводи комисија.

Комисију решењем образује Скупштина општине општине Велико Градиште.

Стручне и административне послове за комисију у поступку јавног оглашавања обавља Општинска Управа, Одељење за урбанизам комунално-стамбене и имовинско правне послове.

Члан 24.

Пријава за учествовање у поступку јавног надметања (у даљем тексту: пријава), односно понуда за учествовање у поступку прикупљања понуда јавним огласом (у даљем тексту: понуда) се доставља у затвореној коверти са видљивом назнаком на коју локацију се односи и ко је подносилац пријаве, односно понуде.

Пријава правног лица мора да садржи назив, седиште и број телефона и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и оверена печатом, извод из регистра привредних субјеката надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Пријава, односно понуда физичког лица мора да садржи име, презиме, адресу број личне карте, матични број, број телефона и мора бити потписана.

Пријава предузетника мора да садржи пословно име и седиште и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и оверена печатом, извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Уз пријаву, односно понуду се подноси доказ о уплати депозита, односно депозитна банкарска гаранција.

Уз пријаву, односно понуду мора да се достави изјава подносиоца пријаве, односно понуђача да прихвата све услове из јавног огласа.

Понуда мора да садржи износ понуђене цене, који је исти или већи од почетног износа утврђеним огласом.

Пријава, односно понуда је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе како је то и предвиђено у овом члану, односно ако не садржи све податке предвиђене јавним огласом.

У поступку јавног надметања не могу учествовати Председник нити било који члан комисије.

Члан 25.

Поступак јавног надметања, односно отварања понуда је јаван.

Поступак јавног надметања спроводи Комисија којом руководи Председник Комисије.

Члан 26.

Председник комисије отвара седницу комисије, саопштава податке о грађевинском земљишту које се отуђују и почетни износ цене.

Председник комисије констатује колико је пријава, односно понуда примљено и по редоследу приспећа јавно отвара и чита гласно цео текст пријаве, односно понуде.

Председник комисије констатује које исправе су достављене уз пријаву, односно понуду.

После сваке отворене понуде-пријаве Комисија утврђује ко су подносиоци пријаве, односно понуде, ко је од подносилаца пријава, односно понуда присутан са овлашћењем да учествује у поступку јавног надметања односно, присуствује поступку отварања понуда и које су пријаве, односно понуде неблаговремене, односно непотпуне.

Председник комисије констатује да подносилац неблаговремене или непотпуне пријаве односно лице које нема уредно овлашћење подносиоца благовремене и непотпуне пријаве, не може учествовати у поступку јавног надметања.

Председник комисије констатује да се неблаговремене или непотпуне понуде одбацују.

Пошто Комисија утврди које су понуде – пријаве основане започиње поступак јавног надметања.

Комисија утврђује који понуђач је понудио највећи износ цене.

Председник комисије објављује почетак јавног надметања и позива учеснике да дају своје понуде износа цена.

Учесник јавног надметања је дужан да јасно и гласно каже износ цена који нуди.

Председник комисије пита три пута да ли неко даје више од највишег претходно понуђеног износа и после трећег позива, констатује који је највиши понуђени износ и име понуђача.

Учесник који је понудио највећи износ потписује изјаву са знаком висине износа.

Председник комисије објављује када је јавно надметање завршено.

Записник комисије са одговарајућим предлогом доставља Управи у року од осам дана од дана одржане седнице комисије.

Сви присутни подносиоци пријава, односно понуда имају право увида у поднете пријаве, односно понуде.

Лице које није задовољно поступком има право приговора Комисији уз услов да усмени приговор посебно писмено образложи у року од 3 дана од одржавања надметања.

Ако приговор није најављен на самом надметању сматра се да приговора нема.

О приговору учесника у надметању одлучује Општинско веће као надлежни орган.

Члан 27.

Уколико подносилац благовремене и потпуне пријаве не приступи јавном надметању сматраће се да је одустао од пријаве.

Услови за спровођење поступка јавног надметања су испуњени и када истом приступи само један учесник.

Услови за спровођење поступка прикупљања понуда јавним огласом су испуњени и уколико се на јавни оглас пријави само један учесник, у ком случају се грађевинско земљиште отуђује под условом да је учесник понудио најмање почетни износ цене.

Уколико јавно надметање, односно поступак прикупљања понуда јавним огласом не успе, поступак оглашавања се може поновити по истеку рока најмање 15 дана од дана неуспелог јавног надметања, односно отварања понуда, о чему решењем о покретању поступка одлучује Председник општине.

Уколико се на јавни оглас о прикупљању понуда, пријаве два или више учесника и понуде исти износ цене, комисија ће затражити да у новом року, од три дана, понуђачи доставе другу понуду о висини цене, која мора бити већа од претходне понуде.

Члан 28.

Уколико учесник јавног надметања који је понудио највиши износ цене одустане пошто председник комисије објави да је јавно надметање завршено, а пре доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта, поступак јавног оглашавања се понавља.

Уколико учесник прикупљања понуда који је понудио највећи износ цене одустане пошто је комисија утврдила који понуђач је понудио највиши износ цене, а пре доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта, поступак јавног оглашавања се понавља.

Лице из ст. 1 и 2 овог члана нема право на повраћај уплаћеног депозита, а евентуално дата депозитна банкарска гаранција ће се наплатити.

У случајевима из ст. 1 и 2 овог члана, решење о понављању поступка јавног оглашавања доноси Председник комисије.

1.2. Отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом

Члан 29.

