

На основу члана 99 Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 132/2014 и 145/2014), члана 27 и 35 Закона о јавној својини ("Сл. Гласник РС" бр. 72/11, 88/13, 105/2014, 104/2016 – др. Закон и 108/2016), члана 15 Одлуке о грађевинском земљишту ("Сл. Лист Града Ниша" бр. 18/2016), члана 56 Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, бр. 88/08 и 143/2016) и члана 72 Пословника о раду Градског већа Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, број 1/13, 95/2016, 98/2016, 124/2016 и 144/2016),

Градско веће Града Ниша на седници одржаној дана 27.03.2017. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

I Покреће се иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у својини Града Ниша, **испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде јавним надметањем**, површине 54.235 м² на локацији "Лозни калем" у Нишу, коју чине постојеће катастарске парцеле, и то КП бр.: 8804, 2568/1, 2561/1, све у КО Нишка Бања (у даљем тексту: **грађевинска парцела**), на коме је према важећем планском документу, Прве измене и допуне Плана генералне регулације подручја ГО Нишка Бања - I фаза ("Сл. Лист Града Ниша" 136/2016), планирана изградња спортско - рекреативног центра.

II Основ покретања иницијативе за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша, испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде јавним надметањем, је Писмо о намерама везано за реализацију пројекта изградње Аква парка на локацији "Лозни калем", на територији ГО Нишка Бања бр. 03/17-01 од 14.03.2017. године.

III Налаже се Канцеларији за локални економски развој и пројекте Града Ниша и Градској управи Града Ниша – Секретаријатима за имовину, планирање и изградњу, финансије и привреду да у складу са чланом 12. Уредбе о условима, начину и поступку под којим се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности ("Службени гласник РС" бр. 61/2015 и 88/2015), којим је прописано да за пројекте економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе, ако се отуђење грађевинског земљишта врши непосредном погодбом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење предметног грађевинског земљишта, јединица локалне самоуправе је дужна да сачини елаборат о оправданости, а на основу Писма о намерама бр. 03/17-01 од 14.03. 2017. године, израде Нацрт Елабората из тачке I овог Закључка и исти доставе Градском већу Града Ниша у року од 20 (двадесет) дана од дана доношења овог Закључка.

IV Закључак доставити: Канцеларији за локални економски развој и пројекте Града Ниша, Градској управи Града Ниша – Секретаријат за имовинско–правне послове, Секретаријат за планирање и изградњу, Секретаријат за финансије и Секретаријат за привреду и Правобранилаштву Града Ниша.

Број: 408-5/2017-03

У Нишу, 27.03.2017. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Дарко Булатовић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Иницијатива за израду Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, на територији Града Ниша, **испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде јавним надметањем**, површине 54.235 м² на локацији "Лозни калем" у Нишу, на територији ГО Нишка Бања покреће се на основу потписаног Писма о намерама везано за реализацију пројекта Аква парка на Лозном калему, ГО Нишка Бања бр. 03/17-01 од 14.03. 2017. од привредног друштва "AQUATERRA SOLUTIONS DOO Београд", које заступа *Сахрет Хадјарнашић*, Заступник, а у складу са Уредбом о условима, начину и поступку под којим се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене напокретности ("Службени гласник РС" бр. 61/2015 и 88/2015).

Чланом 7 ст. 1 Уредбе прописано је да се грађевинско земљиште може отуђити ради изградње објеката у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Чланом 9 ст. 1 наведене Уредбе је прописано да су пројекти локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1 пројекти који су од посебног значаја за реализацију привредног развоја Републике Србије и локалног економског развоја, чијом реализацијом се повећава број запослених у привреди за најмање 1% и сразмерно увећавају јавни приходи.

Чланом 9 ст. 2 је прописано да када јединица локалне самоуправе у свом саставу има градске општине, проценат повећања броја запослених из става 1. овог члана односи се на градску општину.

