

На основу члана 97. и 98. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09), члана 32. Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС“, бр. 129/07), члана 41. и 138. Статута општине Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа“, бр. 21/08 и 8/09) и члана 123. Пословника Скупштине општине Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа“, бр. 23/08 и 19/09) Скупштина општине Владичин Хан на седници одржаној дана 24.03.2010. донела је

## **О Д Л У К У О ОТУЂЕЊУ И ДАВАЊА У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У СВОЈИНИ ОПШТИНЕ**

### **І ОСНОВНЕ 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 уписана општина Владичин Хан (у даљем тексту неизграђено грађевинско земљиште) као и престанак права на грађевинском земљишту.

Овом Одлуком ближе се уређује поступак и надлежности за отуђење и давање у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини, уз претходну сагласност Владе Републике Србије, по цени мањој тржишној односно без накнаде као у случају непосредне погодбе, у складу са законом и под законским актима.

Значење израза „грађевинско земљиште“, „градско грађевинско земљиште“, „грађевинско земљиште у јавној својини“, „неизграђено грађевинско земљиште“, „уређено грађевинско земљиште“, „површине јавне намене“, коришћени у овој Одлуци идентични су са изразима коришћеним у Закону о планирању и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09), у даљем тексту Закон.

#### **Члан 2.**

Неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини отуђује се и даје у закуп ради изградње и постављања објеката, у складу са наменом одређеном у планском документу, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење.

Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта означеног у ставу 1. спроводи се јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима у складу са Законом и овом Одлуком.

#### **Члан 3.**

Дугорочним закупом сматра се период закупа у трајању од 5 до 99 година.

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

Рок привођења намени земљишта које се даје у дугорочни 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 дугорочном закупу великог комплекса земљишта на којем је предвиђена/могућа фазна изградња.

Неизграђено грађевинско земљиште се отуђује и даје и дугорочни закуп ради изградње објекта трајног карактера.

#### **Члан 4.**

Краткорочним закупом сматра се период закупа у трајању од 5 година.

Неизграђено грађевинско земљиште се издаје у краткорочни закуп ради постављања монтажних објеката и изградње привремених објеката, у складу са Законом.

#### **Члан 5.**

Стручне и административно-техничке послове у вези поступком отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта регулисаног овом Одлуком врши Општинска управа Владичин Хан, служба надлежна за имовинско-правне послове.

## **II ПРЕДМЕТ ОТУЂЕЊА И ЗАКУПА**

#### **Члан 6.**

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 отуђења 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. сл. 3 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09) а који су претходно објављени у јавном огласу.

По спроведеном поступку давања у закуп односно отуђења у случају одређеном у претходном ставу, међусобни односи општине и купца односно закупца неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини у погледу финансирања изградње комуналне инфраструктуре регулисаће се у складу са чланом 94. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09).

#### **Члан 7.**

Простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина, за које се у складу са посебним законом утврђује општи 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 краткорочни закуп, до привођења планираној намени, под условима одређеним овом Одлуком.

#### **Члан 8.**

Неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини даје се у краткорочни закуп ради:

- постављања привремених монтажних објеката, у складу са Одлуком о постављању привремених монтажних објеката на јавним и другим површинама
- за изградњу објеката за које се у складу са чл 147 Закона о планирању и изградњи издаје привремена грађевинска дозвола.

Пре закључења уговора о краткорочном закупу, најбољи понуђач 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 текући рачун Одељење за финансије Општинске управе Владичин Хан.

## **III ПОСТУПАК ОТУЂЕЊА И ДАВАЊА У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

### **1. Програм отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта**

#### **Члан 9.**

Скупштина општине Владичин Хан на предлог Општинског Већа, у року од 6 месеци од дана ступања на снагу ове Одлуке, доноси Програм отуђења и давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта.

Скупштина општине највише два пута годишње доноси измене и допуне усвојеног Програма.

