

На основу члана 99. ст. 5., 17. и 20., члана 101. став 5. и члана 103. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14) и члана 47. тачка 6. Статута општине Кањижа („Службени лист општине Кањижа”, бр. 4/2014 – пречишћен текст и 8/2014) Скупштина општине Кањижа, на седници одржаној _____ 2015. године, донела је

О Д Л У К У

О ПОСТУПКУ, УСЛОВИМА И НАЧИНУ РАСПОЛАГАЊА ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ КАЊИЖА

І. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

1. Предмет уређивања

Члан 1.

Овом одлуком уређује се поступак, услови и начин располагања грађевинским земљиштем у јавној својини општине Кањижа (у даљем тексту: општина), прибављања грађевинског земљишта у јавну својину општине, доношење програма отуђења грађевинског земљишта у јавној својини општине, стављање ван снаге акта о располагању грађевинским земљиштем и других аката која се доносе на основу ове одлуке, услови, начин и поступак за измену и раскид уговора који се закључују на основу донетих аката, давање сагласности за легализацију бесправно изграђених објеката, изградњу, односно постављање објеката на грађевинском земљишту у јавној својини општине и других потребних сагласности.

2. Појам грађевинског земљишта

Члан 2.

Грађевинско земљиште јесте земљиште које је законом или планским документом одређено 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 користи се према намени одређеној планским документом, тако да 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, електро-мрежа, обезбеђено снабдевање водом и обезбеђени други услови).

5. Уређивање грађевинског земљишта

Члан 6.

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, расељавање, уклањање објеката, санирање терена и друге радове.

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

Ради обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта у јавној својини општине (у даљем тексту: грађевинско земљиште), општина може да оснује привредно друштво, јавно предузеће, односно другу организацију или да обављање ових послова обезбеди на други начин, у складу са законом.

II. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ

1. Надлежност и надлежни органи

Члан 7.

Грађевинским земљиштем у јавној својини општине располаже општина, у складу са законом који уређује област планирања и изградње и у складу са 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;
6. заснивање хипотеке.

Општина прибавља грађевинско земљиште у јавну својину града у складу са законом и овом одлуком.

Под отуђењем и прибављањем грађевинског земљишта сматра се и размена.

Члан 8.

Општинско веће доноси акт о располагању грађевинским земљиштем, као и сва друга акта која се доносе на основу ове Одлуке.

Изузетно, о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде у случајевима утврђеним законом и уредбом Владе Републике Србије, одлучује орган одређен у складу са законом и уредбом Владе Републике Србије (у даљем тексту: Влада).

Испуњеност услова за припрему предлога и доношење аката из става 1. овог члана, као и оправданост и целисходност њиховог доношења цени комисија за грађевинско земљиште, коју образује општинско веће (у даљем тексту: Комисија).

Комисија има три члана.

Комисија има секретара који се именује из реда запослених у организационој јединици општинске управе надлежној за имовинско-правне послове.

Стручне и административне послове за потребе Комисије обавља организациона јединица општинске управе надлежна за имовинско-правне послове.

Закључак Комисије којим предлаже доношење аката из става 1. овог члана, мора бити образложен.

Комисија посебно цени оправданост и целисходност доношења решења о прибављању грађевинског земљишта у јавну својину општине, решења о размени и деоби грађевинског земљишта, па закључак комисије којим предлаже доношење ових решења, мора бити посебно образложен.

Записник о раду Комисије и закључке из става 7. овог члана потписује председник Комисије.
Предлоге аката из става 1. овог члана за општинско веће припрема Комисија.

Члан 9.

Уговоре о располагању грађевинским земљиштем и све друге правне послове који се закључују на основу акта из члана 8. став 1. и став 2. ове Одлуке, закључује председник општине.

Правни послови из става 1. овог члана оверавају се код надлежног органа, у складу са законима којима је уређен промет непокретности, јавнобележничка делатност и ванпарнични поступак, а трошкове овере, друге трошкове и пореске обавезе сноси лице с којим општина закључује правни посао.

У случајевима из поглавља XI ове Одлуке не закључује се правни посао.

Члан 10.

Правни послови из члана 9. став 1. ове Одлуке закључују се након прибављеног мишљења Општинског правобранилаштва општине Кањижа (у даљем тексту: Правобранилаштво) које је дужно да мишљење да у року од 8 дана од дана пријема захтева организационе јединице општинске управе надлежне за имовинско-правне послове.

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

2. Тржишна вредност грађевинског земљишта

Члан 11.

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

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

Тржишну вредност грађевинског земљишта које се отуђује и прибавља утврђује надлежни порески орган или други надлежни орган.

Тржишна вредност утврђује се по квадратном метру грађевинског земљишта.

Процена тржишне вредности утврђена на начин из ст. 3. и 4. овог члана важи шест месеци.

Цена, закупнина, односно накнада за установљено право службености и рок плаћања су обавезан део диспозитива акта из члана 8. ове Одлуке.

Рок плаћања је 15 дана од дана достављања акта из члана 8. ове Одлуке лицу које је обвезник плаћања.

III. ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 12.

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

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

1. ПОСТУПЦИ ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

1.1. Отуђење грађевинског земљишта јавним надметањем и прикупљањем писмених понуда

Члан 13.

Неизграђено грађевинско земљиште може се отуђити ради изградње, у складу с планским документом на основу којег се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола.

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

Почетна цена је тржишна вредност грађевинског земљишта које се отуђује.

Грађевинско земљиште у јавној својини отуђује се лицу које понуди највећи износ за то земљиште.

Изузетно од става 4. овог члана, грађевинско земљиште може се отуђити по цени која је мања од тржишне цене, или се може отуђити без накнаде, када је реч о:

1. испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу закона који уређује област планирања и изградње, по основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна;
2. реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, чијом реализацијом се повећава број запослених у привреди и сразмерно увећавају јавни приходи;
3. међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини;
4. реализацији инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Члан 14.