Чланом 10 Уредбе је прописано да износ умањења тржишне вредности цене, за пројекте локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе не може бити већи од очекиваног износа увећања јавних прихода по основу реализације тог пројекта, односно инвестиције, у периоду од пет година од почетка реализације пројекта, односно инвестиције.

Писмо о намерама везано за реализацију пројекта изградње Аква парка на локацији "Лозни калем", на територији ГО Нишка Бања бр. 03/17-01 од 14.03.2017. године, које је иницијални акт за доношење овог закључка је документ у коме је заинтересовани субјект, ПД "AQUATERRA SOLUTIONS DOO Београд" изразило намеру да изгради аква парк на наведеној локацији, који би имао отворени и затворени део са пратећим садржајима. Како се наводи у писму о намерама, обе фазе би биле реализоване у року од три године од дана стицања услова за почетак реализације ове инвестиције – потписивања и овере Уговора о отуђењу земљишта. Укупна инвестициона вредност изградње обе фазе аква парка би била мања од 9.000.000,00 (девет милиона еура).

Такође, заинтересовани субјект је спреман да се обавезе да ће отворити најмање 40 радних места на неодређено време, у периоду од три године од дана стварања предуслова за почетак реализације ове инвестиције, те да тај број запослених одржи у периоду од пет година од дана постизања пуне запослености и реализације инвестиције, а током летње сезоне предвиђени број запослених на одређено време биће минимално 80 запослених, што ће током летње сезоне чинити укупно 120 радника запослених на неодређено и одређено време.

Заинтересовани субјект је спреман да да гаранцију у висини тржишне вредности земљишта на период реализације пројекта, а заинтересован је такође да стекне право својине на парцелама које су у валснштву Града Ниша, а које су намењене за изградњу аква парка на локацији "Лозни калем", ГО Нишка Бања.

На основу наведених чињеница и применом наведених прописа, Градско Веће Града Ниша је одлучило да је у најбољем интересу Града обезбедити транспарентност поступка отуђења грађевинског земљишта на локацији "Лозни калем", као и лојалну конкуренцију Заинтересованом субјекту. У том циљу ће се спровести поступак отуђења прикупљањем понуда јавним огласом или јавним надметањем, на начин и под условима предвиђеним Уредбом, имајући притом у виду понуду и намере Заинтересованог субјекта, изражене у горе наведеном Писму о намерама. Тако ће се приликом расписивања јавног огласа имати у виду понуда Заинтересованог субјекта садржана у

у Писму о намерама, односно идејном пројекту који је његов саставни део и то: укупна бруто развијена грађевинска површина надземно = 8.696м², укупна бруто изграђена површина = 9.341 м², укупна нето површина = 7.472м², површина приземља = 6.650м², површина земљишта под објектом (заузетост) = 8.313м², (15,32%), 7 базена са тобоганима у отвореном и затвореном делу, садржај за децу и ''SPA Wellnes'' комплекс. Услови из јавног огласа не могу бити неповољнији за Град од оних понуђених у Писму о намерама и идејном пројекту Заинтересованог понуђача. Имајући у виду значај наведеног пројекта за развој ГО Нишка Бања и Града Ниша, приликом расписивања јавног огласа, потребно је водити рачуна о финансијском и пословном капацитету понуђача, укључујући и искуство у изградњи и управљању објектима овог типа у региону.

Чланом 11 Уредбе је прописано да за пројекте економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе, ако се отуђење врши прикупљањем понуда јавним огласом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини по цени која је мања од тржишне цене или за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде, јединица локалне самоуправе је дужна да сачини елаборат о оправданости.

Чланом 12 Уредбе је прописано да за пројекте економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе, ако се отуђење грађевинског земљишта врши непосредном погодбом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење предметног грађевинског земљишта, јединица локалне самоуправе је дужна да сачини елаборат о оправданости. Елаборат о оправданости треба изградити у складу са Писмом о намерама чији је саставни део идејно решење, у коме су ближе описане намере потенцијалног инвеститора.

На основу свега наведеног одлучено је као изреци овог Закључка.