Грађевинско земљиште се отуђује непосредном погодбом у случају:

1. Изградње објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа и организација, органа јединица, територијалне аутономије и локалне самоуправе, као и других објеката у јавној својини.
2. Исправке граница суседних катастарских парцела;
3. Формирања грађевинске парцеле у складу са одредбом закона којом је уређена област одређивања, односно утврђивања земљишта за редовну употребу објекта;
4. Споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији.
5. Размене грађевинског земљишта.
6. У поступку враћања одузете имовине и обештећења у складу са посебним законом.
7. Међусобног располагања власника грађевинског земљишта у јавној својини.
8. Деобе грађевинског земљишта у сусвојини или заједничкој својини општине и других носилаца права својине, односно права коришћења.
9. Реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој уз опретходно прибављену сагласност Владе Републике Србије.
10. Испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу закона по основу уговора када је Република Србија, односно општина, једна од уговорених страна.
11. Реализација пројекта за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, односно општину.

Члан 30.

Захтев за отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом, подноси се Одељењу за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско правне послове Општинске управе, које по обради предмета прибавља податак по тржишној цени грађевинског земљишта и исти доставља подносиоцу захтева.

Подносилац захтева има право приговора који подноси преко Одељења за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско правне послове Општинске управе на утврђену тржишну цену у року од 5 дана од дана пријема обавештења о висини тржишне вредности о коме се изјашњава орган који је утврдио тржишну вредност.

Надлежни орган ће размотрити приговор и о томе одмах обавестити подносиоца.

Подносилац захтева је дужан да у року од 8 дана од дана пријема обавештења о тржишној цени грађевинског земљишта, односно року од 8 дана од дана пријема обавештења по поднетом приговору, да писмену изјаву да је сагласан са ценом и да прихвата плаћање укупне тржишне цене у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу грађевинског земљишта.

Подносилац захтева може дати изјаву и непосредно Одељењу за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско правне послове Општинске управе о чему се сачињава записник.

У случају да се подносилац захтева у наведеном року не изјасни или изјави да не прихвати цену и плаћање цене у прописаном року, сматраће се да је одустао од поднетог захтева.

Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско правне послове Општинске управе доставља образложени предлог са изјавом заинтересованог лица о прихватању цене Председнику општине, који затим доноси одлуку о отуђењу непокретности непосредном погодбом.

Скупштинска комисија за прибављање и отуђивање грађевинског земљишта спроводи поступак непосредне погодбе а по окончању поступка сачињава и доставља Одељењу за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско правне послове Општинске управе записник са одговарајућим образложеним предлогом.

Након разматрања предлога из претходног става Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско правне послове Општинске управе израђује предлог Решења који доставља Општинском већу, те на предлог

Општинског већа Скупштина општине доноси Решење о отуђењу грађевинског земљишта непосредном погодбом, на основу којег Председник општине закључује уговор са подносиоцем захтева.

1.2.1. Отуђење грађевинског земљишта ради формирања грађевинске парцеле

Члан 31.

Отуђење грађевинског земљишта власнику објекта за који је поднет захтев за легализацију, односно покренут поступак озакоњења, за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност озакоњења или објекта који је уписан у евиденцију о непокретностима и правима на њима у складу са раније важећим законима којим је уређивана легализација објекта или на основу Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, број 96/2015 и 83/2018), врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком, на основу правоснажног решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле или на основу правоснажног решења којим је одређено да је грађевинско земљиште испод објекта земљишта за редовну употребу, сходно одредбама закона којим је уређена област одређивања земљишта за редовну употребу објекта у посебним случајевима.

У случају да је основ отуђења грађевинског земљишта решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле, власнику објекта из става 1. овог члана се отуђује грађевинска парцела.

У случају да је основ отуђења грађевинског земљишта решење којим је одређено да је грађевинско земљиште испод објекта земљиште за редовну употребу, власнику објекта из става 1. овог члана се отуђује грађевинско земљиште испод објекта, уз обавезу власника објекта да у року од пет година од дана правоснажности решења о озакоњењу покрене поступак за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта, у складу са законом.

У случају да је грађевинско земљиште плаћено носиоцу права јавне својине, односно да постоји ранији основ стицања, поступак отуђења земљиште предвиђен делом става 1. овог члана, неће се спроводити већ ће правоснажност решења о утврђивању надлежности органа управе, бити основ за упис права код надлежног органа за послове државног премера и катастра.

У случају да на основу решења којим се одређује да је грађевинско земљиште испод објекта земљишта за редовну употребу објекта, орган надлежан за упис права на непокретностима не изврши парцелацију грађевинског земљишта тако да земљиште испод објекта постане посебна катастарска парцела, лице коме је отуђено грађевинско земљиште испод објекта, о уговору о отуђењу даје неопозиву и безусловну сагласност власнику грађевинског земљишта у јавној својини да може спроводити промене на катастарској парцели у смислу парцелације, као и отуђивања грађевинско земљиште другим власницима објекта, односно другим сувласницима грађевинског земљишта, без обавезе да за те промене, односно отуђење тражи сагласност конкретног сувласника грађевинског земљишта које је исто отуђено испод објекта.

Уколико је грађевинско земљиште већ дато у закуп испод објекта ради озакоњења објекта, купац је дужан да у року од 5 година од дана правоснажности решења о озакоњењу покрене поступак за утврђивање земљишта за редовну употребу у складу са законом, у ком слушају стиче право да му се по правоснажности решења о утврђивању грађевинског земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле отуђи преостали део грађевинског земљишта, непосредном погодбом по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком.

