

На основу чл. 99. ст. 5. Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС ”, бр. 72/09, 81/09-испр, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон и 9/2020) и члана 36. тачка 6. Статута града Зрењанина ("Сл. лист града Зрењанина" број 17/2020-пречишћен текст), Скупштина Града Зрењанина, на седници одржаној дана _____ године, донела је

**ОДЛУКУ
О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА
ЗРЕЊАНИНА**

І ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

1. Предмет уређивања

Члан 1.

Овом Одлуком се уређују поступак, услови и начин:

- располагања грађевинским земљиштем у јавној својини града Зрењанина,
- прибављања грађевинског земљишта у јавну својину града Зрењанина,
- установљавања права службености и давања сагласности везаних за земљиште у јавној својини Града Зрењанина.

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.

4. Врсте грађевинског земљишта

4.1. Изграђено и неизграђено грађевинско земљиште

Члан 4.

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 5.

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 обезбеђени други услови).

II ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА

1. Надлежност и надлежни органи

Члан 6.

Грађевинским земљиштем у јавној својини Града (у даљем тексту: грађевинско земљиште) располаже Град, у складу са законом 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.

Град прибавља грађевинско земљиште у јавну својину града у складу са законом, овом Одлуком и посебном одлуком Скупштине Града.

Под прибављањем грађевинског земљишта у јавну својину сматра се и размена.

Члан 7.

Градско веће града Зрењанина доноси решење о располагању грађевинским

земљиштем, у јавној својини Града као и друга решења и друге акте који се доносе на основу ове одлуке.

Градско веће доноси решење о отуђењу грађевинског земљишта на основу позитивног мишљења Правобранилаштва Града, датог на предлог уговора о отуђењу грађевинског земљишта.

Градско веће доноси решење о отуђењу грађевинског земљишта путем јавног огласа најкасније у року од 6 месеци од дана отварања понуда односно одржавања јавног надметања.

Скупштина Града доноси одлуку о прибављању и размени након доношења приступне одлуке, а на основу позитивног мишљења Правобранилаштва Града, датог на предлог уговора о прибављању односно размени.

Члан 8.

Уговоре о располагању грађевинским земљиштем, прибављању грађевинског земљишта као и друге правне послове који се закључују на основу ове одлуке, закључује Градоначелник, односно друго лице по овлашћењу Градоначелника.

Правни послови из става 1. овог члана оверавају се код надлежног органа, у складу са законом.

Надлежан орган овере доставља примерак овереног правног посла из става 1. овог члана Правобранилаштву града Зрењанина, а надлежна организациона јединица Градске управе надлежна за имовинско-правне послове доставља примерак овереног правног посла надлежној организационој јединици Градске управе за финансије, у року од 5 дана од дана овере.

Члан 9.

Правни послови из става 1. претходног члана, закључују се по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва града Зрењанина, које је дужно да мишљење да у року од 30 дана од дана пријема захтева. Уз захтев за давање мишљења Правобранилаштву се доставља нацрт Уговора, као и нацрти Решења, односно Одлуке.

2. Тржишна вредност грађевинског земљишта

Члан 10 .

Грађевинским земљиштем се располаже односно прибавља се 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

закупнини нижој од тржишне вредности, односно без накнаде, у случајевима прописаним законом и подзаконским актима Владе Републике Србије.

Тржишну вредност грађевинског земљишта утврђује надлежан порески орган за процену тржишне вредности. Уколико се надлежни порески орган изјасни да није у могућности да утврди тржишну вредност грађевинског земљишта, иста ће бити утврђена од стране лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа.

Тржишна вредност се утврђује по м² грађевинског земљишта и иста важи 2 године.

Плаћање цене се врши једнократно или изузетно на рате.

У случају отуђења грађевинског земљишта када цена грађевинског земљишта прелази износ од 2.000.000,00 динара, иста се може платити на рате и то највише на 12 месечних рата.

У случају отуђења грађевинског земљишта када цена грађевинског земљишта прелази износ од 4.000.000,00 динара, иста се може платити на рате и то највише на 24 месечних рата.

У случају отуђења грађевинског земљишта када цена грађевинског земљишта прелази износ од 8.000.000,00 динара, иста се може платити на рате и то највише на 36 месечних рата.

У случају отуђења грађевинског земљишта ради изградње пословних односно производних објеката, када се плаћање цене врши једнократно, одобрава се, решењем надлежног органа, попуст од 30%, уз обавезу Инвеститора да отпочне са производњом односно обављањем делатности у року од 6 месеци од привођења земљишта намени.

Уколико се плаћање цене врши једнократно, плаћање се врши на основу решења надлежног органа, у року од 15 дана од дана доношења решења.

Уколико се плаћање цене врши на рате, плаћање прве рате у износу од минимално 30% од утврђене цене, врши се на основу решења надлежног органа, у року од 15 дана од дана доношења решења, док се преостали износ плаћа у једнаким месечним ратама након закључења уговора.

