

На основу члана 56 Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008), члана 39 Пословника о раду Градског већа Града Ниша ("Службени лист Града Ниша" број 101/2008, 4/2009 и 58/2009) и члана 12 Правилника о поступку припреме, израде и доставе материјала ("Службени лист Града Ниша", број 125/2008)

Градско веће Града Ниша, на седници од 20.08.2010. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I Утврђује се Предлог одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта.

II Предлог одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта, доставља се председнику Скупштине Града Ниша ради увршћивања у дневни ред седнице Скупштине Града.

III За представника предлагача по овом предлогу на седници Скупштине Града Ниша, одређује се Љубиша Јанић, начелник Управе за имовину и инспекцијске послове.

Број: 839-10/2010-03

Датум: 20.08.2010. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДАВАЈУЋА
Заменица градоначелника

Нађа Марковић

На основу члана 37. став 1. тачка 7. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008),
Скупштина Града Ниша на седници _____ 2010. године, доноси

О Д Л У К У

О ОТУЂЕЊУ И ДАВАЊУ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком уређују се услови, поступак и начин отуђења и давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини на којем је као власник у јавној књизи за евиденцију непокретности и правима на њима уписан град Ниш (у даљем тексту: **грађевинско земљиште**), као и престанак права закупа на грађевинском земљишту.

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

Град Ниш (у даљем тексту: **Град**) стара се о коришћењу грађевинског земљишта према намени земљишта одређеној планским документом, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/2009 и 81/2009), у даљем тексту: **Закон**.

Члан 2.

Грађевинско земљиште у јавној својини отуђује се односно даје у закуп ради изградње објеката, у складу са планским документом на основу кога се издаје локацијска дозвола, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење.

Члан 3.

Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта означеног у члану 2. ове Одлуке, спроводи се јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима у складу са Законом и овом Одлуком.

Непосредном погодбом може се отуђити односно дати у закуп грађевинско земљиште у јавној својини у случајевим прописаним Законом.

Члан 4.

Рок привођења намени земљишта које се даје у закуп не може бити краћи од 1 године нити дужи од 5 година.

Рок привођења намени у трајању од 5 година одређује се у случају када се ради о закупу великог комплекса земљишта на којем је предвиђена/могућа фазна изградња.

Закуп обухвата и рок у коме је лице коме је земљиште дато у закуп дужно да приведе намени предметно грађевинско земљиште.

Грађевинско земљиште се отуђује и даје у закуп ради изградње објеката трајног карактера.

Рок трајања закупа за грађевинско земљиште за објекте из става 4. овог члана је најдуже 40 година.

По истеку рока из става 5. овог члана, купац предаје грађевинско земљиште Граду Нишу слободно од лица и ствари, без права на накнаду за изграђени објекат и уложена средства за опремање грађевинског земљишта.

Члан 5.

Грађевинско земљиште може да се изда у закуп до привођења земљишта планираној намени ради постављања монтажних објеката и изградње привремених објеката, у складу са Законом.

Члан 6.

Стручне и административно-техничке послове у вези поступка регулисаног овом Одлуком врши управа надлежна за имовинско-правне послове (у даљем тексту: **Управа**).

II ПОСТУПАК ОТУЂЕЊА И ДАВАЊА У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 7.

Грађевинско земљиште се отуђује или даје у закуп као неизграђено и уређено.

Неизграђено грађевинско земљиште, за које је донет плански документ на основу кога се може издати локацијска дозвола и које је у складу са тим планским документом комунално опремљено за грађење, може се отуђити или дати у закуп у складу са Законом и овом Одлуком.

Изузетно, предмет закупа може бити и неизграђено грађевинско земљиште које није комунално опремљено, под условом да учесник у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом прихвати услове о финансирању изградње комуналне инфраструктуре чија је садржина прописана у члану 94. ст. 3. Закона, а који су претходно објављени у јавном огласу.

По спроведеном поступку давања у закуп у случају одређеном у претходном ставу, међусобни односи Града и прибавиоца неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини у погледу финансирања изградње комуналне инфраструктуре регулисаће се у складу са чланом 94. Закона.

Члан 8.

Простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина, за које се у складу са посебним законом утврђује јавни интерес (у даљем тексту: **површине јавне намене**), постојећи или планиран, не може се отуђити из јавне својине.

Изузетно, планиране а неизграђене површине јавне намене могу се дати у закуп, до привођења планираној намени, под условима одређеним овом Одлуком.

Члан 9.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп и ради изградње објеката за које се у складу са чланом 147. Закона, издаје привремена грађевинска дозвола.

Пре закључења уговора о закупу, инвеститор је дужан да поднесе главни пројекат за изградњу привременог објекта, пројекат рушења тог објекта са предрачуном трошкова рушења као и да уплати депозит у висини предрачуна трошкова уклањања предметног објекта на одговарајући уплатни рачун јавних прихода Града.

Члан 10.

У циљу рационалног коришћења грађевинског земљишта, Скупштина града Ниша (у даљем тексту: **Скупштина града**) може да донесе Програм отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта.

Програм из става 1. овог члана садржи списак грађевинских односно катастарских парцела, начин (отуђење или закуп) и услове располагања (тржишни услови, услови повољнији од тржишних).

Програм отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта доноси се на предлог Градског већа Града Ниша (у даљем тексту: **Веће**).

Програм из става 1. овог члана саставља Управа у сарадњи са управом надлежном за планирање и изградњу.

Члан 11.

Јавним надметањем односно прикупљањем понуда јавним огласом отуђује се односно даје се у закуп грађевинско земљиште, лицу које понуди највећу цену за отуђење или највиши износ закупнине у складу са Законом, осим у случају располагања под повољнијим условима од тржишних за које је претходно прибављена сагласност Владе под условима одређеним Законом, важећим подзаконским актом Владе и овом Одлуком.

Поступак јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом спроводи се у складу са Законом и овом Одлуком.

Члан 12.

Поступак јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом ради отуђења или давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини спроводи Комисија за спровођење поступка располагања грађевинским земљишта (у даљем тексту: **Комисија**) у складу са Законом и овом Одлуком.

Надлежност Комисије, њен састав и начин одлучивања регулисан је овом Одлуком.

Члан 13.

Комисија означена у члану 12. ове Одлуке ради у саставу: председник, заменик председника и три члана који имају заменике.

Чланове Комисије именује градоначелник Града Ниша (у даљем тексту: **Градоначелник**).

Комисија се састаје по потреби а одлуке се доносе већином гласова.

У раду Комисије учествује председник или заменик председника, чланови или њихови заменици.

Административно-техничке послове за Комисију обавља Управа.

О току поступка јавног надметања и о поступку прикупљања понуда јавним огласом, води се записник.

Члан 14.

Одлуку о расписивању јавног огласа за јавно надметање, односно прикупљање понуда јавним огласом ради отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта доноси Управа, уз претходну сагласност Већа.

Члан 15.

Ради пружања маркетиншких услуге везаних за отуђење, односно давање у закуп грађевинског земљишта, Веће може да ангажује специјализоване агенције, односно организације.

Уговор о ангажовању из става 1. овог члана закључује Градоначелник.

Члан 16.

Решење о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта доноси Градоначелник.

Члан 17.

Након правоснажности решења из члана 16. ове Одлуке, закључује се уговор о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта.

1. Јавно надметање

Члан 18.

Поступак припреме и одржавања јавног надметања утврђен овом Одлуком примењује се у свим случајевима отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта по тржишним условима.

Припрема и одржавање јавног надметања

Члан 19.

Јавно надметање - лицитација оджава се на месту и у време одређено јавним огласом. Јавном надметању могу присуствовати сва пунолетна заинтересована лица.

Члан 20.

Јавни оглас за јавно надметање ради отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта објављује се у средствима јавног информисања, на огласној табли органа и служби Града и званичној интернет презентацији града Ниша и другим електронским медијима, најмање 30 дана пре дана одржавања јавног надметања.

Рок за подношење пријава за јавно надметање не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Члан 21.