Ако је грађевинска парцела формирана до 11.09.2009. године у складу са посебним законом надлежног органа Управа ову чињеницу прихвата као стечено право у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта.

Члан 32.

Отуђење грађевинског земљишта власнику објекта који је уписан у евиденцију о непокретностима и правима на њима у складу са Законом о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе („Службени гласник РС“ бр; 25/2013 и 145/2014), врши се непосредном погодбом, по тржишним условима у складу са законом и овом одлуком, на основу правоснажног решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле, сходно одредбама Закона којим је уређена област одређивања земљишта за редовну употребу објекта у посебним случајевима.

Члан 33

Лице из члана 31. и 32. коме се грађевинско земљиште отуђује може дати писану изјаву да исту жели отплатити на највише 36 једнаких месечних рата уз обавезу достављања одговарајућег средства обезбеђења.

О изјави из става 1. овог члана закључком одлучује Председник општине.

Уколико Председник донесе закључак о прихватању изјаве из става 1 овог члана, подносилац изјаве је у обавези да у року од 15 дана од дана доношења закључка достави средство обезбеђења.

Као одговарајуће средство обезбеђења, лице из става 1. овог члана може доставити једно од следећих средстава обезбеђења.

- 1) Хипотека на објекту која вреди најмање 30% више од укупног износа недоспелих рата у корист општине;
- 2) Бездржавински залог на покретним стварима, у складу са прописом којим се уређује заложно право на покретним стварима уписаним у регистар.

Лице из став 1. овог члана може доставити једно или више врста средстава обезбеђења, тако да њиховом кумулацијом износ свих недоспелих рата буде обезбеђен.

1.2.2. Отуђење грађевинског земљишта ради исправке граница суседних катастарских парцела.

Члан 34.

Отуђење грађевинског земљишта ради исправке граница суседних катастарских парцела врши се у случају када је на суседној катастарској парцели уписано право својине, дугорочног закупа стеченог у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, односно право коришћења за лица која ће претварање права коришћења у право својине бити уређено посебним законом.

Поступак отуђења спроводи се подношењем захтева за отуђење грађевинског земљишта ради исправке граница суседних катастарских парцела Општинској управи, која спроводи процедуру исту као и у члану 30. ове одлуке.

Члан 35.

Исправка граница суседних катастарских парцела врши се на основу елабората геодетских радова, под условом да информација о локацији за предметно грађевинско земљиште упућује на израду овог елабората.

2. Цена и рок плаћања

Члан 36.

Цена представља приход буџета општине и уплаћује се на одговарајући рачун.

Обавеза плаћања цене утврђује се решењем о отуђењу грађевинског земљишта.

Лице коме се грађевинско земљиште отуђује је обавезно да цену плати у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу грађевинског земљишта.

Депозит уплаћен на депозитни рачун у поступку јавног оглашавања представља део цене и по доношењу решења о отуђењу се преноси на одговарајући рачун општине.

Уз достављање записника комисије, Одељење за финансије је обавезно да достави Одељењу за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне послове податак о износу уплаћеног депозита.

Уплаћени депозит од стране учесника у поступку отуђења грађевинског земљишта, а којима исто није отуђено, враћа се најкасније у и року од осам дана од дана одржане седнице комисије уз услов да учесник поднесе посебан писмени захтев Одељењу за урбанизам, комунално-стамбено и имовинско-правне послове у којем ће назначити број жиро рачуна, износ депозита и др.

3. Решење о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 37.

Решење о отуђењу грађевинског земљишта (у даљем тексту: Решење о отуђењу) садржи нарочито:

1. начин отуђења (јавно оглашавање-јавно надметање или прикупљање понуда јавним огласом, односно непосредна погодба и разлог непосредне погодбе);

2. податке о лицу коме се грађевинско земљиште отуђује;

3. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина и по потреби друге ближе податке);

4. износ цене, рок и начин плаћања, рачун на који се врши плаћање и последице пропуштања плаћања у року, а уколико се грађевинско земљиште отуђује у поступку јавног оглашавања и износ уплаћеног депозита;

5. податак о прихваћеном средству обезбеђења ако се цена плаћа на рате, са обавезом уписа забележбе у катастру непокретности о забрани отуђења непокретности до исплате укупне купопродајне цене;

6. врсту, односно намену објекта уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње и посебне услове изградње уколико се отуђује неуређено грађевинско земљиште, односно елементе из члана 10. ове одлуке;

7. рок привођења грађевинског земљишта намени уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње;

8. обавезу лица коме се грађевинско земљиште отуђује да у року од 30 дана од дана достављања решења о отуђењу закључи уговор о отуђењу и последицу пропуштања закључења уговора у року.

4. Уговор о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 38.

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта (у даљем тексту: Уговор о отуђењу) се закључује са лицем коме се отуђује грађевинско земљиште, у року од 30 дана од дана достављања решења о отуђењу. Уговор о отуђењу садржи нарочито:

1. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина и по потреби друге ближе податке);
2. износ цене;
3. податак о прихваћеном средству обезбеђења ако се цена плаћа на рате, са обавезом уписа забележбе у катастру непокретности о забрани отуђења непокретности до исплате укупне купопродајне цене;
4. износ уплаћеног депозита уколико је грађевинско земљиште отуђено у поступку јавног оглашавања;
5. потврду да је цена измирена у целости, односно да је достављено средство обезбеђења и сагласност општине да лице коме је грађевинско земљиште отуђено, у јавној књизи евиденцији непокретности и правима на њима, упише право својине на грађевинском земљишту;
6. врсту, односно намену објекта уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње и посебне услове изградње уколико се отуђује неуређено грађевинско земљиште, односно одредбе из члана 8. ове одлуке;
7. констатацију да је закључењем уговора лице коме је грађевинско земљиште отуђено уведено у посед истог;
8. рок привођења грађевинског земљишта намени уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње;
9. права и обавезе у случају неизвршења обавеза;
10. начин решавања спорова;
11. услове, начин и поступак за раскид уговора;
12. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да са надлежним предузећима уговори и плати трошкове за инфраструктуру, ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
13. друга права и обавезе.

