

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, 58/2009, 25/2011 и 27/2011) 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 15.08.2011. године, доноси

РЕШЕЊЕ

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

II Предлог одлуке о изменама и допунама 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: 712-1/2011-03

Датум: 15.08.2011. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

мр Милош Симоновић

НАЦРТ:

На основу члана 37. став 1. тачка 7. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008),
Скупштина Града Ниша, на седници одржаној _____ 2011. године, донела је

О Д Л У К У О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ОДЛУКЕ О ОТУЂЕЊУ И ДАВАЊУ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 1.

У Одлуци о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 66/2010) члан 4. став 4. мења се и гласи:

„Грађевинско земљиште се отуђује или даје у закуп по правилу ради изградње објеката трајног карактера.“

Члан 2.

У члану 17. реч: **„правноснажности“**, замењује се речју: **„коначности“**.

Члан 3.

У члану 54. после става 1. додаје се нови став 2., који гласи:

„Решење из става 1. овог члана коначно је у управном поступку.“

У ставу 4. истог члана, после речи: **„огласом“** ставља се тачка, а речи до краја става, **бришу се.**

Досадашњи став 6. истог члана, **брише се.**

Досадашњи ставови: 2., 3., 4. и 5., постају ставови: 3., 4., 5. и 6.

Члан 4.

У члану 55. став 1. тачка 5. речи: **„став 6.“**, замењује се речима **„став 7.“**.

Члан 5.

У члану 56. став 3. реч: **„правноснажности“**, замењује се речју: **„коначности“**.

Члан 6.

У члану 57. став 1. и 2. реч: **„правноснажности“**, замењује се речју **„коначности“**.

Члан 7.

У члану 58. став 1. после речи: **„земљиште,“**, додају се речи: **„рок у коме се земљиште мора привести намени,“**.

Члан 8.

У члану 60. након става 1., додаје се нови став 2., који гласи:

„Под умањењем највеће цене не сматра се попуст који одобрава власник грађевинског земљишта за једнократно плаћање одређене цене, у складу са овом Одлуком“.

Досадашњи ставови 2. и 3. постају ставови 3. и 4.

Члан 9.

У члану 61. након става 1., додаје се нови став 2., који гласи:

„Под умањењем највишег износа закупнине не сматра се попуст који одобрава власник грађевинског земљишта за једнократно плаћање закупнине, у складу са овом Одлуком“.

Досадашњи ставови 2. и 3., постају ставови 3. и 4.

Члан 10.

У члану 63. додаје се нови став 1., који гласи:

„Лицу коме се отуђује, односно даје у закуп грађевинско земљиште у јавној својини, уговорена цена или закупнина умањује се за 10%, уколико иста буде уплаћена у целости, у року од 15 дана, од дана закључења уговора.“

Досадашњи ставови 1., 2. и 3. постају ставови 2., 3. и 4.

Члан 11.

Поднаслов VI мења се и гласи:

„VI ПРЕСТАНАК ВАЖЕЊА УГОВОРА О ОТУЂЕЊУ, ОДНОСНО О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА“

Члан 12.

Члан 76. мења се и гласи:

„Ако лице које је прибавило грађевинско земљиште не изврши своју уговорну обавезу плаћања утврђене цене грађевинског земљишта, грађевинско земљиште не приведе намени у уговореном року, односно не плати накнаду за уређивање грађевинског земљишта у складу са посебним уговором, уговор о отуђењу се једнострано раскида.

У случају раскида уговора, из разлога наведених у ставу 1. овог члана, дотадашњи прибавилац, нема право на повраћај уплаћеног гарантног износа и 20% уговорене цене.

У случају из става 1. овог члана, Управа је дужна да писаним путем упозори прибавиоца на кршење уговорних обавеза.

Прибавиоцу се оставља рок од 30 дана за испуњење уговорених обавеза.

Истеком рока из става 4. овог члана, Градоначелник писаном изјавом, која се доставља дотадашњем прибавиоцу, раскида уговор.

Уколико досадашњи прибавилац оспорава дејство изјаве Градоначелника о раскиду уговора, односно у случају спора, надлежан је Основни суд у Нишу “

Члан 13.

У члану 78. став 5., брише се.

Досадашњи став 6., који постаје став 5., мења се и гласи:

„У случају раскида уговора, из разлога назначених у ставу 1. овог члана, дотадашњи закупац нема право на повраћај уплаћеног гарантног износа и 20% уговорене закупнине.“

Досадашњи став 7. постаје став 6.