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

Програм из става 1. овог члана саставља имовинско правна служба Општинске управе у сарадњи са одељењем за урбанизам и изградњу/ЈП Дирекцијом за градско грађевинско земљиште и путеве општине Владичин Хан.

### **2. Начин отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта**

#### **Члан 10.**

Јавним надметањем односно прикупљањем понуда јавним огласом отуђује се односно даје се у закуп неизграђено грађевинско земљиште, лицу које понуди највећу накнаду 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.

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

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

### **3. Орган надлежан за спровођење поступка располагањем грађевинским земљиштем**

#### **Члан 11.**

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 јавног надметања за давање у закуп грађевинског земљишта (у даљем тексту: Комисија) у складу са Законом и овом Одлуком.

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

#### **Члан 12.**

Комисија означена у члану 11. ове Одлуке ради у саставу: Председник и четири члана.

Чланове Комисије именује Општинско Веће.

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

Административно-техничке послове за Комисију обавља имовинско – правна служба Општинске управе.

#### **4.1. Прикупљање понуда јавним огласом**

##### **Члан 13.**

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

##### **Члан 14.**

Јавни оглас за прикупљање понуда садржи:

1. основне податке о грађевинском земљишту (у даљем тексту: „локацији“), које је предмет отуђења односно закупа (где се налази, величина, итд.),
2. информација о томе да ли се земљиште отуђује или даје у закуп,
3. опис дозвољене намене, урбанистичке параметре који дефинишу дозвољену намену и друга ограничења која важе за објекте који се могу градити на предметном грађевинском земљишту,
4. податке о комуналној опремљености грађевинског земљишта а у случају комунално неопремљеног односно неуређеног грађевинског земљишта и податке о радовима на изградњи комуналне инфраструктуре које је потребно да изврши купац односно лице које купује земљиште,
5. податке о почетној цени накнаде за отуђење, односно закупнине и динамици плаћања накнаде за отуђење односно закупнине за понуђача са најповољнијом понудом,
6. период трајања закупа (у случају давања у закуп грађевинског земљишта),
7. време и место одржавања јавног надметања,
8. услови за учешће у јавном надметању, подаци о поступку за подношење понуде и рок за подношење понуда, као и обавезна садржина понуде,
9. износ и поступак плаћања депозита за учешће у поступку прикупљања понуда као и начин и рок враћања депозита понуђачима који предметно земљиште не добију у закуп односно у својину,
10. начин и рок обавештавања понуђача о резултатима надметања
11. упозорење учеснику чија понуда буде прихваћена, да у случају одустајања од дате понуде губи право на повраћај уплаћеног износа на име депозита,
12. 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 са најповољнијом понудом.

На депозит из става 1. тачка 9. овог члана примењују се одредбе члана 29., 30. и 31. ове Одлуке.

##### **Члан 15.**

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

##### **Члан 16.**

Понуде се подnose у затвореној коверти, са видљивом назнаком на које се катастарске парцеле односи, Комисији у року и на месту одређеном у јавном огласу.

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

Рок за подношење понуда истиче 48 сати пре дана и часа одређеног за отварање понуда.

Не благовремена и неуредна понуда се одбацује.

Неуредна понуда је:

1. поднета у отвореној коверти или без видљиве ознаке на које парцеле се односи,
2. која не садржи податке и документа из члана 17. и 18. ове Одлуке,
3. у којој понуђени износ закупнине није у складу са ставом 2. овог члана.

### **Члан 17.**

Понуда физичког лица садржи:

1. ознаку локације на које се понуда односи;
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 депозиту;
6. број рачуна за враћање уплаћеног депозита;
7. цену земљишта, односно висину закупнине за дату локацију.

### **Члан 18.**

Понуда правног лица садржи:

1. ознаку локације на које се понуда односи;
2. фирму, матични број и ПИБ;
3. име и презиме директора односно лица овлашћеног за заступање и његов потпис;
4. оверену фотокопију Решења о регистрацији АПР 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 депозиту;
8. број рачуна за враћање депозита;
9. цену земљишта, односно висину закупнине за дату локацију.