Члан 39.

Учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда који сматра да је грађевинско земљиште отуђено супротно одредбама закона, односно одредбама ове одлуке, те да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора о отуђењу у року од осам дана од сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

5. Стављање ван снаге решења о отуђењу

Члан 40.

Скупштина општине доноси решење о стављању ван снаге решења о отуђењу у случају да лице коме је решењем отуђено грађевинско земљиште:

1. не плати цену у року утврђеном решењем о отуђењу;
2. одустане од отуђења после извршеног плаћања цене, а пре закључења уговора о отуђењу;
3. после извршеног плаћања цене не приступи закључењу уговора о отуђењу у року од 30 дана од дана достављања решења о отуђењу.

У случају из става 1. тачка 1. овог члана, предлог Скупштини Општине за доношење решења о стављању ван снаге решења о отуђењу, подноси Управа, односно Одељење за финансије, одмах по протеклу рока за плаћање цене.

У случају из става 1. тач. 2. и 3, овог члана, предлог за доношење решења о стављању ван снаге решења о отуђењу, подноси, Одељење за урбанизам, комунално стамбене и имовинско правне послове, односно лице коме је решењем отуђено грађевинско земљиште.

Лице из става 1. тачка 1. овог члана нема право на повраћај уплаћеног депозита по јавном огласу о јавном надметању, односно прикупљању понуда.

Лице из става 1. тач. 2. и 3. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име цене, у номиналном износу, умањеног за износ депозита као и износ стварних трошкова отуђења.

Члан 41.

Скупштина општине доноси решење о стављању ван снаге решења о отуђењу грађевинског земљишта и у случају да у парничном поступку покренутом од стране учесника јавног надметања, односно учесника јавног надметања, односно учесника у поступку прикупљања понуда, буде правоснажно поништен уговор о отуђењу.

6. Раскид уговора о отуђењу грађевинског земљишта.

Члан 42.

Уговор о отуђењу се може раскинути у случају да лице коме је грађевинско земљиште отуђено одустане од изградње на грађевинском земљишту које му је отуђено, као и уколико не извршава друге обавезе из уговора о отуђењу.

У случају из става 1. овог члана, предлог Скупштини Општине за раскид уговора о отуђењу подноси лице коме је грађевинско земљиште отуђено, односно Општинска управа, Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне послове.

Члан 43.

По предлогу за раскид уговора о отуђењу Скупштина општине доноси решење којим ставља ван снаге решење и којим се овлашћује Председник Општине да са лицем коме је отуђено грађевинско земљиште закључи споразумни раскид уговора.

На основу решења из става 1. овог члана Председник Општине, у име и за рачун општине, и лице коме је грађевинско земљиште отуђено закључују споразумни раскид уговора о отуђењу, у року од 30 дана од дана достављања решења из става 1. овог члана, лицу коме је грађевинско земљиште отуђено.

У случају да не буде закључен споразумни раскид уговора о отуђењу, у року из претходног става, Председник Општине има обавезу да једнострано раскине уговор о отуђењу, у складу са законом којим се регулишу облигациони односи.

Потписи уговорача на уговору о раскиду уговора о отуђењу, оверавају се пред надлежним јавним бележником, а трошкови овере падају на терет лица са којим се раскида уговор.

Члан 44.

Лице са којим је раскинут уговор о отуђењу има обавезу да, о свом трошку, изврши брисање права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима и врати грађевинско земљиште у првобитно стање, као и да општини надокнади евентуално насталу штету.

Лице са којим је раскинут уговор о отуђењу, по достављању доказа да је испунио обавезе из става 1 овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име цене, у номиналном износу, умањеног за износ депозита и стварних трошкова.

IV. ДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЗАКУП

Члан 45.

Грађевинско земљиште се може дати у закуп ради:

1. изградње објеката за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са законом;
2. реализације пројеката од значаја за Републику Србију, односно општину;
3. међусобног располагања власника грађевинског земљишта у јавној својини;
4. давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законом;
5. остваривања јавно-приватног партнерства.

Давање грађевинског земљишта у закуп ради изградње објекта за који се издаје привремена грађевинска дозвола

Члан 46.

Грађевинско земљиште се даје у закуп ради изградње објеката за које је законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе, на одређено време, на рок на који се доноси привремена грађевинска дозвола (зависно од врсте објекта, односно радова), који се може продужити за онолико времена за колико је орган надлежан за издавање привремене грађевинске дозволе продужио решење о привременој грађевинској дозволи, а укупно најдуже до пет година.

У случају из става 1. овог члана, грађевинско земљиште се даје у закуп непосредном погодбом по тржишним условима, а тржишну вредност закупнине (у даљем тексту: закупнина) по 1 m² грађевинског земљишта које се даје у закуп, на годишњем нивоу, процењује се на основу акта надлежног пореског органа, лиценцираног проценитеља, односно вештака.