Заинтересовано правно или физичко лице, подноси општинској управи иницијативу за покретање поступка отуђења грађевинског земљишта јавним оглашавањем.

Члан 15.

Општинско веће доноси акт којим се покреће поступак отуђења грађевинског земљишта, јавним оглашавањем.

Акт из става 1. овог члана мора да садржи опис и детаљне податке о грађевинском земљишту које се отуђује, врсту, односно намену објекта чија је изградња дозвољена важећим планским документом, начин отуђења јавним оглашавањем (јавно надметање или прикупљање понуда), почетну цену и износ депозита за учешће у поступку.

Члан 16.

Јавни оглас за отуђење грађевинског земљишта припрема и објављује Комисија.

Јавни оглас објављује се у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије и на интернет страници општине.

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

1. податке о грађевинском земљишту које се отуђује (катастарска парцела, катастарска општина, површина, адреса, а ако је потребно – и други детаљнији подаци);
2. врсту, односно намену објекта чија је изградња дозвољена важећим планским документом;
3. степен комуналне опремљености и посебне услове за уређење ако се отуђује неуређено грађевинско земљиште;
4. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да с надлежним другим правним лицима уговори и плати трошкове за инфраструктуру: електричну енергију, топлификацију, гасификацију и друго;
5. критеријум за избор најповољнијег понуђача;
6. почетну цену за отуђење, рок плаћања и последице пропуштања, могућност плаћања у ратама;
7. рок закључења уговора о отуђењу и последице пропуштања;
8. рок привођења грађевинског земљишта намени;
9. обавезу подносиоца пријаве да ради учествовања у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда, уплати депозит на депозитни рачун у оквиру буџета општине или положи депозитну банкарску гаранцију, висину депозита и рок уплате, односно полагања гаранције, као и последице у случају одустанка, односно стављања акта о отуђењу ван снаге;
10. у случају да подносиоца пријаве, односно понуде заступа пуномоћник, обавезу подносиоца пријаве да приложи пуномоћје за заступање оверено од стране суда, општинске управе или другог надлежног органа;

11. рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писмених понуда;
12. обавезан садржај пријаве, односно понуде и исправе које је потребно доставити уз пријаву, односно понуду;
13. рок за подношење пријава, односно понуда;
14. адресу за достављање пријаве, односно понуде;
15. место и време одржавања јавног надметања, односно отварања понуда;
16. 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 17.

Ради учествовања у поступку јавног надметања, односно у поступку прикупљања понуда, подносилац пријаве, односно понуде мора уплатити депозит на депозитни рачун у оквиру буџета општине или положити неопозиву лицитациону банкарску гаранцију, без „приговора” и наплативу „на први позив” с роком важења до 180 дана од дана давања пријаве, односно понуде (у даљем тексту: депозитна банкарска гаранција), с тим што висина депозита не може бити мања од 10%, нити већа од 50% утврђене тржишне вредности, која је почетни износ.

Члан 18.

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

Пријаве, односно понуде достављају се Комисији.

Члан 19.

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) доставља се у затвореној коверти, с видљивом назнаком на које грађевинско земљиште се односи пријава, односно понуда и ко је подносилац.

Пријава, односно понуда правног лица мора да садржи назив, седиште и матични број, име и презиме лица овлашћеног за заступање, мора да има потпис овлашћеног лица и мора бити оверена печатом. Уз пријаву, односно понуду правног лица, прилаже се 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 и јединствен матични број грађана и мора бити потписана. Уз пријаву, односно понуду физичког лица, прилаже се фотокопија личне карте.

Пријава, односно понуда предузетника мора да садржи пословно име и седиште, мора да има потпис овлашћеног лица и мора бити оверена печатом. Уз пријаву, односно понуду предузетника, прилаже се извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Уз пријаву, односно понуду подноси се 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 понуђену цену која треба да буде иста или већа од почетног износа утврђеног огласом.

У случају да подносиоца пријаве, односно понуде заступа пуномоћник, пуномоћје за заступање мора бити специјално и оверено од стране надлежног органа.

Пријава, односно понуда је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе предвиђене овим чланом, односно ако не садржи све податке предвиђене јавним огласом.

Члан 20.

Пријаву, односно понуду не могу поднети ни председник, нити било који члан Комисије.

Члан 21.

Поступак јавног надметања, односно отварања понуда је јаван.

Поступак јавног надметања, односно отварања понуда спровешће се ако седници Комисије присуствују сви чланови и секретар.

Члан 22.

Председник Комисије отвара седницу комисије, саопштава податке о грађевинском земљишту које се отуђује и почетну цену.

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

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

Комисија утврђује ко су подносиоци пријаве, односно понуде, ко од присутних подносилаца пријава, односно понуда има овлашћење 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 потпуне пријаве, не може учествовати у поступку јавног надметања.

Председник Комисије констатује да се неблаговремене или непотпуне понуде одбацују.

Комисија утврђује који понуђач је понудио највиши износ.

Председник Комисије објављује почетак јавног надметања и позива учеснике да дају своје понуде.

Учесник јавног надметања дужан је да јасно и гласно каже цену коју 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 највиши износ потписује изјаву с назнаком висине износа.

Председник Комисије објављује када је јавно надметање завршено.

Записник, са одговарајућим предлогом акта и закључак, Комисија доставља општинском већу у року од осам дана од дана одржаног јавног надметања.

Записник Комисије доставља се свим подносиоцима пријава, односно понуда.

Комисија доставља општинској управи податак о износу уплаћеног депозита.

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

Члан 23.