## **Јавно отварање понуда**

### **Члан 19.**

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.

Не благовремене 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 се сматра успешним ако за оглашену парцелу Комисија констатује да су приспеле најмање две уредне понуде.

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 46,47,48 и 49 ове Одлуке примењују се и у поступку давања у закуп односно отуђења грађевинског земљишта у поступку прикупљања понуда јавним огласом.

#### **Члан 20.**

У случају да је за оглашену парцелу прispела само једна понуда, поступак се понавља у року од 30 дана и сматра се успешним а ако је прispела једна благовремена и уредна понуда.

### **4.2. Јавно надметање**

#### **Члан 21.**

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

#### **Припрема и одржавање јавног надметања**

#### **Члан 22.**

Јавно надметање - лицитација одржава се на месту и у време одређено јавним огласом.

Јавном надметању могу присуствовати сва пунолетна заинтересована лица.

#### **Члан 23.**

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

#### **Члан 24.**

Јавни оглас за подношење пријава за јавно надметање садржи:

1. основне податке о грађевинском земљишту („локацији“), које је предмет отуђења односно закупа (где се налази, величина, итд.),
2. опис дозвољене намене, урбанистичке параметре који дефинишу дозвољену намену и друга ограничења која важе за објекте који се могу градити на предметном грађевинском земљишту,
3. 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 купац односно лице које купује земљиште
4. податке о почетној цени накнаде за отуђење односно закупнине, о висини лицитационог корака и динамици плаћања накнаде за отуђење односно закупнине за понуђача који победи у надметању,
5. период трајање закупа (у случају давања у закуп грађевинског земљишта),
6. време и место одржавања јавног надметања,
7. услови за учешће у јавном надметању, подаци о поступку за подношење пријаве, рок за подношење пријава за учешће у јавном надметању
8. износ и поступак плаћања депозита за учешће у јавном надметању као и начин и рок враћања депозита учесницима који предметно земљиште не добију у закуп односно у својину,
9. начин и рок обавештавања учесника о резултатима надметања,
10. упозорење да учесник који победи на јавном надметању а не приступи закључењу уговора о закупу односно отуђењу у роковима предвиђеним овом Одлуком, губи право на повраћај уплаћеног износа на име депозита
11. кратка информација о „пакету“ документације, информација која се односи на грађевинско земљиште које је предмет давања у закуп односно отуђења
12. 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 односно закупу који ће бити закључен са понуђачем са најповољнијом понудом.

#### **Члан 25.**

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

#### **Члан 26.**

Пријава за учешће на јавном надметању подноси се Комисији у року и на месту одређеном у јавном огласу.

Рок за подношење пријава истиче 48 сати пре дана и часа одржавања јавног надметања.

#### **Члан 27.**

Пријава за учешће физичког лица на јавном надметању 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 односно уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу, уколико се ради о неизграђеном грађевинском које није комунално опремљено за грађење)
5. доказ о уплаћеном депозиту;
6. број рачуна за враћање уплаћеног депозита

#### **Члан 28.**

Пријава правног лица за учешће на јавном надметању 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 односно лица овлашћеног за заступање и његов потпис;
4. оверену фотокопију Решења о регистрацији АПР 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 односно уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу уколико се ради о неизграђеном грађевинском које није комунално опремљено за грађење);
7. доказ о уплаћеном депозиту;
8. број рачуна за враћање депозита.

#### **Члан 29.**

Депозит који се уплаћује на име учествовања у јавном надметању износи најмање **20%** од почетне цене накнаде за отуђење односно закупнине за укупну површину, а у случају понуде за више парцела износи се сабирају.