Плаћање на рате се може одобрити купцу Решењем Градског већа, уз услов да као средство обезбеђења плаћања купац, до дана закључења уговора, достави неопозиву банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора, која гласи на преостали неплаћени износ и која је издата на рок који мора бити дужи од три месеца од дана доспећа последње рате.

Када се плаћање врши у ратама, висина цене, осим прве рате, прерачунава се у еврима на дан израде решења, по средњем курсу Народне банке Србије, са обавезом

отплате доспелих рата у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.

У случају кашњења са уплатом доспеле рате, камата се рачуна на динарску противвредност рате у еврима по средњем курсу Народне банке Србије, применом стопе законске затезне камате, од дана доспећа рате, до дана уплате.

Контролу плаћања цене, контролу плаћања рата, усклађивање рата, обрачун затезне камате и наплату средстава обезбеђења врши надлежна организациона јединица Градске управе за финансије.

III ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 11 .

Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта спроводи се јавним оглашавањем, у поступку јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом.

Отуђење путем јавног оглашавања врши се ради изградње, односно ради привођења земљишта планској намени. Рок изградње је 5 година од дана потписивања уговора, у ком је лице којем је земљиште отуђено обавезно да упише употребну дозволу у регистар непокретности.

Грађевинско земљиште се отуђује непосредном погодбом у случајевима прописаним законом и овом одлуком.

1. Поступци отуђења грађевинског земљишта

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

Члан 12.

Неизграђено грађевинско земљиште се отуђује ради изградње, у складу са планским документом на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола.

Почетни износ цене, у поступцима јавним надметањем и прикупљања понуда јавним огласом, се утврђује Одлуком Градоначелника. Почетна цена не може бити нижа од процењене тржишне вредности грађевинског земљишта које се отуђује.

Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује лицу (у даљем тексту: купац, инвеститор односно лице којем је земљиште отуђено) које понуди највећу цену по метру квадратном за то земљиште.

У случају да пристигну понуде са истом понуђеном ценом, предност ће се дати понуди која је прва пристигла.

Члан 13.

Одлуку о расписивању јавног огласа у поступку отуђења грађевинског земљишта у јавној својини доноси Градоначелник.

Одлука из претходног става доноси се у складу са Програмом отуђења земљишта у јавној својини града Зрењанина и овом Одлуком.

Одлука мора да садржи опис и ближе податке о грађевинском земљишту које се отуђује, планску намену земљишта, начин јавног оглашавања, почетни износ цене, висину депозита и друге елементе битне за садржину јавног огласа.

1.2. Програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини

Члан 14.

Програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини доноси се за период од годину дана, с тим да је исти подложен изменама у складу са потребама Града.

Програм из претходног става доноси Скупштина града на основу предлога надлежне организационе јединице Градске управе која обавља послове изградње и уређења града.

Скупштина града доноси Програм отуђења најкасније до 31. марта за текућу годину.

До доношења новог програма примењиваће се Програм из претходне године.

1.2.1. Садржина програма

Члан 15.

Програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини града Зрењанина, нарочито садржи:

- ознаку и назив планског документа ради чије реализације се Програм доноси,
- податке из јавне евиденције о непокретностима (бр. парцеле, лист непокретности, назив катастарске општине, површина парцеле),
- податке о опремљености комуналном инфраструктуром,
- друге податке битне за доношење што прецизнијег програма.

1.3. Поступак расписивања јавног огласа

Члан 16.

Поступак спроводи Комисија за грађевинско земљиште (у даљем тексту: Комисија), коју именује Градско веће на период од 4 године.

Комисија ради и одлучује у пуном саставу.

Комисија из става 1. овог члана има Председника и 2 члана, заменика председника и 2 заменика члана Комисије који се именују на период од 4 године.

Административне, стручне и техничке послове за потребе Комисије, као и припреме Одлуке о расписивању јавног огласа, обавља надлежна организациона јединица Градске управе за имовинско-правне послове.

Председник, заменик председника као и чланови Комисије не могу бити учесници у поступку јавног надметања и поступку прикупљања понуда.

1.4. Јавно надметање

Члан 17.

Јавни Оглас о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини града Зрењанина јавним надметањем објављује се у средствима јавног информисања и на сајту града Зрењанина.

Јавни Оглас из става 1. овог члана садржи:

1. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина, по потреби друге ближе податке);
2. податке из урбанистичке, односно планске документације о земљишту као и врсту, односно намену објеката који се могу градити;
3. степен комуналне опремљености;
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. рок привођења грађевинског земљишта намени;
9. напомену о последицама у случају одустанка, односно стављања решења ван

снаге;

10. обавезан садржај пријаве и исправе које је потребно доставити уз пријаву;

11. рок за подношење пријава;

12. место и време одржавања јавног надметања;

13. одредбу да подносиоци неблаговремене и непотпуне пријаве неће моћи да учествују у поступку јавног надметања,

14. друге елементе битне за садржину јавног огласа.

Члан 18.

Пријава за учествовање у поступку јавног надметања (у даљем тексту: пријава) се доставља Комисији, у затвореној коверти са видљивом знаком на коју локацију се односи.