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

Услови за спровођење поступка јавног надметања испуњени су и када се пријави само један учесник.

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

Уколико јавно надметање, односно поступак прикупљања понуда јавним огласом не успе, поступак оглашавања може се поновити по истеку рока од најмање 15 дана од дана неуспелог јавног надметања, односно отварања понуда, о чему општинско веће доноси акт.

Уколико се на јавни оглас о прикупљању понуда пријаве два или више учесника и понуде једнаке износе, Комисија за отуђење затражиће да у новом року, од три дана, понуђачи доставе другу понуду цене која мора бити већа од претходне.

Члан 24.

Уколико учесник јавног надметања који је понудио највишу цену одустане пошто председник Комисије за отуђење објави да је јавно надметање завршено, а пре доношења акта о отуђењу грађевинског земљишта, поступак јавног оглашавања се понавља.

Уколико учесник прикупљања понуда који је понудио највишу цену одустане пошто је Комисија за отуђење утврдила који понуђач је понудио највишу цену, а пре доношења акта о отуђењу грађевинског земљишта, поступак јавног оглашавања се понавља.

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

У случајевима из ст. 1 и 2 овог члана акт о понављању поступка јавног оглашавања доноси општинско веће.

1.2. Отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом

Члан 25.

Грађевинско земљиште може се отуђити непосредном погодбом у случају:

1. изградње објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа и организација, органа покрајине и органа јединице локалне самоуправе на територији општине, као и других објеката у јавној својини;
2. исправке граница суседних катастарских парцела;
3. формирања грађевинске парцеле у складу са одредбама закона које уређују област одређивања, односно утврђивања земљишта за редовну употребу објекта;
4. споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације, у складу с прописима о експропријацији;
5. размене грађевинског земљишта;
6. у поступку враћања одузете имовине и обештећења у складу с посебним законом;
7. испуњавања уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу закона који уређује област планирања и изградње, по основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна;
8. реализације пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, чијом реализацијом се повећава број запослених у привреди и сразмерно увећавају јавни приходи;
9. међусобног располагања између власника грађевинског земљишта у јавној својини;
10. реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Члан 26.

Захтев за отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом подноси се Комисији која, по обради предмета, прибавља податак о тржишној цени грађевинског земљишта и доставља га подносиоцу захтева.

Подносилац захтева дужан је да у року од осам дана од дана пријема обавештења о тржишној цени грађевинског земљишта да писмену изјаву да је сагласан с ценом. Подносилац захтева може дати изјаву и непосредно Комисији, о чему се сачињава записник.

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

1.2.1. Отуђење грађевинског земљишта ради формирања грађевинске парцеле

Члан 27.

Отуђење грађевинског земљишта власнику објекта за који је поднет захтев за легализацију бесправно изграђеног објекта за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације или објекта који је уписан у евиденцију о непокретностима и правима на њима у складу са законом који уређује област легализације бесправно изграђених објеката, врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом и овом Одлуком, на основу правноснажног акта о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле или на основу правноснажног акта којим је одређено да је грађевинско земљиште испод објекта земљиште за редовну употребу, у складу са законом.

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

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

Уколико, на основу решења којим се одређује да је грађевинско земљиште испод објекта земљиште 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 у 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 отуђивати грађевинско земљиште другим власницима објекта, односно другим сувласницима грађевинског земљишта, без обавезе да за те промене, односно отуђење тражи сагласност сувласника грађевинског земљишта коме је отуђено грађевинско земљиште испод објекта.

Уколико је грађевинско земљиште испод објекта већ дато у закуп ради легализације бесправно изграђеног објекта, купац је дужан да у року од пет година од дана правноснажности решења о легализацији бесправно изграђеног објекта покрене поступак за утврђивање земљишта за редовну употребу у складу са законом. У том случају, купац стиче право да му се, по правноснажности 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.

Члан 28.

Отуђење грађевинског земљишта власнику објекта који је уписан у јавну књигу 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. 25/13 и 145/14), врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом и овом Одлуком, на основу правноснажног решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле, сходно одредбама закона које уређују питање одређивања земљишта за редовну употребу објекта у посебним случајевима.

Члан 29.

Лице коме се грађевинско земљиште отуђује може дати писану изјаву да исту жели отплатити на највише 30 једнаких месечних рата уз обавезу достављања одговарајућег средства обезбеђења.

О изјави из става 1. овог члана закључком одлучује Комисија.

Уколико Комисија донесе закључак о прихватању изјаве из става 1. овог члана, подносилац изјаве у обавези је да у року од 15 дана од дана доношења закључка достави средство обезбеђење из става 4. ове Одлуке

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

1) неопозива банкарска гаранција, са трајањем од најмање 35 месеци која гласи на укупан износ недospelих рата у моменту издавања банкарске гаранције, уз право корисника гаранције да исту може реализовати у пуном износу уколико најкасније 30 дана пре истека гаранције налогодавац не обезбеди нову банкарску гаранцију.

2) хипотека на објекту који вреди најмање 30% више од укупног износа недospelих рата у корист општине;

3) бездржавинска залога на покретним стварима, у складу са прописом којим се уређује заложно право на покретним стварима уписаним у регистар.

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

1.2.2. Отуђење грађевинског земљишта ради исправке граница суседних катастарских парцела

Члан 30.

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

Акт општинског већа о отуђењу грађевинског земљишта ради исправке граница суседних катастарских парцела доставља се на претходно мишљење Правобранилаштву.

Члан 31.

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.

Приликом исправке границе суседних катастарских парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

2. Цена и рок плаћања

Члан 32.

Цена грађевинског земљишта које се отуђује представља приход општине и уплаћује се на одговарајући рачун буџета општине.

Цена се утврђује актом о отуђењу.