#### **Члан 30.**

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

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

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

### **Члан 31.**

Уплаћени износ депозита се не враћа ако:

(а) уплатилац не узме учешће на јавном надметању и 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 закупца односно купца оглашеног земљишта а не испуни услове за закључење уговора о закупу предметног грађевинског земљишта односно не приступи закључењу уговора у роковима и под условима утврђеним овом Одлуком.

### **Члан 32.**

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

### **Члан 33.**

Управа саставља списак квалификованих понуђача, додељује број понуде сваком квалификованом понуђачу и припрема картице са крупно одштампаним бројем понуде, на једној страни, и назнаком идентитета квалификованог понуђача, на другој страни.

### **Члан 34.**

Услови за почетак јавног надметања су испуњени уколико је присутан председник комисије и квалификована већина чланова комисије и најмање 2 квалификована понуђача за исту катастарску односно грађевинску парцелу.

### **Члан 35.**

Водитељ лицитације може бити председник комисије или лице које он одреди.

### **Члан 36.**

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

### **Члан 37.**

Током спровођења регистрације, квалификовани понуђачи се региструју на обрасцима које је обезбедио председавајући Комисије или водитељ лицитације.

Након регистрације, сваки квалификовани понуђач добија картицу за надметање.

### **Члан 38.**

Ако је само један квалификовани понуђач за одређену локацију присутан, председавајући Комисије проглашава да се за ту парцелу оставља јавно надметање и објављује да ће се ново јавно надметање одржати за 30 дана.

Поступак јавног оглашавања спроводи се и за поновљено јавно надметање.

### **Члан 39.**

Јавно надметање које се понови у случају предвиђеном у члану 38. пуноважно је уколико на њему учествује један или више понуђача.

### **Члан 40.**

Ако на првом јавном надметању или поновљеном надметању одређеног грађевинског земљишта не учествује ниједан понуђач, Комисија проглашава надметање неважећим.

### **Члан 41.**

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 односно грађевинске парцеле, катастарску општину, положај и културу парцела које су предмет надметања;
2. објављује почетну цену отуђења по м<sup>2</sup>, односно закупнине по м<sup>2</sup> за сваку парцелу;
3. објављује висину лицитационог корака
4. 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 42.**

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

После истицања сваке наредне понуде, водитељ лицитације понавља тренутно најбољу понуду и тражи додатне понуде.

#### **Члан 43.**

Поступак давања понуда се понавља све док квалификовани понуђачи 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 износ понуде која је победила и број понуђача чија је понуда најбоља.

#### **Члан 44.**

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

#### **Члан 45.**

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.

### **Записник о јавном надметању и Извештај о спроведеном надметању**

#### **Члан 46.**

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

Записник се саставља у 5 идентичних копија које потписују записничар, председавајући Комисије и понуђачи са две најповољније понуде.

Записник садржи и податке о локацији, податке о учеснику који је победио и износ најбоље понуде.

#### **Члан 47.**

Записник о јавном надметању садржи:

1. списак регистрованих понуда,
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, почетну цену накнаде за отуђење односно закупнине по м<sup>2</sup> за сваку локацију посебно и висину лицитационог корака, износ највеће односно најбоље понуде и идентитет учесника са највећом односно најбољом понудом

5. за сваку парцелу посебно,
6. износ друге највеће односно најбоље понуде и идентитет учесника са другом највећом односно најбољом понудом за сваку парцелу посебно,
7. мере изречене због ометања која су изазвали учесници надметања,
8. приговори на изречене мере,
9. остале информације о поступку.

#### **Члан 48.**

Комисија је дужна да у року од 5 радних дана од окончања јавног надметања достави Општинском Већу Извештај о спроведеном поступку јавног надметања за отуђење односно давање грађевинског земљишта у закуп.

#### **Члан 49.**

Извештај из претходног члана садржи:

1. Копију огласа о јавном надметању,
2. Записник о јавном надметању,
3. Препоруку Комисије да се потпише уговор о продаји односно закупу са понуђачем који је победио.