Пријава правног лица мора да садржи назив и седиште и мора бити потписана од стране овлашћеног лица. Уз пријаву, односно понуду правног лица прилаже се извод из регистра привредних субјеката надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Пријава физичког лица, мора да садржи име, презиме, адресу и матични број и мора бити потписана.

Пријава предузетника мора да садржи пословно име и седиште и мора бити потписана од овлашћеног лица. Уз пријаву предузетник прилаже извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

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

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

Члан 19.

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

Председник Комисије констатује колико је пријава примљено и по редоследу приспећа јавно отвара и чита цео текст пријаве.

Председник Комисије констатује које исправе су достављене уз пријаву.

Комисија утврђује ко су подносиоци пријаве, ко је од подносилаца пријава присутан са овлашћењем да учествује у поступку јавног надметања и које су пријаве, неблаговремене, односно непотпуне.

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

Председник Комисије објављује почетак јавног надметања и објављује почетну лицитациону цену.

Учесник јавног надметања је дужан да се јасно изјасни да ли прихвата понуђену лицитациону цену.

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 највиши износ потписује изјаву са знаком висине износа.

Председник Комисије објављује када је јавно надметање завршено. Записник комисије са одговарајућим предлогом доставља надлежном органу за доношење решења о отуђењу.

Сви присутни подносиоци пријава имају право увида у поднете пријаве.

Члан 20.

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 кад истом приступи само један учесник.

Уколико јавно надметање не успе, поступак оглашавања се може поновити по истеку рока од најмање 15 дана од дана неуспелог јавног надметања.

Члан 21 .

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.

1.5. Поступак прикупљања понуда јавним оглашавањем

Члан 22.

Јавни оглас о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини града Зрењанина прикупљањем писмених понуда објављује се у средствима јавног информисања и на сајту града Зрењанина.

Јавни оглас из става 1. овог члана садржи:

1. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина, по потреби друге ближе податке);
2. податке из урбанистичке, односно планске документације о земљишту као и врсту, односно намену објеката који се могу градити;
3. степен комуналне опремљености;
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 за отуђење;
6. рок закључења уговора о отуђењу и последице пропуштања;
7. рок плаћања цене и последицу пропуштања;
8. рок привођења грађевинског земљишта намени;
9. напомену о последицама у случају одустанка, односно стављања решења ван снаге;
10. обавезан садржај понуде и исправе које је потребно доставити уз понуду;
11. рок за подношење понуда;
12. место и време отварања понуда;
13. друге елементе битне за садржину јавног огласа.

Члан 23.

Понуда за учествовање у поступку јавног оглашавања (у даљем тексту: понуда) се доставља Комисији, у затвореној коверти са посебном назнаком: "НЕ ОТВАРАТИ".

Понуда мора да садржи понуђени износ купопродајне цене или закупнине.

Понуда правног лица мора да садржи назив и седиште и мора бити потписана од стране овлашћеног лица. Уз понуду правног лица прилаже се извод из регистра привредних субјеката надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Понуда физичког лица, мора да садржи име, презиме, адресу, матични број и читану личну карту и мора бити потписана.

Понуда предузетника мора да садржи пословно име и седиште и мора бити потписана од овлашћеног лица. Уз понуду предузетник прилаже извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Уз понуду мора да се достави изјава понуђача да прихвата све услове из јавног огласа.

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

Неблаговремена, односно неуредна понуда ће се одбацити.

Понуда ће се сматрати неблаговременом у случају да је поднета по истеку рока означеног у јавном огласу за подношење понуда.

Неуредном ће се сматрати понуда која је поднета у отвореној коверти, или код које није видљиво означено на коју се грађевинску парцелу понуда односи, односно која не садржи све потребне податке и уредно захтевана документа из ове Одлуке, односно понуда код које је износ понуђене купопродајне цене изражен у процентима, или је нижи од почетног износа.

Уколико се отуђује део парцеле, уз понуду се доставља и предлог парцелације са површином будуће парцеле, предложен од стране надлежног јавног предузећа за урбанизам.

Члан 24.

О поступку јавног отварања понуда води се записник.

Поступак јавног отварања понуда почиње уношењем у записник места и времена отварања јавних понуда, података о председнику и члановима Комисије и података о парцелама које су предмет јавног оглашавања.

Неблаговремене и неуредне понуде се посебно одвајају и одбацују без разматрања, а што се записнички констатује.

Понуде отвара председник Комисије и даје их на увид осталим члановима Комисије.

Председник Комисије јавно саопштава и диктира у записник садржину сваке понуде, а при том Комисија констатује да ли су понуде уредне.

Члан 25.

Поступак прикупљања понуда јавним огласом сматра се успешним ако је приспела најмање једна уредна понуда.

Члан 26.

Поступак јавног отварања понуда завршава се након отварања и разматрања свих приспелих понуда.

Поступку јавног отварања понуда могу присуствовати сва заинтересована лица.

Члан 27.

Записник потписују председник и сви чланови Комисије као и присутни подносиоци понуда, односно њихови овлашћени заступници.