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

Уплаћени депозит или дата депозитна банкарска гаранција учесника у поступку отуђења грађевинског земљишта, а којима оно није отуђено, враћа се најкасније у року од пет дана од дана одржане седнице Комисије.

3. Акт о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 33.

Акт о отуђењу грађевинског земљишта (у даљем тексту: акт 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, адреса, а ако је потребно – и други детаљнији подаци);
4. цену, рок плаћања, рачун на који се уплаћује и последице пропуштања плаћања у року, а уколико се грађевинско земљиште отуђује у поступку јавног оглашавања – износ уплаћеног депозита;
5. напомену да средства остварена отуђењем представљају приход општине;
6. врсту, односно намену објекта уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње и посебне услове изградње уколико се отуђује неуређено грађевинско земљиште;
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 доношења акта о отуђењу закључи уговор о отуђењу, као и последицу пропуштања закључења уговора у року.

4. Уговор о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 34.

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта (у даљем тексту: уговор о отуђењу) закључује се с лицем коме се отуђује грађевинско земљиште, у року од 30 дана од дана доношења акта о отуђењу.

Уговор о отуђењу садржи нарочито:

1. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина, адреса, а ако је потребно – и други детаљнији подаци);
2. цену и рок плаћања;
3. износ уплаћеног депозита уколико је грађевинско земљиште отуђено у поступку јавног оглашавања;
4. врсту, величину и намену објекта уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње и посебне услове изградње уколико се отуђује неуређено грађевинско земљиште;
5. констатацију да је закључењем уговора лице коме је грађевинско земљиште отуђено уведено у посед;
6. рок привођења грађевинског земљишта намени уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње;
7. изјаву о дозволи уписа у јавну књигу о непокретностим и правима на њима, која није условљена, нити орочена (*clausula intabulandi*);
8. права и обавезе у случају неизвршења обавеза;
9. начин решавања спорова;
10. услове, начин и поступак за раскид уговора;
11. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да с надлежним предузећима уговори и плати трошкове за инфраструктуру, електричну енергију, топлификацију, гасификацију и друго;
12. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да сноси трошкове овере уговора, пореза на пренос апсолутних права и свих других јавних дажбина, као и трошкове укњижбе;
13. друга права и обавезе.

Члан 35.

Учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда 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.

5. Стављање ван снаге акта о отуђењу

Члан 36.

Општинско веће доноси акт о стављању ван снаге акта о отуђењу у случају да лице коме је грађевинско земљиште отуђено:

1. не приступи закључењу уговора о отуђењу у року од 30 дана од дана доношења акта о отуђењу;
2. не плати цену у року утврђеном актом о отуђењу из члана 33. ове Одлуке.

У случајевима из става 1. овог члана, предлог о доношењу акта о стављању ван снаге акта о отуђењу подноси општинска управа.

Лице из става 1. овог члана нема право на повраћај уплаћеног депозита по јавном огласу о јавном надметању, односно прикупљању понуда, а дата депозитна банкарска гаранција ће се наплатити.

Члан 37.

Општинско веће доноси акт о стављању ван снаге акта о отуђењу грађевинског земљишта и у случају да у парничном поступку који је покренуо учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда, буде правноснажно поништен уговор о отуђењу.

6. Раскид уговора о отуђењу

Члан 38.

Уговор о отуђењу може се 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 за раскид уговора о отуђењу подноси лице коме је грађевинско земљиште отуђено односно општинска управа.

Члан 39.

По предлогу за раскид уговора о отуђењу, општинско веће доноси акт којим се ставља ван снаге акт о отуђењу и којим се овлашћује председник општине да са лицем коме је отуђено грађевинско земљиште закључи споразум о раскиду уговора о отуђењу.

На основу акта из става 1. овог члана, председник општине, у име и за рачун општине и лице коме је грађевинско земљиште отуђено закључују споразум о раскиду уговора о отуђењу, у року од 30 дана од дана достављања акта из става 1. овог члана лицу коме је грађевинско земљиште отуђено.

У случају да не буде закључен споразум о раскиду уговора о отуђењу, у року из претходног става, уговор о отуђењу ће се једнострано раскинути, у складу са законом којим се регулишу облигациони односи.

Потписи уговарача на уговору о раскиду уговора о отуђењу оверавају се код надлежног органа, а трошкове овере сноси лице с којим се раскида уговор.

Члан 40.

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 да врати грађевинско земљиште у првобитно стање, као и да општини надокнади евентуално насталу штету.

У случају да лице са којим је раскинут уговор о отуђењу не поступи сагласно одредбама става 1. овог члана општинска управа може предузети мере за брисање права својине код надлежног органа, а трошкови терете лице са којим је раскинут уговор.

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

7. Програм отуђења

Члан 41.

Програм отуђења грађевинског земљишта (у даљем тексту: програм отуђења) доноси општинско веће, најкасније до 31. децембра за наредну календарску годину.

Предлог програма отуђења утврђује Комисија, на основу нацрта који припрема Јавно предузеће за уређење насеља општине Кањижа.

Програм отуђења садржи податке о: локацији грађевинског земљишта, инфраструктурној опремљености и урбанистичким показатељима.

IV ДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЗАКУП

Члан 42.

Грађевинско земљиште може се дати у закуп ради:

1. изградње објеката за које се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са законом;
2. реализације пројеката од значаја за Републику Србију;
3. давања концесије у складу с посебним законом;
4. остваривања јавно-приватног партнерства.

Постављање и уклањање мањих монтажних објеката привременог карактера на јавним и другим површинама у јавној својини општине уређује се посебним актом.

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

Члан 43.

Грађевинско земљиште даје се у закуп ради изградње објекта за које је законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе, на одређено време, на рок на који се доноси привремена грађевинска дозвола (у зависности од врсте објекта, односно радова), који се може продужити, а укупно најдуже до три године.