Јавни оглас за подношење пријава за јавно надметање садржи:

- основне податке о грађевинском земљишту, које је предмет отуђења односно закупа (локација, површина, и др.),
- информација о томе које се право стиче на датом земљишту - својина или закуп;
- опис дозвољене намене, урбанистичке параметре који дефинишу дозвољену намену и друга ограничења која важе за објекте који се могу градити на предметном грађевинском земљишту,
- податке о комуналној опремљености грађевинског земљишта а у случају комунално неопремљеног/неуређеног грађевинског земљишта и податке о радовима на изградњи комуналне инфраструктуре које је потребно да изврши лице које прибавља земљиште односно закупца,
- податке о почетној цени за отуђење односно закупнине, динамици плаћања цене односно закупнине за понуђача који понуди највећу цену, односно највиши износ закупнине,
- период трајање закупа (у случају давања у закуп грађевинског земљишта),
- време и место одржавања јавног надметања,
- услови за учешће у јавном надметању, подаци о поступку за подношење пријаве, рок за подношење пријава за учешће у јавном надметању,
- износ и поступак плаћања гарантног износа за учешће у јавном надметању као и начин и рок враћања гарантног износа учесницима који предметно земљиште не добију у закуп односно у својину,
- начин и рок обавештавања учесника о резултатима надметања,
- упозорење да учесник који понуди навећу цену односно највиши износ закупнине на јавном надметању а не приступи закључењу уговора о закупу односно отуђењу у роковима предвиђеним овом Одлуком, губи право на повраћај уплаћеног гарантног износа,
- кратка информација о „пакету“ документације/информација која се односи на грађевинско земљиште које је предмет давања у закуп односно отуђења,
- информација о месту и начину прибављања додатних информација и докумената о предмету понуде (као што је информација о томе које се све катастарске парцеле налазе на датој локацији), укључујући нацрт уговора о продаји/закупу који ће бити закључен са понуђачем који понуди навећу цену односно највиши износ закупнине,
- информацију о томе ко плаћа накнаду за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште,
- рок за привођење грађевинског земљишта намени,
- друге податке и информације од значаја за успешно оглашавање.

Члан 22.

Уколико је предмет отуђења или закупа већи број локација (које могу садржати већи број катастарских/грађевинских парцела), јавни оглас за отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта, треба да садржи податке из члана 21. став 1. алинеа 1. до 7. за сваку локацију посебно.

Члан 23.

Пријава за учешће на јавном надметању подноси се Комисији у року, на месту и до часа одређеног у јавном огласу.

Члан 24.

Пријава за учешће физичког лица на јавном надметању обавезно садржи:

1. ознаку земљишта за које се пријава подноси и дан одржавања јавног надметања;
2. име и презиме;
3. адресу, јединствени матични број грађана и потпис;
4. изјаву о прихватању свих услова из огласа (укључујући и изјаву о прихватању услова за комунално опремање/уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу, уколико се ради о неизграђеном грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење);
5. доказ о уплаћеном гарантном износу;
6. број рачуна за враћање уплаћеног гарантног износа.

Члан 25.

Пријава правног лица за учешће на јавном надметању обавезно садржи:

1. ознаку земљишта за које се пријава подноси и дан одржавања јавног надметања;
2. фирму, матични број и ПИБ;
3. име и презиме директора/лица овлашћеног за заступање и његов потпис;
4. извод из Агенције за привредне регистре односно другог одговарајућег регистра;
5. оверено пуномоћје којим се представник правног лица овлашћује да учествује у надметању у име правног лица;
6. оверену изјаву овлашћеног лица о прихватању свих услова из јавног огласа, (укључујући и изјаву о прихватању прописаних услова за комунално опремање/уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу уколико се ради о неизграђеном грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење);
7. доказ о уплаћеном гарантном износу;
8. број рачуна за враћање гарантног износа.

Члан 26.

Гарантни износ који се уплаћује на име учествовања у јавном надметању износи најмање 10% од почетне цене за отуђење односно закупнине, за укупну површину, а у случају понуде за више парцела износи се сабирају.

Члан 27.

Учесник јавног надметања који је учествовао али није стекао статус прибавиоца односно закупца има право на враћање уплаћеног гарантног износа.

Управа је дужна да гарантни износ из става 1. овог члана уплати на текући рачун учесника у року од 8 дана од дана одржавања јавног надметања.

Уплаћени гарантни износ се враћа у номиналном износу, без права на камату.

Члан 28.

Уплаћени гарантни износ се не враћа ако:

(а) уплатилац не узме учешће на јавном надметању а не обавести Комисију писаним путем да неће учествовати у надметању најмање 24 сата пре заказаног почетка јавног надметања,

(б) ако је уплатилац учесник који је стекао статус прибавиоца односно закупца оглашеног земљишта а не испуни услове за закључење уговора о прибављању, односно о закупу предметног грађевинског земљишта односно не приступи закључењу уговора у роковима и под условима утврђеним овом Одлуком.

Члан 29.

По пријему пријаве за јавно надметање, Управа је дужна да изврши верификацију свих пристиглих пријава и евидентира сваку пријаву у посебну деловодну књигу.

Члан 30.

Управа саставља списак квалификованих понуђача, додељује број понуде сваком квалификованом учеснику и припрема картице са крупно одштампаним бројем понуде, на обе стране.

Квалификованим учесником сматра се оно лице (физичко или правно) које је поднело пријаву у складу са чланом 24. односно 25. ове Одлуке.

Члан 31.

Услови за почетак јавног надметања су испуњени уколико је присутан председник или заменик председника комисије, већина чланова комисије, односно њихових заменика и најмање један квалификован учесник за исту катастарску/грађевинску парцелу.

Члан 32.

Уколико у поступку јавног надметања за предметну катастарску парцелу учествује један учесник, односно његов овлашћени заступник, јавно надметање се завршава када учесник, односно овлашћени заступник прихвати почетну цену грађевинског земљишта, односно почетни износ закупнине.

Почетна цена грађевинског земљишта, односно почетни износ закупнине се утврђује као најповољнији износ.

Члан 33.

Водитељ јавног надметања је председник Комисије, односно члан комисије кога одреди председник Комисије (у даљем тексту: **Водитељ лицитације**).

Водитељ јавног надметања може бити и лице које на предлог начелника Управе именује Градоначелник (у даљем тексту: **Професионални водитељ**).

У случају из става 2. овог члана, са именованим Градоначелник закључује адекватан уговор.

Заједнички назив за Водитеља лицитације и Професионалног водитеља из става 1. и 2. овог члана, у даљем тексту је: **Водитељ лицитације**.

Члан 34.

Председник комисије отвара место на којем се одржава јавно надметања за потребе регистрације најмање један сат пре почетка надметања.

Члан 35.

Током спровођења регистрације, квалификовани учесници се региструју на обрасцима које је обезбедио председавајући Комисије.

Након регистрације, сваки квалификовани учесник добија картицу за надметање.

Члан 36.

Ако на јавном надметању одређеног грађевинског земљишта не учествује ниједан понуђач, Комисија проглашава надметање неуспелим.

Члан 37.

Водитељ лицитације, уколико су испуњени сви услови за одржавање јавног надметања, у заказано време и на месту одређеном у јавном огласу проглашава надметање отвореним уз одговарајућу уводну реч.

У уводној речи, Водитељ лицитације:

1. гласно чита која је локација предмет лицитације, број катастарске/грађевинске парцеле, катастарску општину, положај и културу парцела које су предмет надметања;
2. објављује почетну цену отуђења по м², односно закупнине по м² за сваку парцелу;
3. објашњава поступак јавног надметања.

Након тога, Водитељ лицитације проглашава надметање отвореним.

Уколико је предмет јавног надметања већи број локација, Водитељ лицитације је дужан да за сваку локацију поступи на начин утврђен у ставу 2. и 3. овог члана.

Члан 38.

Понуде дају квалификовани учесници подизањем своје картице и гласним изговарањем своје понуде.

После истицања сваке наредне понуде, Водитељ лицитације понавља тренутно најбољу понуду и тражи нове понуде.

Члан 39.

Поступак давања понуда се понавља све док квалификовани учесници настављају да дају нове понуде.

Ако после два позива Водитеља лицитације за давање боље понуде не буде нових понуда, Водитељ лицитације проглашава трећи и последњи позив за давање боље понуде.