Пре потписивања записника присутни подносиоци понуда, односно њихови овлашћени заступници могу захтевати да се у записник унесу и њихове евентуалне примедбе на сам поступак јавног отварања понуда.

Члан 28.

О спроведеном поступку јавног отварања понуда Комисија сачињава извештај који обавезно садржи:

1. податке о јавном огласу,
2. податке о парцели која је предмет спроведеног поступка прикупљања понуда,
3. број укупно приспелих понуда,
4. констатацију о томе које су понуде одбачене као неблаговремене, или неуредне с образложењем,
5. редослед понуђача према висини износа који је понуђен за сваку парцелу посебно,
6. предлог најповољнијег понуђача за сваку парцелу посебно.

Извештај из става 1. овог члана садржи предлог надлежном органу за отуђење.

На основу записника и извештаја Комисије, надлежни орган Града доноси решење о отуђењу.

Члан 29.

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

Члан 30.

Ако лице коме се земљиште отуђује или даје у закуп не приступи закључењу уговора о купопродаји у року одређеном решењем надлежног органа о отуђењу или не плати цену или се уговор раскине пре уписа у јавну књигу, решење надлежног органа којим је земљиште отуђено биће стављено ван снаге, на предлог надлежног органа за имовинско-правне послове.

Уколико најповољнији понуђач одустане од своје понуде до закључења уговора, Комисија ће без одлагања, грађевинско земљиште понудити првом следећем најповољнијем понуђачу, по цени коју је тај понуђач дао у својој понуди.

Рок за прихватање понуде лица из става 2. понуде је 3 дана од дана пријема обавештења Комисије.

1.6. Решење о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 31 .

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

1. начин отуђења (јавно оглашавање, 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, начин и динамику плаћања са датумом доспелости, висину рате и податке о средствима обезбеђења (уколико се цена плаћа на рате), рачун на који се врши плаћање и последице пропуштања плаћања у року.
5. рок привођења грађевинског земљишта намени уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње;

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

Саставни део решења о отуђењу представља и предлог уговора о отуђењу грађевинског земљишта на који је дато позитивно мишљење од стране Правобранилаштва града Зрењанина.

Члан 32.

Цена представља приход Града и уплаћује се на одговарајући рачун града.

Обавеза плаћања цене као и начин плаћања (једнократно или на рате) утврђује се решењем о отуђењу грађевинског земљишта.

Лице коме се грађевинско земљиште отуђује, уколико плаћање врши једнократно обавезно је да утврђену цену плати у року од 15 дана од дана доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта, а уколико плаћање врши на рате да износ од минимално 30% од утврђене цене плати у року од 15 дана од дана доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта, а преостали износ у једнаким месечним ратама, након закључења уговора о отуђењу.

1.7. Уговор о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 33.

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 доношења решења о отуђењу, а након уплате цене уколико се плаћање врши једнократно, односно уплате од минимално 30% од цене, уколико се плаћање врши на рате.

Уговор о отуђењу садржи нарочито:

1. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина и по потреби друге ближе податке);
2. износ цене, као и начин плаћања (једнократно или на рате);
3. средства обезбеђења, уколико се плаћање врши на рате;
4. потврду да је цена измирена у целости уколико се плаћање врши једнократно, и сагласност града да лице коме је грађевинско земљиште отуђено, у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, упише право својине на грађевинском земљишту. Уколико се цена плаћа на рате, констатацију да је исплаћена прва рата, подаци о достављеној гаранцији и сагласност града да лице коме је грађевинско земљиште отуђено, у јавној књизи о евиденцији непокретности

и правима на њима, упише право својине на грађевинском земљишту;

5. констатацију да је исплата цене у уговореном року битан састојак уговора;

6. констатацију да је битан састојак уговора обавеза инвеститора да приведе земљиште планској намени са роком изградње од 5 година од дана потписивања уговора, у ком је исти обавезан да упише употребну дозволу у регистар непокретности; изузетно рок може бити продужен, на захтев инвеститора, у случају да је инвеститор завршио објекат у конструктивном смислу (а што ће бити утврђено на основу записника надлежног грађевинског инспектора), те да му је продужена грађевинска дозвола;

7. обавезу инвеститора да преузме обавезу финансирања изградње недостајуће инфраструктуре, а која ће детаљније бити регулисана уговором са градом, као и обавезу да са надлежним предузећима уговори и плати трошкове за инфраструктуру, електромрежу, топлификацију, гасификацију и друго.

8. констатацију да је закључењем уговора лице коме је грађевинско земљиште отуђено уведено у посед истог;

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

10. права и обавезе у случају неизвршења обавеза;

11. начин решавања спорова;

12. елементе везане за раскид уговора;

13. када се грађевинско земљиште отуђује ради изградње, уговор садржи и забрану отуђења неизграђеног грађевинског земљишта, до привођења истог планској намени, односно до уписивања употребне дозволе у евиденцију непокретности.

14. друга права и обавезе.

Члан 34.