У случају из става 1. овог члана, грађевинско земљиште даје се у закуп непосредном погодбом по тржишним условима, а тржишну вредност закупнине (у даљем тексту: закупнина) по метру квадратном грађевинског земљишта које се даје у закуп, на месечном нивоу, процењује надлежни порески орган или други надлежни орган.

Уз захтев за давање грађевинског земљишта у закуп који се подноси општинској управи, доставља се процена из става 2. овог члана и налог за достављање уговора о закупу грађевинског земљишта који је издао орган надлежан за издавање привремене грађевинске дозволе. Налог 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.

Општинска управа 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 дужан је 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 плаћа на рате. Подносилац захтева може дати изјаву и непосредно општинској управи, о чему се сачињава записник.

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

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

Закупац грађевинског земљишта може платити закупнину једнократно или у ратама.

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

Укупна закупнина јесте износ месечне закупнине помножен с периодом (укупним бројем месеци) на које се грађевинско земљиште даје у закуп.

У случају плаћања закупнине једнократно, купац је дужан да износ уплати у року од 15 дана од дана доношења акта о давању у закуп грађевинског земљишта.

У случају плаћања закупнине у ратама, купац плаћа у онолико месечних рата на колики је рок грађевинско земљиште дато у закуп, а највише на 36 рата. Прву рату у висини од 10% утврђене укупне закупнине, купац је дужан да уплати у року од 15 дана од дана доношења акта о давању у закуп грађевинског земљишта, а преостали износ укупне закупнине – у једнаким месечним ратама, највише 35.

Рате ће се усклађивати са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима органа надлежног за послове 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 начин обрачуна затезне камате.

Ради обезбеђења плаћања закупнине, уколико се плаћа на рате, средства обезбеђења јесу неопозива банкарска гаранција „без приговора” и наплата „на први позив”, која гласи на износ закупнине или извршна вансудска хипотека успостављена у корист општине, на непокретности која вреди најмање 30% више од износа укупне закупнине. Средства обезбеђења наплаћиваће се у корист прописаних уплатних рачуна. Контролу плаћања рата, усклађивање рата, обрачун затезне камате и наплату средстава обезбеђења врши општинска управа.

У случају продужења рока закупа, спроводи се нови поступак давања у закуп, на начин прописан овим чланом, при чему се мењају акт и уговор о закупу.

Одредбе овог члана сходно се примењују у свим случајевима када је уговор о закупу прописан као имовинскоправни основ за изградњу, извођење радова, односно постављање објеката.

2. Акт о давању у закуп грађевинског земљишта

Члан 44.

Акт о давању у закуп грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о лицу коме се грађевинско земљиште даје у закуп;
2. податке о катастарској парцели (број, катастарска општина, површина, адреса и слично);
3. податке о врсти, односно намени објекта;
4. висину, рок и начин плаћања закупнине (једнократно или на рате, с констатацијом да ће се уколико се уговори плаћање на рате износ рате усклађивати са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима органа надлежног за послове статистике), рачун на који се уплаћује, средство обезбеђења уколико се плаћа на рате и последице пропуштања плаћања у року;
5. рок трајања закупа;
6. рок привођења земљишта намени, односно рок за изградњу привременог објекта;
7. обавезу лица коме се грађевинско земљиште даје у закуп да, у року од 30 дана од дана доношења акта о давању грађевинског земљишта у закуп, закључи уговор о закупу.

3. Уговор о закупу грађевинског земљишта

Члан 45.

Уговор о закупу грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о катастарској парцели (број, катастарска општина, површина, адреса и слично);
2. опис и детаљније податке о врсти, величини и намени објекта који ће се градити;
3. висину закупнине, рок и начин плаћања закупнине, с тим што 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 органа надлежног за послове статистике;
4. средство обезбеђења уколико се плаћа на рате;
5. рок трајања закупа;
6. рок и начин плаћања доприноса за уређивање земљишта, услове за уређивање ако се у закуп даје неуређено грађевинско земљиште;
7. рок у коме грађевинско земљиште мора да се приведе намени, односно рок изградње привременог објекта;
8. права и обавезе у случају неизвршења обавезе;
9. обавезу закупца да са надлежним предузећима уговори и плати трошкове за инфраструктуру, електричну енергију, топлификацију, гасификацију и друго;
10. начин решавања спорова;
11. поступак и услове за измену или раскид уговора;
12. услове под којима се закупцу предметно земљиште може дати у својину;
13. друга права и обавезе.

Члан 46.

Право закупа из члана 42. ове Одлуке не уписује се у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.

4. Давање грађевинског земљишта у закуп у другим случајевима

Члан 47.

У случају давања концесије у складу с посебним законом, грађевинско земљиште може се дати у закуп на период предвиђен уговором о концесији.

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 може се уносити као оснивачки улог у привредна друштва, док власник грађевинског земљишта у јавној својини може са физичким или правним лицем закључити и уговор о заједничкој изградњи једног објекта или више објеката.

Грађевинско земљиште може се дати у закуп по закупнини која је мања од тржишне или без накнаде, када је у питању о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију.

Учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда који сматра да је грађевинско земљиште дато у закуп супротно одредбама закона или подзаконског акта, односно супротно одредбама ове Одлуке, те да му је тако 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 акта о давању у закуп грађевинског земљишта

Члан 48.

Општинско веће доноси акт о стављању ван снаге акта о давању у закуп у случају да лице коме је грађевинско земљиште дато у закуп:

1. не плати укупну закупнину у року утврђеном у акту о давању у закуп (уколико је као начин плаћања закупнине утврђена једнократна уплата) или ако не плати прву рату у року утврђеном у акту о давању у закуп (уколико је као начин плаћања закупнине утврђено плаћање на рате);
2. не приступи закључењу уговора о закупу у року утврђеном актом о давању у закуп, односно ако одустане од закупа после доношења акта о давању у закуп, а пре закључења уговора о закупу.