Ако после трећег позива нема нове понуде, Водитељ лицитације проглашава крај надметања, објављује највећу постигнуту цену, односно највиши износ закупнине и број понуђача чија је понуда најбоља.

Члан 40.

Уколико је предмет отуђења односно давања у закуп већи број локација, по завршетку јавног надметања за сваку од тих парцела, Водитељ лицитације проглашава крај надметања.

Члан 41.

Водитељ лицитације и председавајући Комисије дужни су да обезбеде једнак третман за све квалификоване учеснике лицитације и одговорни су за поштовање правила поступка јавног надметања утврђеног овом Одлуком и важећим законима.

Водитељ лицитације је одговоран за одржавање реда током јавног надметања.

Водитељ лицитације може да изрекне опомену лицу које омета рад Комисије.

Ако и после изрицања опомене исто лице настави да омета рад Комисије, председник Комисија ће то лице удаљити из просторије у којој Комисија заседа.

После удаљења лица које је ометало рад Комисије, Комисија наставља са радом.

Ако не може да се обезбеди несметано спровођење поступка и поред изречених мера опомене и удаљења, Комисија може да одлучи да се прекине јавно надметање.

У случају прекида из става 6. овог члана, Комисија је дужна да одреди датум и време када ће се поступак наставити.

Све околности у вези са евентуалним удаљењем појединих лица, или прекидом поступка, уносе се у записник.

Записник о јавном надметању и Извештај о спроведеном надметању

Члан 42.

О току јавног надметања од тренутка отварања до тренутка завршетка надметања води се записник.

Записник се саставља у пет идентичних копија.

Записник о поступку јавног надметања потписују сви чланови Комисије, лице које води записник и присутни учесници.

Пре потписивања записника из става 1. овог члана, на захтев учесника, у записник се уносе евентуалне примедбе на поступак јавног надметања.

Члан 43.

Записник о јавном надметању садржи:

1. списак регистрованих пријава,
2. име председавајућег Комисије, Водитеља лицитације и записничара,
3. датум и време почетка и завршетка јавног надметања,
4. списак локација које су предмет надметања са основним подацима,
5. почетну цену за отуђење односно закупнине по м² за сваку локацију посебно,
6. износ највеће цене односно највиши износ закупнине и идентитет учесника са највећом ценом односно највишим износом закупнине, за сваку парцелу посебно,
7. износ друге највеће цене односно највишег износа закупнине и идентитет учесника са другом највећом ценом односно највишим износом закупнине, за сваку парцелу посебно,
8. мере изречене због ометања која су изазвали учесници надметања,
9. приговори на изречене мере,

10. остале информације о поступку.

Члан 44.

Комисија је дужна да у року од 3 радна дана од окончања јавног надметања достави Градоначелнику извештај о спроведеном поступку јавног надметања за отуђење односно давање грађевинског земљишта у закуп (у даљем тексту: **Извештај**).

Члан 45.

Извештај из члана 44. ове Одлуке обавезно садржи:

1. копију огласа о јавном надметању,
2. записник о јавном надметању,
3. препоруку Комисије да се потпише уговор о продаји односно закупу са учесником у јавном надметању који је понудио највећу цену односно највиши износ закупнине.

2. Прикупљање понуда јавним огласом

Члан 46.

Јавни оглас за прикупљање понуда за отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта објављује се у средствима јавног информисања, на огласној табли органа и служби Града и званичној интернет презентацији града Ниша и другим електронским медијима, најмање 30 дана пре дана одржавања јавног надметања.

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

Члан 47.

Јавни оглас за прикупљање понуда садржи:

- основне податке о грађевинском земљишту, које је предмет отуђења односно закупа (локација, површина, и др.),
- информација о томе да ли се земљиште отуђује или даје у закуп,
- опис дозвољене намене, урбанистичке параметре који дефинишу дозвољену намену и друга ограничења која важе за објекте који се могу градити на предметном грађевинском земљишту,
- податке о комуналној опремљености грађевинског земљишта а у случају комунално неопремљеног/неуређеног грађевинског земљишта и податке о радовима на изградњи комуналне инфраструктуре које је потребно да изврши лице које прибавља земљиште односно купац,
- податке о почетној цени за отуђење односно закупнине, динамици плаћања цене за отуђење односно закупнине за понуђача који понуди највећу цену, односно највиши износ закупнине,
- период трајање закупа (у случају давања у закуп грађевинског земљишта),
- време и место одржавања јавног надметања,
- услови за учешће у јавном надметању, подаци о поступку за подношење понуде и рок за подношење понуда, као и обавезна садржина понуде,

- износ и поступак плаћања гарантног износа за учешће у поступку прикупљања понуда као и начин и рок враћања гарантног износа понуђачима који предметно земљиште не добију у закуп односно у својину,

- начин и рок обавештавања понуђача о резултатима надметања,

- упозорење учеснику чија понуда буде прихваћена, да у случају одустајања од дате понуде губи право на повраћај уплаћеног гарантног износа,

- информација о месту и начину прибављања додатних информација и докумената о предмету понуде (као што је информација о томе које се све катастарске парцеле налазе на датој локацији), укључујући нацрт уговора о продаји/закупу који ће бити закључен са понуђачем који понуди највећу цену односно највиши износ закупнине,

- информацију о томе ко плаћа накнаду за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште,

- рок за привођење грађевинског земљишта намени,

- друге податке и информације.

На гарантни износ из става 1. алинеа 9. овог члана примењују се одредбе члана 28. ове Одлуке.

Члан 48.

Уколико је предмет отуђења или закупа већи број локација (које могу садржати већи број катастарских/грађевинских парцела), јавни оглас за прикупљање писаних понуда ради отуђења односно давања у закуп грађевинског земљишта, треба да садржи податке из члана 47. став 1. алинеа 1. до 7. за сваку локацију посебно.

Члан 49.

Понуде се подnose Комисији у затвореној коверти, са видљивом ознаком на коју се катастарску парцелу односи, у року на месту и до часа одређеног у јавном огласу.

Понуђени износ цене за отуђење односно закупнине за земљиште мора бити дат у динарском износу који је најмање једнак или већи од почетног износа утврђеног у расписаном огласу.

Неблаговремене и неуредне понуде биће одбачене.

Неблаговремена понуда је понуда која је примљена након рока одређеном у позиву за подношење понуда.

Неуредна је понуда:

- поднета у отвореној коверти или без видљиве ознаке на коју парцелу се односи,

- која не садржи податке и документа из члана 50. односно 51. ове Одлуке,

- у којој понуђени износ цене за отуђење односно закупнине није у складу са ставом 2. овог члана.

Члан 50.

Понуда физичког лица садржи:

- ознаку локације на које се понуда односи,

- име и презиме, адресу, јединствени матични број грађана и потпис,

- изјаву о прихватању свих услова из огласа (укључујући и изјаву о прихватању услова за комунално опремање/уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу, уколико се ради о грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење),

- доказ о уплаћеном гарантном износу,
- број рачуна за враћање уплаћеног гарантног износа,
- висину цене за отуђење, односно висину закупнине за дату локацију.

Члан 51.

Понуда правног лица садржи:

- ознаку локације на које се понуда односи,
- фирму, матични број и ПИБ,
- име и презиме директора/лица овлашћеног за заступање и његов потпис,
- извод из Агенције за привредне регистре односно другог одговарајућег регистра,
- оверено пуномоћје којим се представник правног лица овлашћује да учествује у надметању у име правног лица,
- оверену изјаву овлашћеног лица о прихватању свих услова из јавног огласа, (укључујући и изјаву о прихватању прописаних услова за комунално опремање/уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу уколико се ради о неизграђеном грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење),
- доказ о уплаћеном гарантном износу,
- број рачуна за враћање гарантног износа,
- висину цене за отуђење, односно висину закупнине за дату локацију.

Јавно отварање понуда

Члан 52.

О почетку, току и завршетку јавног отварања понуда саставља се записник.

Поступак јавног отварања понуда почиње уношењем у записник места и времена јавног отварања понуда, података о присутним члановима Комисије, података о приспелом броју понуда и података о парцелама на које се односе приспеле понуде.

Неблаговремене понуде се посебно издвајају и не разматрају што се посебно констатује на записник.