Уговор о отуђењу оверава се код надлежног органа.

Члан 35.

Учесник јавног надметања који сматра да је грађевинско земљиште отуђено супротно одредбама закона, односно 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.

1.8. Стављање ван снаге решења о отуђењу

Члан 36.

Градско веће 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 укупне цене уколико се плаћање врши једнократно, односно уплате од минимално 30% од укупне цене уколико се плаћање врши на рате, не приступи закључењу уговора о отуђењу у року од 30 дана од дана доношења решења о отуђењу.

Лице из става 1. тач. 2. и 3. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име цене, у номиналном износу, умањеног за 20%.

Члан 37.

Градско веће 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 у поступку прикупљања понуда, буде правоснажно поништен уговор о отуђењу.

1.9. Раскид уговора о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 38.

Уговор о отуђењу се може раскинути споразумно, у случају да лице коме је грађевинско земљиште отуђено одустане од изградње на грађевинском земљишту које му је отуђено, односно не приведе земљиште намени, тј. не упише употребну дозволу у регистар непокретности, у року од 5 година, као и уколико не извршава друге обавезе из уговора о отуђењу.

Уговор о отуђењу се раскида у случају неиспуњења битних састојака уговора.

У случају из става 1. овог члана, предлог за раскид уговора о отуђењу подноси лице коме је грађевинско земљиште отуђено односно надлежна организациона јединица Градске управе за имовинско-правне послове.

Члан 39.

По предлогу за споразумни раскид уговора о отуђењу надлежан орган доноси решење којим се ставља ван снаге решење о отуђењу и којим се овлашћује

Градоначелник да са лицем коме је отуђено грађевинско земљиште закључи споразумни раскид уговора о отуђењу, у року од 30 дана од дана доношења решења.

У случају да не буде закључен споразумни раскид уговора о отуђењу, уговор се раскида, у складу са законом којим се регулишу облигациони односи.

У случају да дође до неиспуњења битних састојака уговора услед кривице купца, купац је дужан да врати отуђено земљиште, док се град обавезује на повраћај исплаћене купопродајне цене умањене за 20%.

У случају да је објекат изграђен у конструктивном смислу, уговор не мора бити раскинут, уколико лице којем је отуђено земљиште поднесе захтев за продужење рока за привођење земљишта намени, о чему ће се сачинити Анекс уговора на основу решења надлежног органа.

Потписи уговорача на уговору о раскиду уговора о отуђењу, оверавају се пред надлежним органом.

Члан 40.

Одредбе ове Одлуке које се односе на елементе поступка отуђења грађевинског земљишта, сходно се примењују на поступак прибављања грађевинског земљишта у јавну својину Града.

IV ДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЗАКУП

Члан 41.

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 Град;
3. међусобног располагања власника грађевинског земљишта у јавној својини;
4. давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законом и
5. остваривања јавно-приватног партнерства.

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

Члан 42.

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) утврђује надлежан порески орган за процену тржишне вредности. Уколико се надлежни порески орган изјасни да није у могућности да утврди тржишну вредност, иста ће бити утврђена од стране лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа.

Уз захтев за давање грађевинског земљишта у закуп који се подноси надлежној организационој јединици Градске управе за имовинско-правне послове доставља се налог за достављање уговора о закупу грађевинског земљишта издат од стране организационе јединице Градске управе надлежне за издавање привремене грађевинске дозволе, који 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.

Надлежна организациона јединица Градске управе за имовинско-правне послове обавештава подносиоца захтева о месечном 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 и да достави средства обезбеђења уколико се определи да плаћање врши на рате. Подносилац захтева може дати изјаву и непосредно, о чему се сачињава записник.

У случају да се подносилац захтева у наведеном року не изјасни или изјави да не прихвата закупнину или не достави средства обезбеђења (уколико се плаћање врши на рате), сматраће се да је одустао од захтева.

Закупнина представља приход града и уплаћује се на одговарајући рачун града.

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.

Укупна закупнина је износ месечне закупнине помножен са временом (укупним

бројем месеци) на које се грађевинско земљиште даје 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, а највише на 60 рата. Прва рата у висини од 10% утврђене укупне закупнине плаћа се у року од 15 дана од дана доношења решења о давању грађевинског земљишта у закуп, а преостали износ укупне закупнине у једнаким месечним ратама, највише 60.

Када се плаћање врши у ратама, висина цене прерачунава се у еврима на дан закључења уговора по средњем курсу Народне банке Србије, са обавезом отплате доспелих рата у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.

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

Ради обезбеђења плаћања закупнине, уколико се плаћање врши на рате, средства обезбеђења су неопозива банкарска гаранција "без приговора" и наплата "на први позив", која гласи на износ закупнине или извршна вансудска хипотека успостављена у корист Града, на непокретности која вреди најмање 30% више од износа укупне закупнине. Наплата средстава обезбеђења ће се вршити у корист прописаних уплатних рачуна. Контролу плаћања рата, усклађивање рата, обрачун затезне камате и наплату средстава обезбеђења врши надлежна организациона јединица Градске управе 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.