Уз захтев за давање грађевинског земљишта у закуп који се подноси Управи, се подноси се процену односно налаз вештака из става 2. овог члана са предлогом за сачињавање уговора о закупу грађевинског земљишта.

Уговор о закупу мора да садржи опис објекта који се гради, површину грађевинског земљишта коју је потребно дати у закуп и рок на који ће се издати привремена грађевинска дозвола.

Управа обавештава подносиоца захтева о годишњем износу закупнине, року плаћања, максималном броју рата, начину усклађивања рата и средствима обезбеђења плаћања, о могућности да укупан износ закупнине плати једнократно, као и року за једнократну уплату.

Подносилац захтева је дужан да се у року од осам дана од дана пријема обавештења из става 4. овог члана, писмено изјасни о начину плаћања закупнине уколико се определи да плаћање врши на рате. Подносилац захтева може дати изјаву и непосредно Управи о чему се сачињава записник.

У случају да се подносилац захтева у наведеном року не изјасни или изјави да не прихвата закупнину, сматраће се да је одустао од захтева.

Закупнина представља приход буџета општине и уплаћује се на одговарајући рачун Општине.

Закупац грађевинског земљишта може платити закупнину једнократно или у ратама.

Обавеза плаћања закупнине, износ закупнине и начин плаћања утврђују се решењем о давању грађевинског земљишта у закуп.

У случају плаћања закупнине једнократно, плаћање се врши у року од 15 дана од дана достављања решења о давању грађевинског земљишта у закуп.

У случају плаћања закупнине у ратама, плаћање се врши у онолико месечних рата на колики је рок грађевинско земљиште дато у закуп. Прва рата у висини од 10% укупне утврђене закупнине плаћа се у року од 15 дана од дана достављања решења о давању грађевинског земљишта у закуп, а преостали износ укупне закупнине у једнаким месечним ратама.

Рате из предходног става ће се усклађивати са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике, за период од уговореног обрачуна закупнине, до последњег дана у месецу, а уплаћују се до 15. у наредном месецу.

За период кашњења у плаћању, обрачунава се затезна камата у складу са законом који уређује висину стопе и начина обрачуна затезне камате.

Наплата ће се вршити у корист прописаних уплатних рачуна. Контролу плаћања рата, усклађивање рата, обрачун затезне камате врши Управа – Одељење за финансије.

У случају продужења рока закупа спроводи се нови поступак давања у закуп, на начин прописан овим чланом, у ком случају се мењају решење и уговор о закупу грађевинског земљишта.

Члан 47.

Изузетно, по одлуци Општинског већа грађевинско земљиште се може дати у закуп ради обављања привредне делатности коришћења у пословне сврхе, на основу уговора који заинтересовано лице закључује са Председником општине, али најдуже до 5. година.

Решење о закупу грађевинског земљишта

Члан 48.

Решење о давању у закуп грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о лицу коме се грађевинско земљиште даје у закуп;
2. податке о катастарској парцели;
3. податке о врсти, односно намени објекта;
4. висину, рок и начин плаћања закупнине (једнократно или на рате, са констатацијом да ће се уколико се уговори плаћање на рате износ рате усклађивати са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике), рачун на који се врши уплата, средство обезбеђења уколико се плаћање врши на рате и последице пропуштања плаћања у року;
5. рок трајања закупа;
6. рок привођења земљишта намени, односно рок изградње привременог објекта;
7. обавезу лица коме се грађевинско земљиште даје у закуп да, у року од 30 дана од дана достављања решења о давању грађевинског земљишта у закуп, закључи уговор о закупу.

Уговор о закупу грађевинског земљишта

Члан 49.

Уговор о закупу грађевинског земљишта закључује Председник општине на основу решења Скупштине општине.

Уговор о закупу грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о катастарској парцели;
2. опис и ближе податке о врсти, односно намени објекта који ће се градити;

3. висину закупнине, рок и начин плаћања закупнине, с тим да уколико се уговара плаћање закупнине на више рата уговор садржи начин усклађивања висине закупа са индексом раста потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за вођење статистике;
4. средство обезбеђења уколико се плаћање врши на рате;
5. рок трајања закупа;
6. рок у коме грађевинско земљиште мора да се приведе намени, односно рок изградње привременог објекта;
7. права и обавезе у случају неизвршења обавезе;
8. обавезу закупца да са надлежним предузећима уговори и плати трошкове за инфраструктуру, ЕДБ, ПГТ, топлификацију, гасификацију и друго;
9. начин решавања спорова;
10. поступак и услове за измену или раскид уговора;
11. друга права и обавезе.

Члан 50.

Право закупа из члана 46. ове одлуке не уписује се у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.

Давање грађевинског земљишта у закуп у другим случајевима

Члан 51.

У случају давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законима, грађевинско земљиште се може дати у закуп на временски период предвиђен уговором о концесији, односно на временски период на који је поверено обављање комуналне делатности.

Ради остваривања јавно-приватног партнерства, неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп приватном партнеру на рок на који је закључен јавни уговор у складу са законом којим се уређује јавно-приватно партнерство и концесије, односно уносити као оснивачки улог у привредна друштва, а власник грађевинског земљишта у јавној својини може са физичким или правним лицем закључити и уговор о заједничкој изградњи једног или више објеката.

Грађевинско земљиште се може дати у закуп по закупнини која је мања од тржишне или без накнаде када се ради о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, односно општину, као и када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини.

Давање у закуп грађевинског земљишта из ст. 1, 2 и 3. овог члана врши се на начин и под условима прописаним подзаконским актом Владе Републике Србије.

Учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда који сматра да је грађевинско земљиште дато у закуп супротно одредбама закона, подзаконског акта Владе Републике Србије, односно ове одлуке, те да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора о закупу у року од осам дана од сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

Стављање ван снаге решења о давању у закуп грађевинског земљишта

Члан 52.

Скупштина општине доноси решење о стављању ван снаге решења о давању у закуп у случају да лице коме је решењем дато у закуп грађевинско земљиште:

1. не плати укупну закупнину у року утврђеном у решењу о давању у закуп (уколико је као начин плаћања закупнине утврђена једнократна уплата) или не плати прву рату уроку утврђеном решењем о закупу (уколико је као начин плаћања закупнине утврђено плаћање на рате);
2. одустане од закупа после извршеног плаћања укупне закупнине, односно прве рате закупнине, а пре закључења уговора о закупу;
3. после извршеног плаћања укупне закупнине, односно прве рате закупнине, не приступи закључењу уговора о закупу у року од 30 дана од дана достављања решења о закупу.

У случају из става 1. тачка 1. овог члана, предлог за доношење решења о стављању ван снаге решења о закупу, подноси Одељење за финансије одмах по протеку рока за плаћање закупнине.

У случају из става 1. тач. 2. и 3. овог члана, предлог за доношења решења о стављању ван снаге решења о давању у закуп, подноси Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, односно лице коме је решењем дато у закуп грађевинско земљиште.

Уколико је грађевинско земљиште дато у закуп у поступку јавног оглашавања лице из става 1. тачка 1. овог члана нема право на повраћај уплаћеног депозита по јавном огласу о јавном надметању, односно прикупљању понуда, а евентуално дата депозитна банкарска гаранција ће се наплатити.

Лице из става 1. тач. 2. и 3. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име закупнине, у номиналном износу, умањеног за износ депозита, уколико је грађевинско земљиште дато у закуп у поступку јавног оглашавања.

Члан 53.

Скупштина општине доноси решење о стављању ван снаге решења о давању у закуп грађевинског земљишта и у случају да у парничном поступку покренутом од стране учесника јавног надметања, односно учесника у поступку прикупљања понуда, буде правоснажно поништен уговор о закупу.

Измена уговора о закупу грађевинског земљишта

Члан 54.

Ако се промени власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који је изграђен или се гради на грађевинском земљишту у јавној својини, које се користи по основу уговора о закупу закљученом у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, закуподавац ће, на захтев закупца, изменити уговор о закупу тако што ће на место, односно поред дотадашњег закупца ступити нови власник објекта, односно дела објекта.

Уз захтев за измену уговора о закупу доставља се уговор о куповини објекта или куповини објекта у изградњи, односно други правни основ којим се стиче право својине на објекту или објекту у изградњи, који је оверен у складу са законом, односно правоснажно решење о наслеђивању, са потврдом пореске управе о измирењу пореза по том правном основу или са потврдом пореске управе о ослобађању од пореске обавезе, и изјава новог власника објекта, односно дела објекта да прихвата све обавезе дотадашњег закупца из уговора о закупу.

Ако се промени власник катастарске парцеле коме је у поступку исправке граница суседних катастарских парцела дато у закуп грађевинско земљиште у јавној својини, на захтев новог власника може се изменити уговор о закупу тако што ће на место дотадашњег закупца, ступити нови власник катастарске парцеле.

Уз захтев за измену уговора о закупу из става 3. овог члана доставља се доказ о праву својине на катастарској парцели, основ стицања са потврдом пореске управе о измирењу пореза по основу стицања права својине или са потврдом пореске управе о ослобођењу од пореске обавезе и изјава власника да прихвата све обавезе дотадашњег закупца из уговора о закупу.

По захтеву из става 1. и 3. овог члана, Одељење за урбанизам, комунално стамбене и имовинско правне послове доноси посебно решење којим се мења купац, тако што ће на место, односно поред дотадашњег закупца ступити, нови власник.

На основу решења из става 5. овог члана Председник Општине закључује са новим власником, уговор о закупу, односно уговор о измени уговора о закупу, у року од 30 дана од дана достављања решења новом власнику, који по потписивању представља основ за промену уписа закупца у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима. Права и обавезе за новог закупца настају даном уписа права закупа у јавној књизи о непокретностима и правима на њима.

Раскид уговора о закупу

Члан 55.

Уговор о закупу се раскида пре истека уговореног рока:

1. Ако купац одустане од изградње на грађевинском земљишту које му је дато у закуп.
2. Ако купац не плати закупнину о висини од шест доспелих месечних рата.
3. Ако купац не користи дато грађевинско земљиште за потребе изградње већ и друге намене.
4. Ако купац не приведе грађевинско земљиште намени у уговореном року, односно не изгради привремени објекат у уговореном року и
5. У другим случајевима у складу са законом.

Члан 56.

На раскид уговора о закупу сходно се примењује одредбе ове одлуке које се односе на раскид уговора о отуђењу.

Члан 57.

Лице са којим је раскинут уговор о закупу, има обавезу да, о свом трошку, изврши брисање права закупа у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима и врати грађевинско земљиште у првобитно стање, као и да општини надокнади евентуално насталу штету.

Купац са којим је раскинут уговор о закупу, по достављању доказа да је испунио обавезе из става 1. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име закупнине, у номиналном износу, уколико је закупнина плаћена једнократно, умањеном за депозит (уколико је грађевинско земљиште дато у закуп у поступку јавног оглашавања) и сразмерни део износа закупнине за период држања грађевинског земљишта у закупу.