Понуде се разврставају по локацијама, а потом их председник Комисије или лице које он одреди отвара и предаје на увид осталим члановима Комисије након чега исто лице јавно саопштава и диктира у записник садржину понуде.

Понуде за које се по отварању утврди да су неуредне посебно се констатују на записник.

Парцеле за које се утврди да није пристигла ниједна понуда, посебно се констатују на записник.

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

Поступак отварања понуда је јаван и истом могу, сем понуђача, присуствовати сва заинтересована пунолетна лица.

Одредбе члана 42., 43., 44. и 45 ове Одлуке примењују се и у поступку отуђења односно давања у закуп грађевинског земљишта у поступку прикупљања понуда јавним огласом.

Поступак се сматра успешним и у случају да је за оглашену парцелу приспела само једна благовремена и уредна понуда.

Члан 53.

У случају ометања рада Комисије у поступку јавног отварања понуда, сходно се примењују одредбе члана 41. ове одлуке.

3. Одлучивање о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта

Члан 54.

Градоначелник у року од 8 дана од дана пријема Извештаја Комисије из члана 44. ове Одлуке о спроведеном поступку располагања грађевинским земљиштем јавним надметањем односно прикупљањем понуда јавним огласом, уколико утврди да је поступак спроведен у свему у складу са овом Одлуком, доноси решење о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта (у даљем тексту: **Решење**), лицу које је понудило највећу цену односно највиши износ закупнине.

Уколико Градоначелник утврди недостатке или нејасноће у Извештају Комисије, налаже Комисији да у року од 3 дана отклони уочене недостатке.

Уколико Градоначелник утврди да је дошло до повреде поступка јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом, поништава одлуку о расписивању јавног огласа.

Решење из става 1. овог члана доставља се свим учесницима јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом као и Градском јавном правобраниоцу.

Учесник јавног надметања, односно прикупљања понуда, који сматра да му је у поступку јавног надметања или прикупљања понуда повређено право, може против решења из става 1. овог члана, пред Управним судом да покрене управни спор у року од 30 дана од дана достављања тог решења.

Ако сматра да је решење донето супротно закону, против решења из става 1. овог члана градски јавни правобранилац може да поднесе тужбу надлежном суду у року од 30 дана од дана достављања решења.

4. Непосредна погодба

Члан 55.

Грађевинско земљиште може се отуђити или дати у закуп непосредном погодбом, у случају:

1) изградње објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа и организација, органа јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе, као и других објеката у јавној својини;

- 2) прибављања грађевинске дозволе, власнику бесправно саграђеног објекта, који је захтев поднео у роковима прописаним Законом, ако је изградња тог објекта у складу са условима предвиђеним Законом;
- 3) исправке граница суседних катастарских парцела;
- 4) формирања грађевинске парцеле у складу са чланом 102. Закона;
- 5) отуђења или давања у закуп у складу са чланом 96. став 6. Закона; и
- 6) споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности које је било предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији.

Члан 56.

Поступак непосредне погодбе спроводи Управа, по захтеву заинтересованог лица.

Решење о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта у случајевима означеним у члану 55. ове Одлуке, доноси Градоначелник.

Уговор о отуђењу односно закупу грађевинског земљишта закључују лице коме се то земљиште отуђује односно даје у закуп непосредном погодбом и Градоначелник у року од 30 дана од дана правноснажности решења о отуђењу односно давању у закуп предметног грађевинског земљишта.

Уколико лице из става 3. овог члана не приступи закључењу уговора у утврђеном року, сматраће се да је одустало од прибављања односно закупа предметног грађевинског земљишта.

III УГОВОР О ОТУЂЕЊУ И ЗАКУПУ

Члан 57.

Уговор о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, у року од 30 дана од дана правноснажности Решења означеног у члану 54. ове Одлуке, закључује лице коме се земљиште отуђује односно даје у закуп и Градоначелник.

Ако лице које је прибавило грађевинско земљиште или коме је грађевинско земљиште дато у закуп не приступи закључењу Уговора у року од 30 дана од дана правноснажности Решења, сматраће се да одустаје од прибављања односно закупа у ком случају се предметно земљиште може отуђити односно дати у закуп учеснику јавног надметања са другом највећом понудом.

У случају да учесник јавног надметања са другом највећом понудом одустане од закључења уговора означеног у ставу 1. овог члана, поступак јавног надметања односно прикупљања писаних понуда се понавља и спроводи у складу са овом Одлуком.

У случају из става 2. и 3. овог члана, Градоначелник ће поништити решење из члана 54. став 1. ове Одлуке.

Против решења из става 4. овог члана, може се покренути управни спор у року од 30 дана од дана достављања решења.

Потписи уговарача на уговору о отуђењу односно уговору о закупу оверавају се у суду.

Порез на пренос апсолутних права по основу отуђења односно закупа као и сви трошкови уписа права у јавним књигама за евиденцију непокретности и правима на њима падају на терет прибавиоца односно закупца.

Члан 58.

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својни нарочито садржи: податке о катастарској парцели, права и обавезе града Ниша и прибавиоца, рок и начин плаћања цене прибављања, начин обезбеђења потраживања града Ниша и начин усклађивања рате уколико се купопродајна цена плаћа на рате, посебне услове за комунално опремање/уређење грађевинског земљишта ако је предмет отуђења неуређено грађевинско земљиште, права и обавезе у случају неизвршавања обавеза, начин решавања спорова, поступак и услови за измену уговора.

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својни може да садржи и друге податке, услове, права и обавезе.

Члан 59.

Уговор о закупу грађевинског земљишта у јавној својини нарочито садржи: податке о катастарској парцели, намени и величини будућег објекта, о висини закупнине, року трајања закупа, динамици и начину плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта, посебне услове за комунално опремање/уређење ако се у закуп даје неуређено грађевинско земљиште, року у коме се земљиште мора провести намени, права и обавезе у случају неизвршавања обавеза, начин решавања спорова, као и податке о поступку и условима за измену уговора.

Уговором о закупу грађевинског земљишта, у складу са одредбама ове Одлуке, регулисаће се и судбина, након истека уговора, свих унапређења које купац учини на предметном земљишту у току трајања уговора.

У случају плаћања закупнине на рате, уговор о закупу грађевинског земљишта садржаће одредбу да ће се висина закупнине усклађивати са растом цена на мало у Републици Србији, према званично објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

IV. ЦЕНА ЗА ОТУЂЕЊЕ И ЗАКУПНИНА

Члан 60.

За отуђење грађевинског земљишта у јавној својини плаћа се цена која се утврди у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом и иста се не може накнадно умањивати.

Почетна цена за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини утврђује се у висини тржишне вредности тог грађевинског земљишта утврђене од стране квалификованих проценитеља вредности непокретности, коришћењем стандардних метода процене вредности непокретности.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити по цени нижој од тржишне односно без накнаде, непосредном погодбом, само уколико је за такво располагање претходно прибављена сагласност Владе у складу са Законом и Уредбом.

Члан 61.

За давање у закуп неизграђеног грађевинског земљишта плаћа се закупнина чија се висина утврђује у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом а која се накнадно не може умањивати.

Почетни износ закупнине за давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини утврђује се као 2,5% од почетне цене за отуђење утврђене у члану 60. став 2. ове одлуке, која се множи са бројем година на које се земљиште издаје у закуп.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп за закупнину нижу од тржишне односно без накнаде, непосредном погодбом, само уколико је за такво располагање претходно прибављена сагласност Владе у складу са Законом и Уредбом.

Члан 62.

Лице коме се отуђује односно даје у закуп грађевинско земљиште у јавној својини у обавези је да плати цену односно закупнину на начин и у роковима одређеним у уговору о отуђењу односно у уговору о закупу, и у складу са начином плаћања одређеним у јавном огласу.

Члан 63.

У случају плаћања цене или закупнине на рате, прва рата у висини од 20% плаћа се најкасније у року од 15 дана од дана овере уговора, а преостали износ у четири полугодишње рате, које се усклађују са растом цена на мало у Републици Србији.

На име обезбеђења потраживања, може се на заради физичког лица конституисати административна забрана или то лице може приложити трасирану меницу акцептирану од стране два жиранта из чијих се зарада, на којима се установљава административна забрана, дуг може наплатити.