2. Решење о давању у закуп грађевинског земљишта

Члан 43.

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), 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.

3. Уговор о закупу грађевинског земљишта

Члан 44.

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,

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, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;

9. начин решавања спорова;

10. поступак и услове за измену или раскид уговора;

11. друга права и обавезе.

Члан 45.

Право закупа из члана 41. ове одлуке се не уписује у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, већ се у јавној књизи постојање Уговора о закупу грађевинског земљишта.

Евиденцију о закупу из претходног става води надлежна организациона јединица Градске управе за имовинско-правне послове.

4. Давање грађевинског земљишта у закуп у другим случајевима

Члан 46.

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 закупници која је мања од тржишне или без накнаде када се ради о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, односно Град, 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.

5. Стављање ван снаге решења о давању у закуп грађевинског земљишта

Члан 47.

Градско веће 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 закупнице утврђена једнократна уплата) или не плати прву рату у року утврђеном решењем о закупу (уколико је као начин плаћања закупнице 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 надлежна организациона јединица за имовинско-правне послове, 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 надлежна организациона јединица за имовинско-правне послове, односно лице коме је решењем дато у закуп грађевинско земљиште.

Лице из става 1. тач. 2. и 3. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име закупнине, у номиналном износу.

Члан 48.

Надлежни орган 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.

6. Претварање права закупа у право својине

Члан 49.

Право закупа на изграђеном, односно неизграђеном грађевинском земљишту које је стечено уговором о закупу, закљученом у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, претвара се у право својине под условима и на начин прописан законом, по измирењу укупне закупнине, о чему о чему надлежна организациона јединица за имовинско-правне послове, након спроведеног поступка, издаје потврду.

7. Измена Уговора о закупу грађевинског земљишта

Члан 50.

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 правноснажно 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.

Уколико се утврди да је вредност дуга уговорене закупнине са пратећим каматама, једнака или већа од тржишне вредности грађевинског земљишта које је предмет закупа, нови закупцац се ослобађа плаћања уговорене обавезе плаћања закупнине.

Уколико се утврди да је вредност дуга уговорене закупнине са пратећим каматама мања од тржишне вредности грађевинског земљишта које је предмет закупа, обавезује се нови закупцац да измири остатак дуга до тржишне вредности грађевинског земљишта.

По захтеву из става 1. и 3. овог члана, надлежан доноси решење којим се мења закупцац, тако што ће на место, односно поред дотадашњег закупца ступити, нови власник.

На основу решења из претходног става закуподавац закључује са новим власником, уговор о закупу, односно уговор о измени уговора о закупу, у року од 30 дана од дана доношења решења, 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.

8. Раскид уговора о закупу

Члан 51.

Уговор о закупу се раскида пре истека уговореног рока:

1. ако закупац одустане од изградње на грађевинском земљишту које му је дато у закуп;
2. ако закупац не плати закупнину у висини од шест доспелих месечних рата;
3. ако закупац не користи дато грађевинско земљиште за потребе изградње већ за друге намене,
4. ако закупац 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.

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

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 Граду надокнади евентуално насталу штету.

Закупац 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, и сразмерни део износа закупнине за период држања грађевинског земљишта у закупу.

V МЕЂУСОБНО РАСПОЛАГАЊЕ ВЛАСНИКА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ

Члан 52.

Међусобно располагање власника грађевинског земљишта у јавној својини је пренос права јавне својине на грађевинском земљишту између носилаца права јавне својине.

Под међусобним располагањем из става 1. овог члана, подразумева се и давање грађевинског земљишта у закуп и размена.

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 и овом одлуком.

У случају да се међусобно располагање између носилаца права јавне својине на грађевинском земљишту врши по тржишним условима, тржишну вредност грађевинског земљишта утврђује надлежан порески орган за процену тржишне вредности. Уколико се надлежни порески орган изјасни да није у могућности да утврди тржишну вредност грађевинског земљишта, иста ће бити утврђена од стране лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа.

VI УЛАГАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У КАПИТАЛ

Члан 53.

Неизграђено грађевинско земљиште се може уносити као оснивачки улог у јавно предузеће и друштво капитала, у складу са посебним законима.

VII УСТАНОВЉАВАЊЕ ПРАВА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ

Члан 54.

Решење о установљавању права стварне службености на грађевинском земљишту у јавној својини Града, може се донети када је према прописима којима се уређује изградња, односно другим прописима, уговор о установљавању права службености предвиђен као имовинско-правни основ.

Решење о установљавању права стварне службености из става 1. овог члана, може се донети и у другим случајевима када је то, с обзиром на околности, неопходно.

Уз захтев за доношење решења из става 1. овог члана, подносилац захтева прилаже фотокопије издатих локацијских услова и идејног пројекта односно пројекта за грађевинску дозволу, као и друге одговарајуће доказе из којих следи неопходност конституисања права службености.

Уз захтев за доношење решења из става 2. овог члана, подносилац захтева прилаже налаз вештака одговарајуће струке из ког следи неопходност конституисања права службености.