### **4.3. Непосредна погодба**

#### **Члан 50.**

Неизграђено грађевинско земљиште се може се отуђити односно дати у закуп непосредном погодбом у случајевима одређеним Законом:

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 овим законом, ако је изградња тог објекта у складу са условима предвиђеним овим законом,
3. исправке граница суседних катастарских парцела,
4. формирања грађевинске парцеле у складу са законом,
5. отуђења или давања у закуп код условима повољнијим од тржишних уз претходно сагласност Владе у складу са законом и важећим подзаконским актом,
6. споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности које је било предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији.

#### **Члан 51.**

Решење о отуђењу односно давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у случајевима означеним у члану 50. ове Одлуке на основу непосредне погодбе доноси Општинско Веће.

#### **Члан 52.**

Уговор о продаји односно закупу неизграђеног грађевинског земљишта закључују лице коме се то земљиште продаје односно даје у закуп непосредном погодбом и ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и путеве у року од 30 дана од дана правоснажности Одлуке о отуђењу односно давању у закуп предметног земљишта.

Уколико лице из става 1. овог члана не приступи закључењу уговора у утврђеном року, сматраће се да је одустало од купопродаје односно закупа предметног грађевинског земљишта.

## **6. Поступак располагања неизграђеним грађевинским земљиштем под условима повољнијим од тржишних**

### **Члан 53.**

Општинско веће на основу Програма из члана 9. ст. 1 ове Одлуке, доноси 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 (у даљем тексту: располагање под условима повољнијим од тржишних), 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.

Надлежна служба општине дужна је, на основу закључка из става 1. овог члана, у року од 60 дана, да припреми Елаборат оправданости располагања појединим локацијама под условима повољнијим од тржишних (у даљем тексту Елаборат)

### **5.а. Располагање неизграђеним грађевинским земљиштем по условима повољнијим од тржишних прикупљањем понуда јавним огласом**

#### **Члан 54.**

За локације које се отуђују односно дају у закуп прикупљањем понуда јавним огласом, Елаборат садржи:

- 1) попис и површину катастарских парцела за које се предлаже располагање по условима повољнијим од тржишних;
- 2) плански документ на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни улови, степен комуналне опремљености и др.) са једним листом графичког приказа локације;
- 3) процену Министарства финансија - Пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела;
- 4) одређење сврхе пројекта и субјеката који могу да учествују у поступак односно 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 на конкурс;
- 7) економску анализу очекиваних трошкова и економску анализу очекиване користи од реализације инвестиције, као и анализу очекиваних о социјалних ефеката;
- 8) преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију тог пројекта;
- 9) друге податке битне за оцену оправданости располагања грађевинским земљиштем по условима повољнијим од тржишних.

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.

#### **Члан 55.**

Надлежна служба општине дужна је, да припреми и нацрт јавног огласа за прикупљање понуда који мора да садржи све битне елементе огласа.

#### **Члан 56.**

Нацрт Елабората и нацрт јавног огласа утврђује Општинско веће и упућује га на јавни увид у трајању од најмање 10 радних дана.

Након спроведеног јавног увида, Скупштина општине одлуком усваја Елаборат и утврђује текст јавног огласа.

#### **Члан 57.**

Јавни правобранилац општине, 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 општине из члана 56. став 2. ове Одлуке, усвојени Елаборат и утврђени текст огласа.

#### **Члан 58.**

Надлежна служба односно орган општине, 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 по условима повољнијим од тржишних доноси председник општине, у року који не може бити дужи од 15 дана.

Уговор о располагању грађевинским земљиштем у јавној својини, у име општине, закључује председник општине.