Правно лице на име обезбеђења плаћања прилаже банкарску гаранцију, меницу авалирану од стране пословне банке или установљава хипотеку првог реда над непокретностима у својини у корист Града чија је вредност најмање 150% вредности дуга.

Члан 64.

Лице које је власник бесправно саграђеног објекта за породично становање за који је поднета пријава за легализацију а који је добио у својину или у закуп грађевинско земљиште непосредном погодбом, цену односно закупнину може платити у ратама и то: прву рату у износу од 10% у року од 15 дана од дана закључења уговора, а преостали износ у највише 60 једнаких месечних рата, које се усклађују са растом цена на мало у Републици Србији.

За вишепородичне стамбене, стамбено – пословне, пословно-стамбене и пословне бесправно саграђене објекте, утврђена цена се може платити у ратама и то: прва рата у износу од 25% у року од 15 дана од дана закључења уговора, а преостали износ у највише 36 једнаких месечних рата, које се усклађују са растом цена на мало у Републици Србији.

На обезбеђење потраживања примењују се одредбе члана 63. став 2. и 3. ове одлуке.

V ПОСТУПАК РАСПОЛАГАЊА НЕИЗГРАЂЕНИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ ПОД УСЛОВИМА ПОВОЉНИЈИМ ОД ТРЖИШНИХ

Члан 65.

Град може отуђити или дати у закуп неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене или без накнаде, по претходно

прибављеној сагласности Владе РС (у даљем тексту: **Влада**) у складу са Законом и Уредбом о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде (у даљем тексту: **Уредба**).

Члан 66.

Закључак о покретању поступка отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини по цени односно закупнини која је мања од тржишне цене односно без накнаде, којим се одређује и да ли ће се у конкретном случају располагање грађевинским земљиштем у јавној својини вршити прикупљањем понуда јавним огласом или непосредном погодбом доноси Веће.

Управа је дужна, да на основу закључка из става 1. овог члана, у року од 60 дана, у складу са Уредбом, припреми Елаборат оправданости располагања појединим локацијама под условима повољнијим од тржишних (у даљем тексту: **Елаборат**).

У припреми Елабората из става 2. овог члана, Управа може да ангажује физичка лица одговарајуће струке односно специјализоване организације.

У случају ангажовања физичких, односно правних лица из става 3. ове одлуке, са ангажованима, на предлог начелника Управе, уговор закључује Градоначелник.

V.1. Располагање неизграђеним грађевинским земљиштем под условима повољнијим од тржишних прикупљањем понуда јавним огласом

Члан 67.

За локације које се отуђују односно дају у закуп прикупљањем понуда јавним огласом, Елаборат из члана 66. став 2. садржи:

- 1) попис и површину катастарских парцела за које се предлаже располагање по условима повољнијим од тржишних;
- 2) податке из планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни улови, степен комуналне опремљености и др.) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери;
- 3) процену Министарства финансија - Пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела;
- 4) одређење сврхе пројекта и субјеката који могу да учествују у поступку јавног надметања;
- 5) услове и критеријуме за умањење, као и критеријуме и мерила за оцену понуда и одређивања износа умањења тржишне вредности;
- 6) врсту и висину обезбеђења коју подноси учесник у јавном надметању;
- 7) економску анализу очекиваних трошкова и економску анализу очекиване користи од реализације инвестиције, као и анализу очекиваних социјалних ефеката;
- 8) преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, односно Град Ниш обезбеђује за реализацију тог пројекта;
- 9) друге податке битне за оцену оправданости отуђења, односно давања у закуп грађевинског земљишта.

За пројекте економског развоја, економска анализа очекиваних ефеката из става 1. тачка 7) овог члана мора приказати очекивано повећање запослености односно јавних прихода, ефекте на обим привредних активности других привредних субјеката и на квалитет живота у датој средини.

Анализу из става 1. тачка 7. овог члана, уколико Елаборат припрема Управа, врши градска управа надлежна за послове привреде у сарадњи са градском управом надлежном за послове финансија у року од 45 дана од дана доношења закључка из члана 66. став 1. ове Одлуке и исту одмах доставља Управи надлежној за припрему Елабората из члана 66. став 2. ове Одлуке.

Члан 68.

Управа је дужна да у року одређеном у члану 66. став 2. ове одлуке, припреми и нацрт јавног огласа, који мора да садржи све битне елементе огласа.

Јавни оглас из става 1. овог члана се објављује ако Влада да предходну сагласност на отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене или без накнаде, у складу са Законом и Уредбом.

Члан 69.

Нацрт Елабората и нацрт јавног огласа утврђује Веће и упућује га на јавни увид у трајању од најмање 8 радних дана.

Након спроведеног јавног увида, Веће утврђује предлог Елабората и текста јавног огласа и доставља их Скупштини Града на усвајање односно потврђивање.

Скупштина града одлуком усваја Елаборат и потврђује текст јавног огласа

Члан 70.

Градски јавни правобранилац, у року од 8 дана, подноси захтев Влади за давање сагласности за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини под условима повољнијим од тржишних прикупљањем понуда јавним огласом, уз који се подноси Одлука Скупштине из члана 69. став 3. ове Одлуке, усвојени Елаборат и потврђени текст огласа.

Члан 71.

Управа, у року који не може бити дужи од годину дана од дана добијања сагласности Владе, расписује јавни оглас за прикупљање понуда, за све или за појединачне катастарске парцеле, у складу са актом Владе којим се даје сагласност.

Рок за прикупљање понуда јавним огласом не може бити краћи од 30 дана.

Поступак прикупљања понуда јавним огласом спроводи се у складу са одредбама ове Одлуке.

По спроведеном поступку прикупљања понуда јавним огласом, одлуку о располагању под условима повољнијим од тржишних доноси Градоначелник, у року који не може бити дужи од 45 дана.

Уговор о располагању грађевинским земљиштем у јавној својини, под условима повољнијим од тржишних прикупљањем понуда јавним огласом, у име Града, закључује Градоначелник.

V.2. Располагање неизграђеним грађевинским земљиштем под

условима повољнијим од тржишних, путем непосредне погодбе

Члан 72.

За локације које се отуђују односно дају у закуп непосредном погодбом, Елаборат из члана 66. став 2.. садржи:

- 1) попис и површину катастарских парцела за које се предлаже отуђење или давање у закуп;
- 2) податке из планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни улови, степен комуналне опремљености и др.) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери;
- 3) процену Министарства финансија - Пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела;
- 4) податке о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, односно давању у закуп, по добијању сагласности Владе;
- 5) податке о правном, односно физичком лицу – стицаоцу права својине, односно права закупа на грађевинском земљишту;
- 6) износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу, односно давању у закуп;
- 7) обавезу стицаоца права својине, односно закупа да обезбеди банкарску гаранцију по добијању сагласности Владе, за испуњење уговорних обавеза;
- 8) економску анализу очекиваних трошкова и економску анализу очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализу очекиваних социјалних ефеката;
- 9) преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, односно Град Ниш обезбеђује за реализацију пројекта, односно инвестиције;
- 10) друге податке битне за оцену оправданости оваквог располагања грађевинским земљиштем.

За пројекте економског развоја, економска анализа очекиваних ефеката из става 1. тачка 8) овог члана мора приказати очекивано повећање запослености односно јавних прихода, ефекте на обим привредних активности других привредних субјеката и на квалитет живота у датој средини.

Анализу из става 1. тачка 8. овог члана, уколико Елаборат припрема Управа, врши градска управа надлежна за послове привреде у сарадњи са градском управом надлежном за послове финансија у року од 45 дана од дана доношења закључка из члана 66. став 1. ове Одлуке и исту одмах доставља Управи надлежној за припрему Елабората из члана 66. став 2. ове Одлуке.

Члан 73.

Управа је дужна да састави нацрт уговора о закупу односно отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини по цени односно закупнини која је мања од тржишне цене односно закупнине, односно давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде (у даљем тексту: **уговор о располагању**).

Уговор из става 1. овог члана доставља се Градском јавном правобраниоцу на мишљење.

Члан 74.

Нацрт Елабората и нацрт уговора о располагању утврђује Веће и упућује га на јавни увид у трајању од најмање 8 дана.