За установљавање права службености пролаза, власник повласног добра плаћа накнаду, чија висина зависи од врсте, дужине или површине оптерећења послужног добра.

За постављање инфраструктурних инсталација (водовод, канализација, електричне инсталације, птт инсталација, кабловске, топлификације, гасовода и слично) накнада се одређује по метру дужном постављених инсталација и пречнику истих.

У случајевима када инфраструктурне инсталације или на други начин оптерећење послужног добра врши јавно предузеће, установа или друго правно лице, основани од стране Града Зрењанина, иста накнаду за успостављање права службености не плаћају.

За установљено право стварне службености се плаћа накнада, и то:

1. за постављање инфраструктурних инсталација пречника до 20 цм:

- до 10 метара дужине у износу од 100,00 динара по метру дужном,

- до 50 метара дужине у износу од 30,00 динара по метру дужном,

- преко 50 метара дужине у износу од 20,00 динара по метру дужном.

2. за постављање инфраструктурних инсталација пречника преко 20цм:

- до 50 метара дужине у висини од 500,00 динара по метру дужном,

- до 1000 метара дужине, у висини од 50,00 динара по метру дужном,

- преко 1000 метара дужине, у висини од 20,00 динара по метру дужном.

3. за постављање стубова, бандера и сл, накнада се одређује по површини коју исти заузимају, и то у висини од 2000,00 динара по метру квадратном.

4. за остале службености плаћа се накнада у износу еквивалентном годишњем износу пореза на имовину за непокретност оптерећену службеношћу.

Накнада за установљено право службености плаћа се једнократно. Обавеза плаћања накнаде се утврђује решењем из става 1. овог члана и исто се плаћа у року од 15 дана од дана достављања решења.

Уговор о установљавању права службености закључују у року од 30 дана од дана достављања решења из става 1. овог члана, стицалац права службености и Град, под условом да је плаћена накнада.

Уговор о установљавању права службености закључује се на одређено време, док трају инсталације или ствари које су постављене на земљишту у јавној својини Града, односно док траје потреба за правом службености.

Уговорено право службености се евидентира у регистар непокретности.

Уколико стицалац права службености не изврши плаћање накнаде у року из става 6. овог члана, као и уколико не приступи закључењу уговора, решење из става 1. овог члана се ставља ван снаге, а уплаћена накнада се враћа, умањена за 20%.

VIII ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА

Члан 55.

Грађевинско земљиште се прибавља у јавну својину града 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 Града 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 Града је тржишна вредност предметне непокретности. Тржишну вредност грађевинског земљишта утврђује надлежан порески орган за процену тржишне вредности. Уколико се надлежни порески орган изјасни да није у могућности да утврди тржишну вредност грађевинског земљишта, иста ће бити утврђена од стране лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа.

Грађевинско земљиште се може прибавити у јавну својину града 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 града, односно правних лица које је основао Град, с тим да одлука 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 Града и бестеретним правним послом (поклон или једнострана изјава воље).

Члан 56.

Прибављање неизграђеног грађевинског земљишта у јавну својину града 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.

IX РАЗМЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 57.

Размена грађевинског земљишта у јавној, задружној и приватној својини, врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом, подзаконским актом Владе Републике Србије и овом одлуком.

Предмет размене може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Под прибављањем грађевинског земљишта подразумева се и размена грађевинског земљишта из јавне својине, па се одредбе ове одлуке које се односе на поступак прибављања грађевинског земљишта, сходно примењују и на поступак размене изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта.

Х ДЕОБА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 58.

Деоба грађевинског земљишта у сусвојини Града Зрењанина 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 града и право коришћења лица за које ће право и услови за претварање права коришћења у право својине бити уређено посебним законом, 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 града и право дугорочног закупа које је стечено на основу ранијих закона о планирању и изградњи.

Предмет деобе може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Тржишну вредност грађевинског земљишта које је предмет деобе, утврђује надлежан порески орган за процену тржишне вредности. Уколико се надлежни порески орган изјасни да није у могућности да утврди тржишну вредност грађевинског земљишта, иста ће бити утврђена од стране лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа.

Уколико је ради деобе грађевинског земљишта потребна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, подносилац захтева обезбеђује израду пројекта.

Члан 59.

Ради развргнућа сувласничке или сукорисничке заједнице, односно деобе

грађевинског земљишта на коме је уписано право дугорочног закупа, прибавља се мишљење надлежног јавног предузећа о могућностима и ограничењима градње на грађевинском земљишту 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 Града 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 града на неизграђеном грађевинском земљишту.

Члан 60.

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. 2. и 3. овог члана, други сувласник, односно власници катастарских парцела које чине део грађевинске парцеле, дају сагласност граду да спроведе поступак отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, путем јавног оглашавања.

Члан 61.

Одредбе ове одлуке којима је уређена деоба грађевинског земљишта, сходно се примењују и на деобу неизграђеног грађевинског земљишта у заједничкој својини Града и других носилаца права својине, односно корисника, 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.

XI СТАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ВАН СНАГЕ

Члан 62.