Члан 14.

У члану 80. став 1. мења се и гласи:

„У случају промене власника на објекту, односно посебном (физичком) делу објекта који је изграђен или се гради на грађевинском земљишту у јавној својини Града, које је предмет закупа, нови власник објекта односно посебног (физичког) дела објекта, преко Управе, подноси закуподавцу, Граду, захтев за измену уговора о закупу.“

Члан 15.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Ниша“.

Број: _____/2011.године

У Нишу, _____ 2011.године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник

Проф. др Миле Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Одлуком о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта ("Службени лист града Ниша", број 66/10), донетој од стране Скупштине града Ниша, дана 20.09.2010. године, под бројем 06-530/201-8-02, уређени су услови, поступак и начин отуђења и давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини, на којем је као власник у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима уписан град Ниш, као и престанак права закупа на грађевинском земљишту, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09 и 81/09).

Доношење Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 24/11), којим су промењени и допуњени поједини чланови важећег Закона, условило је потребу да се измени и допуни Одлука о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта ("Службени лист града Ниша", број 66/10), како би се иста усагласила са Законом.

Управа за имовину и инспекцијске послове, као надлежна управа, сачинила је нацрт Одлуке о изменама и допунама одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта у складу са измењеним и допуњеним Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број: 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС и 24/11).

У члану 1. Одлуке о изменама и допунама Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта предлаже се измена члана 4. у ставу 4. Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта којом се омогућује отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у закуп по правилу ради изградње објеката трајног карактера, чиме се омогућава отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта ради изградње и објеката који нису трајног карактера.

У члану 2. Одлуке предлаже се измена у погледу закључења Уговора о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта тако што се рок за закључење Уговора смањује на тај начин што се Уговор закључује након коначности решења а што представља усклађивање са чланом 97. Закона о изменама и допунама закона о планирању и изградњи.

У члану 3. Одлуке у делу одлучивања о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта предлажу се измене у погледу коначности решења о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта као и измене у погледу доставе решења Градском јавном правобраниоцу и његовог права на покретање управног спора код Управног суда, што такође представља усклађивање са чланом 97. Закона о изменама и допунама закона о планирању и изградњи.

У члану 5, 6. и 7. Одлуке у делу Уговора о отуђењу и закупу предлажу се такође измене и допуне код закључивања Уговора о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини на тај начин што се мења рок закључења уговора и додаје рок у коме се земљиште мора привести намени.

У члану 8., 9. и 10. Одлуке у делу цене за отуђење и закупнину предлажу се измене и допуне у погледу умањења цена за отуђење и закупнину а што је у складу са чланом 96. Закона о изменама и допунама закона о планирању и изградњи.

У члану 11. Одлуке предлаже се измена подналова изнад члана 76. Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта чиме се прецизира престанак важења Уговора о отуђењу, односно о закупу грађевинског земљишта.

У члану 12. Одлуке у делу престанка важења уговора предлаже се измена члана 76. тако да се предлажу прецизнији услови и рокови, као и последице за раскид уговора уговорних страна.

У члану 13. Одлуке предлажу се измене у погледу права закупаца у случају раскида уговора и њиховог права у погледу повраћаја уговорене закупнине.

У члану 14. Одлуке предлажу се измене у погледу измене Уговора о закупу у случају промене власника на објекту који је изграђен или се гради на грађевинском земљишту у јавној својини града које је предмет закупа тако да нови власник објекта односно посебног физичког дела објекта, захтев за измену Уговора о закупу подноси закуподавцу Граду преко надлежне управе.

На основу наведеног предлаже се Скупштини града Ниша да донесе Одлуку о изменама и допунама Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта.

НАЧЕЛНИК

Љубиша Јанић, дипл.правник

Преглед чланова Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта који се мењају и допуњују

Одлука су објављена у "Службеном листу Града Ниша", бр. 66/2010 од 20.9.2010. године.

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 17.

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

Члан 54.

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

Уколико Градначелник 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.

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 својини 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 својини може да садржи и друге податке, услове, права и обавезе.

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 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.

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 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 случајевима 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 Градоначелник, писаном изјавом, која се доставља досадашњем закупцу, раскида уговор.

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

Уколико досадашњи закупца оспорава дејство изјаве Градоначелника о раскиду уговора, односно у случају спора, надлежан је Основни суд у Нишу.

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 односно у случају спора, надлежан је Основни суд у Нишу.