Након спроведеног јавног увида, Веће утврђује предлог Елабората и текста уговора о располагању и доставља их Скупштини града на усвајање односно потврђивање.

Скупштина града одлуком усваја Елаборат и потврђује текст уговора о располагању.

Члан 75.

Градски јавни правобранилац, у року од 8 дана, подноси захтев Влади за давање сагласности за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини под условима повољнијим од тржишних путем непосредне погодбе, уз који се подноси Одлука Скупштине из члана 74. став 3. ове одлуке, усвојени Елаборат и утврђени текст Уговора о располагању.

По прибављању предходне сагласности Владе за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини под условима повољнијим од тржишних путем непосредне погодбе и сагласност на садржину нацрта уговора о располагању и спроведеног поступка непосредне погодбе, одлуку о располагању под условима повољнијим од тржишних доноси Градоначелник, у року који не може бити дужи од 45 дана од дана пријема сагласности Владе.

Уговор о располагању грађевинским земљиштем у јавној својини, под условима повољнијим од тржишних, путем непосредне погодбе, у име Града, закључује Градоначелник.

VI ПРЕСТАНАК ВАЖЕЊА УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 76.

Ако лице које је прибавило грађевинско земљиште не изврши своју уговорну обавезу плаћања утврђене цене грађевинског земљишта, уговор о отуђењу се једнострано раскида.

У случају из става 1. овог члана не врши се повраћај средстава која су дата на име гарантног износа за учешће у поступку отуђења грађевинског земљишта.

Члан 77.

Право закупа неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини престаје истеком уговореног рока.

Члан 78.

Право закупа грађевинског земљишта у јавној својини престаје пре уговореног рока лицу које:

1. не плати закупнину или део закупнине у уговореном року,
2. користи грађевинско земљиште супротно намени за коју му је дато,
3. у уговореном року дато земљиште не приведе намени,
4. не плати накнаду за уређивање грађевинског земљишта у складу са уговором о одређивању висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

У случајевим утврђеним у ставу 1. овог члана, Управа је дужна да писаним путем упозори закупца на кршење уговорених обавеза.

Закупцу се оставља рок од 30 дана за испуњење уговорних обавеза.

Истеком овог рока, Управа обавештава Закупца да су испуњени услови за раскид уговора о закупу.

У случају раскида уговора под условима означеним у ставу 1. тачка 1. овог члана, дотадашњи купац нема право на повраћај уплаћеног гарантног износа и до тада плаћене закупнине.

У случају раскида уговора под условима означеним у ставу 1. тачка 2. - 4. овог члана, дотадашњи купац нема право на повраћај гарантног износа и уплаћене закупнине.

Уговор о закупу може се раскинути мирним путем, а у случају спора надлежан је Основни суд у Нишу.

Члан 79.

Уговор о закупу може се раскинути пре истека уговореног рока, споразумом уговорних страна а на основу писане изјаве закупца о раскиду уговора.

У случају раскида уговора под условима означеним у ставу 1. овог члана, дотадашњи купац има право на повраћај уплаћеног износа закупнине у номиналном износу, без права на камату и без права на враћање гарантног износа.

Одлуку о враћању накнаде у складу са ставом 2. овог члана доноси Градоначелник.

VII ИЗМЕНЕ УГОВОРА О ЗАКУПУ

Члан 80.

У случају промене власника на објекту изграђеном на грађевинском земљишту у јавној својини, које је предмет закупа, нови власник објекта подноси закуподавцу, Граду, захтев за измену уговора о закупу.

Уз захтев означен у претходном ставу нови власник објекта доставља судски оверен уговор о куповини објекта односно објекта у изградњи односно други правни основ којим се стиче власништво на објекту односно решење о наслеђивању, са потврдом пореске управе о регулисаном порезу на пренос апсолутних права по том основу.

Нови уговор о закупу грађевинског земљишта који закључује Град са новим власником објекта, представља основ за упис новог закупца у јавним књигама за евиденцију непокретности и правима на њима.

VIII ОБЈАВЉИВАЊЕ ИНФОРМАЦИЈА О РАСПОЛАГАЊУ ЗЕМЉИШТЕМ

Члан 81.

Управа објављује квартално информације о свим закљученим уговорима о отуђењу и давању земљишта у закуп.

Објављена информација мора садржати: назначење места на којем се налази локација површину катастарске парцеле која је предмет уговора, информацију о пренетим правима, односно да ли се ради о отуђењу или давању у закуп земљишта, дужину трајања закупа, име прибавиоца, односно закупца и цену земљишта, односно висину закупнине, као и све остале информације које могу бити од значаја за јавност.

Информација из става 1. овог члана објављује се на сајту Града Ниша.

IX ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 82.

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о давању у закуп грађевинског земљишта("Службени лист Града Ниша",бр.32/2006-пречишћен текст, 40/2007, 76/2007, 111/2008 и 46/2009).

Члан 83.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша".

Број: _____ /2010
У Нишу _____ 2010. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник

Проф. др Миле Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Законски основ за доношење одлуке

Законски основ за доношење ове одлуке садржан је у Закону о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009 и 81/2009-исправка) којим је прописано да грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине, да право својине на грађевинском земљишту у јавној својини има Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе те да је грађевинско земљиште у јавној својини у промету под условима прописаним Законом о планирању и изградњи и другим прописима.

Разлози за доношење одлуке

Ступање на снагу Закона о планирању и изградњи 11. септембра 2009. године, донело је значајне новине у режим грађевинског земљишта.

Најважније промене које доноси Закон односе се на стицање права својине на грађевинском земљишту, односно на изграђеним објектима и њиховим посебним деловима, на јавну својину, на конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту и њихов упис у катастар непокретности.

Законом о планирању и изградњи на који базира ова одлука, ближе је одређен појам грађевинског земљишта из кога проистиче његова функција, јер се истим сматра земљиште одређено Законом и планским документом као грађевинско, које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са Законом и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката.

Отуђење или давање у закуп ради изградње грађевинског земљишта у јавној својини по правилу се врши путем јавног надметања или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима.

У Закону су утврђени и случајеви давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини непосредном погодбом.

Подзаконским актом, Уредбом утврђени су услови и начин под којим локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде.

Објашњење основних правних института и појединих решења

Основни правни институти садржани у предлогу ове одлуке а који су предвиђени и уређени законом су следећи:

1. јавна својина,
2. намена земљишта
3. површина јавне намене
4. грађевинско подручје
5. грађевинска парцела
6. инвеститор

7. објекат

8. изградња објекта

Јавна својина је један од облика својине са одређеним специфичностима – одступањима у односу на својину (приватну својину). Прво, јавну својину могу да имају само одређени субјекти (држава, покрајина, град и општина), Друго, јавна својина може постојати само на одређеним добрима код којих се препознаје јавни интерес за специјалном заштитом. Таква су добра – добра у општој употреби (путеви, пруге, објекти који служе вршењу функција власти државних органа, мреже и др.). Без постојања одговарајућег јавног интереса једно добро не може бити добро у јавној својини.

За јавну својину важе бројне специјалне одредбе чији је циљ виши степен заштите јавне својине у односу на својину (приватну својину). Такве су нпр. одредбе о забрани принудног извршења на добрима у јавној својини и о забрани стицања права својине одржајем. Промет ових добара је ограничен, а ограничена је и могућност заснивања различитих стварних права. Док постоји јавна својина, добра у јавној својини су у промету само између субјеката јавне својине (државе, покрајине, града и општине);

намена земљишта јесте начин коришћења земљишта одређен планским документом;

површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.);

грађевинско подручје јесте подручје одређено планским документом, а представља изграђени и уређени део насељеног места, као и неизграђени део подручја планиран за заштиту, уређење или изградњу објеката;

грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу;

објекат јесте грађевина спојена са тлом, која представља физичку, функционалну, техничко - технолошку или биотехничку целину са свим потребним инсталацијама, постројењима и опремом, односно саме инсталације, постројења и опрема која се уграђује у објекат или самостално изводи (зграде свих врста, саобраћајни, водопривредни и енергетски објекти, унутрашња и спољна мрежа и инсталације, објекти комуналне инфраструктуре, индустријски, пољопривредни и други привредни објекти, јавне зелене површине, објекти спорта и рекреације, гробља, склоништа и сл.);

изградња објекта јесте скуп радњи који обухвата: претходне радове, израду и контролу техничке документације, припремне радове за грађење, грађење објекта и стручни надзор у току грађења објекта;

Опште одредбе (члан 1-6)

У оквиру општих одредаба уређени су услови, поступак и начин отуђења односно давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини на којем је као власник у јавним књигама уписан Град Ниш.