Предлог за доношење акта о стављању ван снаге акта о закупу подноси општинска управа.

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 уколико је дата депозитна банкарска гаранција, она ће се наплатити.

Лице из става 1. тачка 2. 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 49.

Општинско веће доноси акт о стављању ван снаге акта о давању у закуп грађевинског земљишта и у случају да уговор о закупу буде правноснажно поништен у парничном поступку који је покренуо учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда.

6. 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, а које се користи по основу уговора о закупу закљученом у складу с ранијим законима о планирању и изградњи, закуподавац, на захтев закупца, измениће уговор о закупу у смислу да ће на место дотадашњег закупца, односно уз њега 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, а који је оверен у складу са законом, односно правноснажно решење о наслеђивању, с потврдом пореске управе о измирењу пореза по том правном основу или с 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 с потврдом пореске управе о измирењу пореза по основу стицања права својине или с 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, општинско веће доноси акт којим се мења закупца, тако што ће на место дотадашњег закупца, односно поред њега ступити нови власник.

На основу акта из става 5. овог члана, закуподавац с новим власником закључује уговор о закупу, односно уговор о измени уговора о закупу, у року од 30 дана од дана доношења акта, 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.

7. Претварање права закупа у право својине

Члан 51.

Право закупа на изграђеном грађевинском земљишту, односно неизграђеном грађевинском земљишту које је стечено уговором о закупу, закљученим у складу с ранијим законима о планирању и изградњи, претвара се у право својине под условима и на начин прописан законом, по измирењу укупне закупнине, о чему општинска управа издаје потврду.

Члан 52.

Закупци који су добили грађевинско земљиште у закуп непосредном погодбом, у складу с ранијим законима о планирању и изградњи, у поступку накнадног прибављања одобрења за изградњу и употребне дозволе (легализација) за индивидуалне стамбене објекте и који уговором о закупу нису имали обавезу плаћања закупнине, у складу с раније важећим прописима, односно њихови правни следбеници, имају право на конверзију права закупа у право својине, под условом да плате тржишну вредност грађевинског земљишта, на начин и под условима који су прописани овом Одлуком.

У случају из става 1. овог члана, доноси се акт о измени акта о закупу тако да се закупцу грађевинско земљиште отуђује и закључује се уговор о отуђењу.

Уколико закупци из става 1. овог члана врше промену намене постојећег објекта, односно уколико доградњом, реконструкцијом или изградњом мењају намену или претварају индивидуални стамбени објекат у стамбени објекат са више станова, односно у објекат друге намене, дужни су да плате тржишну вредност грађевинског земљишта, у ком случају се поступа у складу са ставом 2. овог члана.

Члан 53.

Закупци грађевинског земљишта којима је грађевинско земљиште дато у закуп на рок краћи од педесет година, у складу с ранијим законима о планирању и изградњи, односно њихови правни следбеници, имају право на конверзију права закупа у право својине под условом да плате разлику између тржишне вредности грађевинског земљишта и уплаћене укупне закупнине у номиналном износу, на начин и под условима који су прописани овом Одлуком.

Закупци из става 1. овог члана имају право на конверзију права закупа под условом да су измирили све доспеле обавезе на име закупнине.

У случају из става 1. овог члана, доноси се акт о измени акта о закупу тако да се закупцу грађевинско земљиште отуђује и закључује се уговор о отуђењу.

У случају да је износ уплаћене закупнине у номиналном износу већи од тржишне вредности грађевинског земљишта, закуподавац нема обавезу враћања више уплаћених средстава.

Члан 54.

Закупци који су уговор о закупу закључили у складу са актима општине, којима је било уређено располагање грађевинским земљиштем, као и критеријуми и мерила за утврђивање закупнине и накнаде

за уређивање грађевинског земљишта тако што су плаћањем накнаде за уређивање грађевинског земљишта, делимично платили и вредност грађевинског земљишта, имају право да траже измену акта о закупу у смислу да им се грађевинско земљиште отуђи, под условом да су измирили све доспеле обавезе на име закупнине.

У случају из става 1. овог члана, износ тржишне вредности грађевинског земљишта, који се утврђује у складу са овом Одлуком, умањује се за износ плаћене закупнине и вредности грађевинског земљишта која је плаћена на име накнаде за уређивање грађевинског земљишта, у номиналним износима, па је тако утврђену разлику подносилац захтева дужан да плати на начин и под условима предвиђеним овом Одлуком.

У случају из става 1. овог члана, доноси се акт о измени акта о закупу тако да се закупцу, односно његовом правном следбенику, грађевинско земљиште отуђује и закључује се уговор о отуђењу.

У случају да је износ већ уплаћене вредности грађевинског земљишта и закупнине у номиналном износу већи од тржишне вредности грађевинског земљишта, закуподавац нема обавезу враћања више уплаћених средстава.

8. Раскид уговора о закупу

Члан 55.

Уговор о закупу раскида се 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 у висини од три доспеле месечне рате
3. ако купац не користи дато грађевинско земљиште за потребе изградње, већ за друге намене
4. ако купац не приведе грађевинско земљиште намени у уговореном року, односно не изгради привремени објекат у уговореном року
5. у другим случајевима у складу са законом.

Члан 56.

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

Члан 57.

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

Купац с 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, умањеног 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. МЕЂУСОБНО РАСПОЛАГАЊЕ ВЛАСНИКА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ

Члан 58.

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

Под међусобним располагањем из става 1. овог члана подразумева се и размена.