Уколико се утврди да је у поступку располагања грађевинским земљиштем, услед непотпуног или погрешно утврђеног чињеничног стања, односно услед погрешне примене материјалног права, грађевинским земљиштем располагано супротно закону, односно одлуци, надлежни орган ће изменити, односно ставити ван снаге акт о располагању, у ком случају се примењују одредбе ове одлуке које се односе на раскид уговора, с тим да последица акт о измени може бити и закључење анекса уговора.

Надлежни орган ће донети акт као у ставу 1. овог члана, и у другим случајевима када је то потребно ради усаглашавања са новим чињеничним стањем.

XII САГЛАСНОСТИ

Члан 63.

Градоначелник доноси закључак којим власнику објекта изграђеног без грађевинске дозволе, даје сагласност за легализацију односно озакоњење објекта, када је таква сагласност услов прибављања грађевинске дозволе у поступку легализације односно озакоњења, осим у случају када је могуће озаконити поступак у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта.

У случају из претходног става подносилац уз захтев прилаже налог за достављање

сагласности издат од стране органа надлежног за послове легализације објеката. Уз захтев се прилаже и доказ да је надлежна организациона јединица Градске управе за послове озакоњења по поднетом захтеву утврдила могућност легализације односно озакоњења, као и геодетски снимак ситуације.

Уколико је услов за озакоњење, сагласност и других лица, подносилац захтева прилаже доказ да су друге сагласности дате.

Приликом процене испуњености услова, односно целисходности и оправданости давања сагласности из овог члана, посебно ће се ценити да ли ће услед озакоњења објекта, бити онемогућено или отежано привођење грађевинског земљишта намени у складу са планским документом, односно реализација плана, као и да ли се услед озакоњења објекта у знатној мери угрожава право јавне својине Града на грађевинском земљишту на коме је изграђен бесправни објекат, у ком случају неће предложити доношење сагласности из овог члана.

Закључак којим се констатује да нису испуњени услови за давање сагласности из овог члана, мора бити посебно образложен.

Члан 64.

Градоначелник доноси закључак којим даје сагласност за изградњу другом сувласнику, сукориснику, односно заједничару на грађевинском земљишту у сувојини, односно заједничкој својини града и другог лица, када је таква сагласност услов прибављања решења о одобрења за извођење радова, односно грађевинске дозволе, у случају да није целисходно извршити деобу односно развргнуће сукорисничке заједнице.

У случају из става 1. овог члана, подносилац уз захтев прилаже налог за достављање сагласности издат од стране органа надлежног за послове издавања решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, као и доказ да је дата сагласност и других сувласника, односно заједничара на катастарској парцели.

Приликом процене испуњености услова, односно целисходности и оправданости давања сагласности из става 1. овог члана, поступа се на исти начин као у претходном члану.

XIII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 65.

Поступци за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини Града, односно прибављање грађевинског земљишта у јавну својину Града, као и други захтеви који су поднети до дана ступања на снагу ове одлуке, окончаће се по општем акту који је важио у време подношења захтева.

Члан 66.

На основу ове Одлуке надлежан орган ће именовати Комисију из чл. 16. Одлуке, у року од 8 дана од дана ступања на снагу Одлуке.

Члан 67 .

Програма отуђења грађевинског земљишта, донет на основу Одлуке о грађевинском земљишту („Сл. лист Града Зрењанина“, бр. 5/17,14/17 и 29/18) остаје на снази до доношења новог програма по овој Одлуци.

Члан 68.

Ступањем на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о грађевинском земљишту („Сл. лист Града Зрењанина“, бр. 5/17,14/17 и 29/18).

Члан 69.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Зрењанина".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА
Број:
Дана:
ЗРЕЊАНИН

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Чедомир Јањић

Образложење

Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 -др. закон и 9/2020) у члану 99. став 5. прописано је да поступак, услове, начин и програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе, уређује аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

Статутом града Зрењанина ("Сл. лист града Зрењанина" број 17/20-пречишћен текст, у члану 36. тачка 6. прописано је да Скупштина града доноси прописе и друге опште акте из надлежности Града.

Одлуком о грађевинском земљишту се детаљније, и у оквиру једног акта уређује је комплетна област грађевинског земљишта, која подразумева поступак, услове и начин расплагања грађевинским земљиштем у јавној својини Града, прибављање, размену и отуђење.

Новој Одлуци се приступило најпре ради усаглашавања са важећим прописима, с обзиром да су кључни закони, на које се Одлука ослања, претрпели измене.

Такође, разлог доношења нове Одлуке је прилагођавање тржишним условима пословања као усаглашавање примене Одлуке кроз досадашњу праксу.

На основу свега изнетог, предлаже се Скупштини Града, доношење Одлуке у датом тексту.

Обрадила:

Шеф Одсека за имовинско-правне послове

Виолета Кучанда Богасениева

Шеф Одсека за стамбене послове

Милица Самарџија

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Мила Ратковић Панић

НАЧЕЛНИК
ГРАДСКЕ УПРАВЕ

Јасмина Малинић