Ближе је уређен поступак и надлежности за отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, уз претходну сагласност Владе Републике Србије, по цени нижој од тржишне односно без накнаде, као и у случају непосредне погодбе, у складу са законом и подзаконским актом.

Јасно је дефинисан разлог отуђења односно давања у закуп грађевинског земљишта.

Прописано је да се отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта спроводи јавним надметањем, прикупљањем понуда јавним огласом и непосредном погодбом у складу са Законом.

Утврђен је такође рок привођења намени грађевинског земљишта рок трајања закупа као и да се грађевинско земљиште отуђује и даје у закуп ради изградње објеката трајног карактера. Општим одредбама је прописано да административно техничке послове у вези поступка регулисаног овом Одлуком врши управа надлежна за имовинско-правне послове.

Поступак отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта (члан 7-53)

У овом одељку прописано је да се грађевинско земљиште отуђује или даје у закуп као неизграђено и уређено.

Уређеним земљиштем у смислу ове одлуке, сматра се земљиште које је комунално опремљено, односно да су изграђени објекти комуналне инфраструктуре.

Изузетно, предмет закупа може бити и неизграђено грађевинско земљиште које није комунално опремљено, под условом да учесник у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом прихвати услове о финансирању изградње комуналне инфраструктуре а који су претходно објављени у јавном огласу.

Даље, простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина, за који се у складу са посебним законом утврђује јавни интерес, постојећи или планиран, не може се отуђити из јавне својине.

Изузетно, планиране а неизграђене површине јавне намене могу се дати у закуп, до привођења планираној намени, под условима одређеним Законом и овом Одлуком.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се, под одређеним условима, дати у закуп и ради изградње објеката за које се у складу са Закона, издаје привремена грађевинска дозвола.

Даље, уређена је могућност да Скупштина града Ниша донесе Програм отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта.

Такав Програм би садржао списак грађевинских односно катастарских парцела, начин (отуђење или закуп) и услове располагања (тржишни услови, услови повољнији од тржишних).

Предлагач Програма било би Градско веће града Ниша.

Одлуком је уређено да се грађевинско земљиште јавним надметањем односно прикупљањем понуда јавним огласом отуђује односно даје у закуп, лицу које понуди највећу цену за отуђење или највиши износ закупнине у складу са Законом, осим у случају располагања под повољнијим условима од тржишних за које је претходно прибављена сагласност Владе под условима одређеним Законом, важећим подзаконским актом Владе и овом Одлуком.

Прописано је да поступак јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом ради отуђења или давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини спроводи Комисија у саставу: председник, заменик председника и три члана који имају заменике.

Чланове Комисије именује Градоначелник.

Отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта по тржишним условима по правилу се спроводи јавним надметањем.

Јавно надметање – лицитација оджава се на месту и у време одређено јавним огласом.

Јавни оглас за јавно надметање ради отуђења односно давање у закуп грађевинског земљишта објављује се у средствима јавног информисања, на огласној табли органа и служби града Ниша и званичној интернет презентацији града Ниша и другим електронским медијима, најмање 30 дана пре дана одржавања јавног надметања.

У овом делу одлуке детаљно је наведена садржина јавног огласа, садржина пријава које заинтересована правна и физичка лица подносе, висина гарантног износа, као и ток поступак лицитације.

По први пут су створени предуслови за почетак јавног надметања уколико је присутан само један квалификован учесник за исту катастарску/грађевинску парцелу.

Уколико у поступку јавног надметања за предметну катастарску парцелу учествује један учесник, односно његов овлашћени заступник, јавно надметање се завршава када учесник, односно овлашћени заступник прихвати почетну цену грађевинског земљишта, односно почетни износ закупнине.

Почетна цена грађевинског земљишта, односно почетни износ закупнине се утврђује као најповољнији износ.

Такође по први пут отворена је могућност увођења професионалног водитеља лицитације као и ангажовање специјализованих маркетиншких агенција у поступак отуђења односно давања у закуп грађевинског земљишта.

О току јавног надметања од тренутка отварања до тренутка завршетка надметања води се записник.

Одлуком је прописан број копија у којима се записник саставља, садржина записника као и његово потписивање.

Посебно је наглашено да се пре потписивања записника, на захтев учесника, у записник уносе евентуалне примедбе на поступак јавног надметања.

Одлуком су прописане надлежности комисије а посебно обавезе комисије према градоначелнику након спроведеног поступка.

Поред јавног надметања као основног начина, отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта може да се спроведе и прикупљањем писаних понуда јавним огласом.

Одлуком је детаљно прописан поступак.

Такође је одређено шта треба да садржи понуда правног односно физичког лица, као и сам ток јавног отварања понуда.

Одлучивање о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта (члан 54)

Решење о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта најповољнијем понуђачу доноси Градоначелник.

Одлуком је, у складу са Законом, уређена правна заштита учесника у поступку јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда јавним огласом, као и заштита јавног интереса.

Наиме, учесник јавног надметања, односно прикупљања понуда јавним оглашавањем, који сматра да му је у поступку јавног надметања или прикупљања понуда повређено неко право, може против решења градоначелника пред Управним судом да покрене управни спор у року од 30 дана од дана достављања тог решења.

Ако сматра да је решење донето супротно закону, против решења градоначелника градски јавни правобранилац може да поднесе тужбу надлежном суду у року од 30 дана од дана достављања решења.

Непосредна погодба (члан 55-56)

Грађевинско земљиште може се отуђити или дати у закуп и непосредном погодбом, али у законом одређеним случајевима искључиво:

1) ради изградње објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа и организација, органа јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе, као и других објеката у јавној својини;

2) ради прибављања грађевинске дозволе, власнику бесправно саграђеног објекта, који је захтев поднео у роковима прописаним Законом, ако је изградња тог објекта у складу са условима предвиђеним Законом;

3) ради исправке граница суседних катастарских парцела;

4) ради формирања грађевинске парцеле у складу са Законом;

5) ради отуђења или давања у закуп у складу са Закона; и

6) ради споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности које је било предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији.

Уговор о отуђењу и закупу (члан 57-59)

Поступак располагања грађевинским земљиштем завршава се закључивањем адекватног уговора.

Уговор о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, закључује лице коме се земљиште отуђује односно даје у закуп и Градоначелник.

Да се не би у недоглед одлагало са закључењем уговора, одлуком је предвиђено, да ако лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину или коме је грађевинско земљиште дато у закуп не приступи закључењу Уговора у року од 30 дана од дана правноснажности Решења, сматраће се да одустаје од куповине односно закупа у ком случају се предметно земљиште може отуђити односно дати у закуп понуђачу односно учеснику јавног надметања са другом највећом понудом.

У случају да учесник јавног надметања односно понуђач са другом највећом понудом одустане од закључења уговора, поступак јавног надметања односно прикупљања писаних понуда се понавља и спроводи у складу са овом Одлуком.

Наравно, пошто се ради о уговору о промету непокретности, потребно је да се потписи уговарача на уговору о отуђењу и уговору о закупу овере се у суду.

Законом о порезу на имовину у делу који је регулисан порез на пренос апсолутних права, порез на пренос апсолутних права по основу отуђења односно закупа сноси прибавилац односно закупац.

Такође је одлуком прописано да прибавилац односно закупац сноси све трошкове уписа права у јавним књигама за евиденцију непокретности и правима на њима.

Одлуком је детаљно уређен садржај Уговор о закупу грађевинског земљишта у јавној својини.

Уговором о закупу грађевинског земљишта, у складу са одредбама ове Одлуке, регулисаће се и судбина, након истека уговора, свих унапређења које закупац учини на предметном земљишту у току трајања уговора.