Међусобно располагање између носилаца права јавне својине на грађевинском земљишту врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, на основу процене надлежног пореског органа или другог надлежног органа.

Грађевинско земљиште може се отуђити без накнаде, односно по цени која је мања од тржишне цене, у складу с важећим прописима.

VI. УЛАГАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У КАПИТАЛ

Члан 59.

Неизграђено грађевинско земљиште може се 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 прописаним законом који уређује област јавне својине, као и посебним законима којима је уређена област привредних друштава и јавних предузећа и оснивачким актом јавног предузећа, односно друштва капитала, уколико је реч 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. 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 бестеретним правним послом (поклон или једнострана изјава воље).

Одредбе ове одлуке које се односе на поступак отуђења грађевинског земљишта, сходно се примењују и на поступак прибављања грађевинског земљишта у јавну својину општине.

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.

Изузетно од члана 12. ове одлуке, неизграђено грађевинско земљиште чије је прибављање предвиђено Програмом уређивања грађевинског земљишта, у име у за рачун општине, прибавља Дирекција, по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком.

У случају из става 2. овог члана, надлежни орган Дирекције доноси одлуку и закључује уговор о прибављању неизграђеног грађевинског земљишта ради реализације Програма уређивања грађевинског земљишта, које одмах по доношењу, односно закључењу уговора доставља секретаријату.

Купопродајну цену из уговора о прибављању грађевинског земљишта у складу са овим чланом, исплаћује надљжено одељење општине за буџет и финансије као саставним делом Програма за уређивање грађевинског земљишта.

VIII. РАЗМЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 62.

Грађевинско земљиште у јавној својини, задружној својини и приватној својини, размењује се непосредном погодбом, у складу са законом, уредбом Владе Републике Србије и у складу са овом Одлуком, под следећим условима:

1. ако је таква размена у интересу Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, односно ако се тиме обезбеђују већи приходи за носиоца права јавне својине или бољи услови за ефикасно вршење његових права и дужности;
2. ако се непокретности размењују под тржишним условима;
3. ако се, у случају кад је тржишна вредност непокретности у јавној својини већа од тржишне вредности непокретности која се прибавља у јавну својину на име размене, уговори доплата разлике у новцу у року од 20 дана од дана закључења уговора.

Предмет размене може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Под разменом грађевинског земљишта подразумева се отуђење грађевинског земљишта из јавне својине, као и прибављање грађевинског земљишта у јавну својину општине, те се одредбе ове одлуке које су у вези с поступком отуђења грађевинског земљишта, односно прибављања грађевинског земљишта у јавну својину општине, сходно примењују и на поступак размене изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта.

Тржишну вредност грађевинског земљишта које се размењује утврђује надлежни порески орган или други надлежни орган.

IX. ДЕОБА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 63.

Грађевинско земљиште у сусвојини општине и других носилаца права својине дели се сходно одредбама закона који уређује основе својинскоправних односа и ове Одлуке, непосредном погодбом, по тржишним условима, с циљем развргнућа сувласничке заједнице.

Деоба из става 1. овог члана спроводи се и у случају када је на грађевинском земљишту уписана јавна својина општине и право коришћења лица за које се право и услови за претварање права коришћења у право својине уређује посебним законом, када се врши развргнуће сувласничке, односно сукорисничке заједнице.

Деоба из става 1. овог члана спроводи се и у случају када 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.

Тржишну вредност грађевинског земљишта које је предмет деобе утврђује надлежни порески орган или други надлежни орган.

Члан 64.

Ради развргнућа сувласничке или сукорисничке заједнице, односно деобе грађевинског земљишта на коме је уписано право дугорочног закупа, општинска управа прибавља информацију 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 акта 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 грађевинско земљиште које је предмет деобе, или део тог земљишта, чини више катастарских парцела, од којих су неке постојеће или планиране јавне површине, критеријум који је опредељујући приликом процене оправданости и целисходности деобе јесте стицање права искључиве својине општине на грађевинском земљишту јавне намене.

Када 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 јесте стицање права искључиве својине општине на неизграђеном грађевинском земљишту.

Члан 65.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се 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 грађевинске парцеле или више њих;
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 својини, а неке у приватној својини, с тим што грађевинско земљиште у јавној својини не испуњава услов за посебну грађевинску парцелу, при чему нису испуњени други услови за отуђење непосредном погодбом у поступку исправке границе суседних катастарских парцела.

У случајевима из става 1. т. 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, као и под условом да такав захтев поднесе други сувласник, када 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 иницијативу за такво поступање 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, даје сагласност општини да спроведе поступак отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, путем јавног оглашавања, као и да донесе акт и закључи уговор о отуђењу.

Члан 66.

Одредбе Одлуке, којима је уређена деоба грађевинског земљишта, сходно се примењују и на деобу неизграђеног грађевинског земљишта у заједничкој својини општине и других носилаца права својине, односно корисника из члана 63. став 2. 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 што је претпоставка, уколико реални удео не може да се утврди, да су сувласнички, односно сукориснички удели једнаки.

X. СТАВЉАЊЕ АКТА О РАСПОЛАГАЊУ ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ ВАН СНАГЕ

Члан 67.

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 овој Одлуци, општинско веће ће донети акт којим ће изменити, односно ставити ван снаге акт о располагању.

У случају из става 1. овог члана примењују се одредбе ове Одлуке које се односе на раскид уговора, с тим што последица акта о измени може бити и закључење анекса уговора.

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

Члан 68.

Општинско веће може донети акт којим се у целини или делимично ставља ван снаге акт о додели земљишта на коришћење ради изградње, у складу с раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године, у случају да такав захтев поднесе лице коме је земљиште додељено, односно његов правни следбеник, као и у случају да то лице није уписано као корисник у јавној књизи о непокретностима и правима на њима.