V. МЕЋУСОБНО РАСПОЛАГАЊЕ ВЛАСНИКА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ

Члан 58.

Међусобно располагање власника грађевинског земљишта у јавној својини је пренос права јавне својине.

На грађевинском земљишту између носилаца права јавне својине, подразумева давањеу закуп или размену грађевинског земљишта.

Међусобно располагање између носилаца права јавне својине на грађевинском земљишту врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, с тим да се грађевинско земљиште може отуђити или дати у закуп без накнаде, односно по цени, односно закупнини која је мања од тржишне у складу са законом, подзаконским актом Владе Републике Србије - Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/2018), овом Одлуком и Одлуком о јавној својини општине Велико Градиште.

У случају да се међусобно располагање између носилаца права јавне својине на грађевинском земљишту врши по тржишним условима, тржишну вредност грађевинског земљишта утврђује се на основу акта надлежног пореског органа, лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа, којим је извршена процена тржишне вредности непокретности, односно другог имовинског права.

VI. УЛАГАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У КАПИТАЛ

Члан 59.

Неизграђено грађевинско земљиште се може уносити као оснивачки улог у јавно предузеће и друштво капитала.

Уношење грађевинског земљишта из става 1. овог члана, врши се на начин и у поступку који су прописани Статутом, посебним законима којима је уређена област привредних друштава и јавних предузећа и оснивачким актом јавног предузећа, односно друштва капитала уколико се ради о улагању у капитал већ основаних правних лица.

VII. ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНУ СВОЈИНУ ОПШТИНЕ

Члан 60.

Грађевинско земљиште се прибавља у јавну својину Општине у складу са одредбама закона којим је уређена јавна својина које се односе на прибављање других непокретности у јавну својину.

Прибављање грађевинског земљишта у јавну својину Општине спроводи се у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а изузетно непосредном погодбом, под условима утврђеним законом и овом одлуком.

Највиша купопродајна цена грађевинског земљишта које се прибавља у јавну својину Општине је тржишна вредност предметне непокретности.

Тржишну вредност грађевинског земљишта утврђује се на основу акта надлежног пореског органа, лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа, којим је извршена процена тржишне вредности непокретности, односно другог имовинског права.

Грађевинско земљиште се може прибавити у јавну својину Општине непосредном погодбом, али не изнад процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, под којим се подразумева:

1. случај када грађевинско земљиште које се прибавља у јавну својину по својим карактеристикама једино одговара потребама Општине, односно правних лица које је основала Општина, с тим да решење којим се прибавља грађевинско земљиште садржи образложење разлога оправданости и целисходности прибављања и разлоге због којих се прибављање не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем понуда;
2. случај када се ради о међусобном располагању између носилаца права јавне својине. Грађевинско земљиште се може прибавити у јавну својину општине и без теретним правним послом (поклон или једнострана изјава воље).

Члан 61.

Прибављање неизграђеног грађевинског земљишта у јавну својину општине за потребе уређења површина јавне намене, може се, осим у поступку прописаном законом којим се уређује експропријација, спровести и споразумом са власником грађевинског земљишта, непосредном погодбом, по тржишним условима.

Грађевинско земљиште се може прибавити у јавну својину Општине и бестеретним правним послом (поклон или једнострана изјава воље).

VIII. РАЗМЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 62.

Размена грађевинског земљишта у јавној својини, врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом, подзаконским актом Владе Републике Србије - Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/2018) и овом одлуком.

Предмет размене може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

У случају размене између власника грађевинског земљишта у јавној својини не спроводи се поступак јавног надметања ни прикупљања понуда јавним огласом.

Предмет размене за грађевинско земљиште у јавној својини могу бити и објекти, станови и пословни простори, уколико је то у интересу носиоца јавне својине.

Размена непокретности спроводи се под условима преписаним одредбом члана 30. Закона о јавној својини, који се односе на прибављање и размену других непокретности у јавну својину и Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/2018).

Пре доношења одлуке о размени непокретности, тржишну вредност грађевинског земљишта које се размеђује утврђује се на основу акта надлежног пореског органа, лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа, којим је извршена процена тржишне вредности непокретности, односно другог имовинског права.

Ако постоји потреба за утврђивањем вредности биљних засада, процену вредности утврђује вештак одговарајуће струке, са списка сталних судских вештака.

IX. ДЕОБА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 63.

Деоба грађевинског земљишта у сусвојини општине Велико Градиште и других носилаца права својине врши се сходно одредбама закона којим се уређују основе својинско-правних односа и ове одлуке, непосредном погодбом, по тржишним условима.

Деоба се врши у циљу развргнућа сувласничке заједнице.

Деоба из става 1. овог члана, спроводи се и у случају да је на грађевинском земљишту уписана јавна својина општине и одговарајуће право трећег лица у ком случају се врши развргнуће сувласничке, односно сукорисничке заједнице.

Деоба из става 1. овог члана, спроводи се и у случају да је на грађевинском земљишту уписана јавна својина општине и право дугорочног закупа које је стечено на основу ранијих закона о планирању и изградњи.

Предмет деобе може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Члан 64.

Ради развргнућа сувласничке или сукорисничке заједнице, односно деобе грађевинског земљишта на коме је уписано право дугорочног закупа, Управа прибавља мишљење надлежног органа Општинске управе за грађевинско земљиште о могућностима и ограничењима градње на грађевинском земљишта које је предмет деобе, а по потреби и извештај о могућностима парцелације, односно препарцелације.