У случају плаћања закупнине на рате, уговор о закупу грађевинског земљишта садржаће одредбу да ће се висина закупнине усклађивати са растом цена на мало у Републици Србији, према званично објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

Такође је детаљно одређен садржај и Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини.

Цена за отуђење и закупнина (члан 60-64)

За отуђење грађевинског земљишта у јавној својини плаћа се цена која се утврди у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом и што је веома битно иста се не може накнадно умањивати.

Предлаже се да почетна цена за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини буде утврђена у висини тржишне вредности тог грађевинског земљишта утврђене од стране квалификованих проценитеља вредности непокретности, коришћењем стандардних метода процене вредности непокретности.

Потребно је истаћи да грађевинско земљиште у јавној својини може да се отуђи по цени нижој од тржишне односно без накнаде, непосредном погодбом, само уколико је за такво располагање претходно прибављена сагласност Владе у складу са Законом и Уредбом.

За давање у закуп неизграђеног грађевинског земљишта плаћа се закупнина чија се висина утврђује у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом а која се накнадно не може умањивати.

Почетни износ закупнине за давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини утврђује се као 2,5% од почетне цене за отуђење, која се множи са бројем година на које се земљиште издаје у закуп.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп за закупнину нижу од тржишне односно без накнаде, непосредном погодбом, само уколико је за такво располагање претходно прибављена сагласност Владе у складу са Законом и Уредбом.

Лице коме се отуђује односно даје у закуп грађевинско земљиште у јавној својини може да плати цену односно закупнину једнократно или на рате.

Предлаже се, да се у случају плаћања цене или закупнине на рате, прва рата у висини од 20% плаћа најкасније у року од 15 дана од дана овере уговора, а преостали износ у четири полугодишње рате, које се усклађују са растом цена на мало у Републици Србији.

У случају располагања грађевинским земљиштем на рате, потребно је обезбеђење потраживања тако да се може на заради физичког лица (прибавиоца, закупца) конституисати административна забрана или то лице може приложити трасирану меницу акцептирану од стране два жиранта из чијих се зарада, на којима се установљава административна забрана, дуг може наплатити.

Ако је прибавилац односно купац - правно лице на име обезбеђења плаћања прилаже банкарску гаранцију, меницу авалирану од стране пословне банке или установљава хипотеку првог реда над непокретностима у својини у корист Града чија је вредност најмање 150% вредности дуга.

Предлаже се да лице које је власник бесправно саграђеног објекта за породично становање за који је поднета пријава за легализацију а који је добио у закуп или у својину грађевинско земљиште непосредном погодбом, закупнину односно купопродајну цену може платити у ратама и то: прву рату у износу од 10% у року од 15 дана од дана закључења уговора, а преостали износ у највише 60 једнаких месечних рата, које се усклађују са растом цена на мало у Републици Србији.

За вишепородичне стамбене, стамбено – пословне, пословно-стамбене и пословне бесправно саграђене објекте, предлаже се да се утврђена цена може платити у ратама и то: прва рата у износу од 25% у року од 15 дана од дана закључења уговора, а преостали износ у највише 36 једнаких месечних рата, које се усклађују са растом цена на мало у Републици Србији.

Поступак располагања неизграђеним грађевинским земљиштем под условима повољнијим од тржишних (члан 65-75)

Град Ниш може отуђити или дати у закуп неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене или без накнаде, по предходно прибављеној сагласности Владе РС у складу са Законом и Уредбом о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или дâ у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде.

Закључак о покретању поступка отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини по цени односно закупнини која је мања од тржишне цене односно без накнаде доноси Градско Веће.

Да би грађевинско земљиште могло да се да у закуп по цени нижој од тржишне или без накнаде потребно је да се припреми Елаборат оправданости располагања појединим локацијама.

Садржина Елабората условљена је опредељењем да ли се грађевинским земљиштем располаже прикупљањем понуда јавним огласом или путем непосредне погодбе.

У сваком случају о располагању грађевинским земљиштем по цени нижој од тржишне или без накнаде одлучује Скупштина града уз сагласност Владе Републике Србије.

По прибављању предходне сагласности Владе за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини под условима повољнијим од тржишних, уговор закључује Градоначелник.

Престанак важења уговора о закупу грађевинског земљишта (76-79)

Члановима 76-79 исказане су последице неизвршавања уговорне обавезе, као и судбина уплаћеног гарантног износа односно враћања уплаћене закупнине.

Тако ако лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину не изврши своју уговорну обавезу плаћања утврђене цене грађевинског земљишта, уговор о отуђењу се једнострано раскида. У том случају не врши се повраћај средстава која су дата на име гарантног износа за учешће у поступку отуђења грађевинског земљишта.

Познато је да право закупа неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини престаје истеком уговореног рока.

Међутим у одређеним случајевима, право закупа грађевинског земљишта у јавној својини престаје и пре уговореног рока,

1. ако се не плати закупнина или део закупнине у уговореном року,
2. ако се грађевинско земљиште користи супротно намени за коју је дато,
3. ако се у уговореном року дато земљиште не приведе намени,
4. ако се не плати накнада за уређивање грађевинског земљишта у складу са уговором о одређивању висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

У наведеним случајевим Управа је дужна да писаним путем упозори закупца на кршење уговорених обавеза и оставља се рок од 30 дана за испуњење уговорних обавеза.

Истеком овог рока, Управа обавештава Закупца да су испуњени услови за раскид уговора о закупу.

У случају раскида уговора због не плаћања закупнине у уговореном року, дотадашњи купац нема право на повраћај уплаћеног гарантног износа и до тада плаћене закупнине.

Ако купац користи грађевинско земљиште супротно намени за коју му је дато, у уговореном року дато земљиште не приведе намени односно не плати накнаду за уређивање грађевинског земљишта у складу са уговором о одређивању висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта, уговор се раскида а дотадашњи купац нема право на повраћај уплаћене закупнине.

Уговор о закупу може се раскинути пре истека уговореног рока, споразумом уговорних страна а на основу писане изјаве закупца о раскиду уговора.

У случају споразумног раскида уговора, дотадашњи купац има право на повраћај уплаћеног износа закупнине у номиналном износу, без права на камату и без права на враћање гарантног износа.

Одлуку о враћању накнаде доноси Градоначелник.

Измене уговора о закупу (члан 80)

Значајну новину представља могућност да у случају промене власника на објекту изграђеном на грађевинском земљишту у јавној својини, које је предмет закупа, нови власник објекта може поднети захтев закуподавцу, Граду, за измену уговора о закупу.

Потребно је само да уз захтев нови власник објекта доставља судски оверен уговор о куповини објекта односно објекта у изградњи односно други правни основ којим се стиче власништво на објекту односно решење о наслеђивању, са потврдом пореске управе о измиренем порезу на пренос апсолутних права односно ослобођењу од пореске обавезе по том основу.

Нови уговор о закупу грађевинског земљишта који закључује Град са новим власником објекта, представља основ за упис новог закупца у јавним књигама за евиденцију непокретности и правима на њима.

Објављивање информација о располагању земљиштем (члан 81)

Следећа новина је и обавеза Управе која управља грађевинским земљиштем да објављује квартално информације о свим закљученим уговорима о отуђењу и давању земљишта у закуп.

Објављена информација мора садржати: назначење места на којем се налази локација површину катастарске парцеле која је предмет уговора, информацију о пренетим правима, односно да ли се ради о отуђењу или давању у закуп земљишта, дужину трајања закупа, име прибавиоца, односно закупца и цену земљишта, односно висину закупнине, као и све остале информације које могу бити од значаја за јавност.

Информација се објављује на сајту Града Ниша.

Финансијска средства потребна за спровођење одлуке

За спровођење одлуке биће потребно обезбедити финансијска средства, пре свега за финансирање евентуалне израда ЕЛАБОРАТА оправданости располагања појединим

локацијама под условима повољнијим од тржишних, као и за могуће ангажовање професионалног водитеља лицитација и маркетиншке агенције . Због тога није могуће предвидети тачан износ трошкова.

Осим наведених трошкова треба рачунати и на трошкове у поступцима пред судовима. Реч је о трошковма за судске таксе, вештачења и друго, који се такође не могу унапред проценити у погледу висине.

УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

НАЧЕЛНИК

Љубиша Јанић, дипл. правник