Захтев за доношење акта из става 1. овог члана подноси лице коме је земљиште додељено, односно његов правни следбеник.

У случају из става 1. овог члана, лице може остварити право на раскид уговора и повраћај уплаћених средстава, у складу с прописима важећим у време потписивања уговора о раскиду.

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.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Кањижа”.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Кањижа
Скупштина општине Кањижа
Број: __-__/2015-И/Б
Дана: __. __. 2015. год.
К а њ и ж а

Председник Скупштине општине
Роберт Лацко

Образложење

Предлагач: Општинско веће општине Кањижа

Правни основ: Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14), Статут општине Кањижа („Службени лист општине Кањижа”, бр. 4/2014 – пречишћен текст и 8/2014)

Разлози: Чланом 99. став 5. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14), (у даљем тексту: Закон) регулисано 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. У ставу 17. истог члана прописано је да ближе услове, поступак, начин и садржину уговора о отуђењу или давању у закуп уређује власник грађевинског земљишта. Одредбом члана 101. став 5. Закона прописано је да власник грађевинског земљишта у јавној својини уређује услове, начин и поступак за измену уговора о закупу (начин преношења преосталог дуга, ослобађање од плаћања уговорене закупнине ако је плаћена тржишна вредност грађевинског земљишта, давање сагласности за претварање права закупа у право својине без накнаде и сл.), у случајевима када се грађевинско земљиште користи по основу уговора о закупу закљученог у складу са овим законом. Одредбом члана 103. став 5. Закона прописано је да власник земљишта у јавној својини уређује услове и поступак за претварање права закупа на грађевинском земљишту у право својине.

Према одредби члана 135. став 4. Закона за изградњу линијских инфраструктурних објеката, као доказ о одговарајућем праву сматра се и правноснажно или коначно решење о експропријацији, закључен уговор о праву службености у складу са овим законом, закључен уговор о закупу на земљишту у приватној својини, као и други докази.

Чланом 49. Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ”, бр. 6/80 и 36/90, „Службени лист СРЈ”, број 29/96 и „Службени гласник РС”, број 115/05 – др. закон) одређен је појам стварне службености. Одредба члана 50. став 4. Закона о електронским комуникацијама („Сл. гласник

РС", бр. 44/10, 60/13 – Одлука УС и 62/14) прописује да је орган јавне власти који одлучује о закључивању уговора о заснивању службености на непокретности у јавној својини, ако законом којим се уређује јавна својина није другачије уређено, дужан да услове за стицање права службености одреди на недискриминаторан начин и јавно објави, као и да одлуку о закључењу уговора донесе без одлагања, а најкасније у року од 30 дана од дана подношења захтева за закључење уговора.

Доношењем ове одлуке стварају се услови који обезбеђују идентичан и недискриминаторан начин поступања органа општине у поступцима прибављања и располагања грађевинским земљиштем.

Грађевинско земљиште у јавној својини општине Кањижа је земљиште које је законом или планским документом одређено за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом, на којем је у јавној књижи о непокретностима и правима на њима, општина Кањижа уписана као носилац права јавне својине.

У глави **I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ** садржане су одредбе које се односе на предмет уређивања, појам грађевинског земљишта, коришћење грађевинског земљишта, врсте грађевинског земљишта и уређивање грађевинског земљишта.

Глава **II. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ** садржи одредбе о надлежностима и надлежним органима у вези располагања грађевинским земљиштем у јавној својини општине и тржишној вредности грађевинског земљишта, коју утврђује надлежни порески или други орган, по квадратном метру грађевинског земљишта, с тим што процена тржишне вредности важи шест месеци.

Одредбама главе **III. ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА** уређује се поступак отуђења грађевинског земљишта, цена, рокови, садржина акта о отуђењу, закључење уговора о отуђењу, стављање акта о отуђењу ван снаге, раскид уговора о отуђењу, обавеза, поступак израде годишњег програма отуђења грађевинског земљишта у јавној својини општине, орган надлежан за доношење и рок за доношење програма, као и садржина истог.

Глава **IV. ДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЗАКУП** садржи одредбе које уређују поступак давања у закуп грађевинског земљишта, цену, рокове, садржину акта о давању у закуп, закључење уговора о закупу, стављање акта о закупу ван снаге, раскид уговора о закупу, претварање закупа у право својине.

Глава **V.** уређује међусобно располагање власника грађевинског земљишта у јавној својини што подразумева и размену, односно отуђење без накнаде или по цени мањој од тржишне сагласно важећим прописима.

Глава **VI. УЛАГАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У КАПИТАЛ** регулише унос неизграђеног грађевинског земљишта као оснивачког улога у јавно предузеће и друштво капитала и дефинише да се исто врши на начин и у поступку прописаним законом који уређује област јавне својине, као и посебним законима којима је уређена област привредних друштава и јавних предузећа и оснивачким актом јавног предузећа, односно друштва капитала, уколико је реч о улагању у капитал већ основаних правних лица.

Одредбе главе **VII.** уређују прибављање грађевинског земљишта у јавну својину општине

Глава **VIII.** садржи одредбе којима се уређују услови и поступак размене грађевинског земљишта у јавној својини општине.

Глава **IX. ДЕОБА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА** садржи одредбе које уређују услове и поступак за деобу грађевинског земљишта

У глави **X.** садржане су одредбе о измени, односно стављању ван снаге акта о располагању грађевинским земљиштем у јавној својини општине, којима се уређују услови и начин поступања општине 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 одредбама ове одлуке.

Прелазним и завршним одредбама уређује се примена и ступање на снагу ове одлуке.

Ознака извршиоца и за извршење: Скупштина општине Кањижа - 30. седница

Извор средстава потребних за реализацију: Средства за реализацију из буџета утврђују се за буџетску годину.