Уколико је ради доношења решења о деоби грађевинског земљишта потребна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, подносилац захтева обезбеђује израду пројекта, у складу са извештајем из става 1. овог члана и сноси трошкове израде.

У случају да је грађевинско земљиште које је предмет деобе, или део тог земљишта, више катастарских парцела, од којих су неке постојеће или планиране јавне површине, критеријум који је опредељујући приликом процене оправданости и целисходности деобе је стицање права искључиве својине општине на грађевинском земљишту јавне намене.

У случају да је предмет деобе грађевинско земљиште на више катастарских парцела, од којих су неке изграђене, а неке неизграђене, критеријум који је опредељујући приликом процене оправданости и целисходности деобе је стицање права искључиве својине општине на неизграђеном грађевинском земљишту.

Члан 65.

Грађевинско земљиште у јавној својини се може отуђити другом сувласнику, непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са одредбама ове одлуке којима је уређено отуђење грађевинског земљишта у случају:

1. Да постоји сувласништво на катастарској парцели за коју нема урбанистичких услова за формирање две или више грађевинских парцела;
2. Да идеални део грађевинског земљишта у јавној својини прерачунат у реални део не испуњава услов за формирање посебне грађевинске парцеле;
3. Да се грађевинска парцела састоји од више катастарских парцела од којих су неке у јавној, а неке у приватној својини, с тим да грађевинско земљиште у јавној својини не испуњава услов за посебну грађевинску парцелу, а нису испуњени други услови за отуђење непосредном погодбом у поступку исправке границе суседних катастарских парцела.

У случајевима из става 1, тач. 1. и 2, овог члана, идеални део грађевинског земљишта у јавној својини, може се отуђити и јавним оглашавањем ради изградње, под условом да је катастарска парцела неизграђено грађевинско земљиште које испуњава услове грађевинске парцеле и које је намењено за изградњу, и под условом да такав захтев поднесе други сувласник, у ком случају се примењују одредбе ове одлуке којима је уређено отуђење грађевинског земљишта јавним оглашавањем.

У случају из става 1, тачка 3. овог члана, катастарске парцеле у јавној својини које чине део грађевинске парцеле могу се отуђити јавним оглашавањем ради изградње у складу са одредбама ове одлуке којима је уређено отуђење грађевинског земљишта јавним оглашавањем, под условом да такав захтев поднесу власници преосталих катастарских парцела које чине грађевинску парцелу.

У случају из ст.1 тачке 2. и 3. овог члана, други сувласник, односно власници катастарских парцела које чине део грађевинске парцеле, дају сагласност општини да спроведе поступак отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, путем јавног оглашавања, донесе решење и закључи уговор о отуђењу.

Члан 66.

Одредбе ове одлуке којима је уређена деоба грађевинског земљишта, сходно се примењују и на деобу неизграђеног грађевинског земљишта у заједничкој својини општине Велико Градиште и других носилаца права својине, односно корисника из ове одлуке, под условом да се на основу уверења органа надлежног за упис права на непокретностима, или других доказа, може утврдити реални удео сувласника, односно сукорисника, с тим да уколико реални удео не може да се утврди, претпоставка је да су сувласнички, односно сукориснички удели једнаки.

X. САГЛАСНОСТИ

Члан 67.

Председник доноси решење којим власнику објекта изграђеног без грађевинске дозволе, на земљишту јавне својине даје сагласност за озакоњења објекта, када је таква сагласност услов за озакоњење

Председник доноси решење којим власнику објекта изграђеног без грађевинске дозволе, даје сагласност за упис права својине на објекту у складу са законом којим је уређен упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе, када је таква сагласност услов за упис права својине на објекту у јавној евиденцији о непокретностима и правима на њима.

Приликом процене испуњености услова, односно целисходности и оправданости давања сагласности, Председник општине посебно цени да ли ће услед озакоњења објекта, односно уписа права својине на бесправном објекту, бити онемогућено или отежано привођење грађевинског земљишта намени у складу са планским документом, односно реализација плана, као и да ли се услед легализације објекта, односно уписа права својине на бесправном објекту, у знатној мери угрожава право јавне својине општине на грађевинском земљишту на коме је изграђен бесправни објекат, у ком случају неће донети решења из ст. 1. и 2. овог члана.

Решење Председника општине којим се констатује да нису испуњени услови за давање сагласности из става 1. односно става 2. овог члана, мора бити посебно образложено.

Члан 68.

Председник доноси решење којим даје сагласност за изградњу другом сувласнику, сукориснику, односно заједничару на грађевинском земљишту у сусвојини, односно заједничкој својини општине и другог лица, када је таква сагласност услов прибављања решења о одобрења за извођење радова, односно грађевинске дозволе.

У случају из става 1. овог члана, подносилац уз захтев прилаже молбу .

Приликом процене испуњености услова, односно целисходности и оправданости давања сагласности из става 1. овог члана, Председник општине поступа на основу Елаборат оправданости.

XI. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 69.

Захтеви за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини општине, односно прибављање грађевинског земљишта у јавну својину општине, као и други захтеви који су поднети до дана ступања на снагу ове одлуке, окончаће се по одредбама ове одлуке.

Члан 70.

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о грађевинском земљишту број 464-494/2016-01-1 („Службени гласник општине Велико Градиште“, бр. 33/2016).

Члан 71.

Сви појмови у овој одлуци употребљени у мушком граматичком роду подједнако обухватају и односе се на женски и средњи граматички род.

Члан 72.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику општине Велико Градиште".

Број: 464-153/2019-01-1

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Браниславка Шуловић, с.р.**