### **5.6. Располагање неизграђеним грађевинским земљиштем под условима повољнијим од тржишних путем непосредне погодбе**

#### **Члан 59.**

За локације које се отуђују односно дају у закуп непосредном погодбом, Елаборат садржи:

1)попис и површину катастарских парцела за које се предлаже располагање по условима повољнијим од тржишних;

2)плански документ на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола,са битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни улови, степен комуналне опремљености и др.) са једним листом графичког приказа локације;

3)процену Министарства финансија - Пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела;

4)податке о лицу које се овлашћује за потпис уговора о располагању по условима повољнијим од тржишних, 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 располагању;

7)обавезу обезбеђења банкарске гаранције по добијању сагласности Владе;

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, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију пројекта, односно инвестиције;

10) друге податке битне за оцену оправданости располагања грађевинским земљиштем по условима повољнијим од тржишних.

#### **Члан 60.**

Надлежна служба општине дужна је да састави и нацрт уговора о закупу односно отуђењу који се доставља јавном правобраниоцу на мишљење.

#### **Члан 61.**

Нацрт Елабората и нацрт уговора о располагању утврђује Општинско веће и упућује га на јавни увид у трајању од најмање 10 дана.

Након спроведеног јавног увида, Скупштина општине одлуком усваја Елаборат и утврђује текст Уговора о располагању.

#### **Члан 62.**

Јавни правобранилац општине, 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 61. став 2. ове Одлуке, усвојени Елаборат и утврђени текст Уговора о располагању.

#### **Члан 63.**

По прибављању акта којим Влада даје сагласност на садржину нацрта Уговора о располагању и спроведеног поступка непосредне погодбе, председник општине закључује уговор о располагању под условима повољнијим од тржишних, у року који не може бити дужи од 15 дана.

### **6. Одлучивање о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта**

#### **Члан 64.**

Председник Општине у року од 8 дана од дана пријема Извештаја Комисије за спровођење поступка располагања грађевинским земљиштем прикупљањем понуда јавним огласом односно јавним надметањем, уколико утврди да је поступак спроведен у свему у складу са овом Одлуком, доноси Решење о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта најповољнијем понуђачу.

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

Уколико председник општине утврди да је дошло до повреда поступка прикупљања понуда јавном огласом односно јавног надметања, може поништити одлуку о расписивању јавног огласа.

#### **Члан 65.**

Решење председника општине (у даљем тексту: Решење) о отуђењу односно давању у закуп доставља се свим учесницима јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом као и надлежном јавном правобранилаштву.

#### **Члан 66.**

Против Решења председника Општине сваки учесник који сматра да му је у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом повређено право, може у року од 30 дана од дана достављања тог акта да покрене управни спор пред надлежним судом.

Против Решења председника општине у року од 30 дана од дана достављања, надлежно јавно правобранилаштво може да поднесе тужбу надлежном суду, ако сматра да је тај акт донет супротно одредбама закона и ове Одлуке.

### **IV УГОВОР О ОТУЂЕЊУ И ЗАКУПУ**

#### **Члан 67.**

Уговор о продаји односно давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта, у року од 30 дана од дана правноснажности Решења о отуђењу или давању у закуп закључује лице коме се земљиште продаје односно даје у закуп и ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и путеве Општине Владичин Хан.

Ако лице коме се земљиште продаје односно даје у закуп не приступи закључењу Уговора у року од 30 дана од дана правноснажности Решења, сматраће се да одустаје од продаје односно закупа у ком случају се предметно земљиште може продати односно дати у закуп понуђачу односно учеснику јавног надметања са другом најбољом понудом.

Потписи уговарача на уговору о продаји и уговору о закупу оверавају се у суду.

Порез на пренос апсолутних права по основу продаје односно закупа сноси купац односно закупац као и све трошкове уписа права у јавним књигама за евиденцију непокретности и правима на њима.

#### **Члан 68.**

Уговор о закупу грађевинског земљишта у јавној својини обавезно садржи: податке катастарској парцели, намени и величини будућег објекта, о висини закупнине, року трајања закупа, року и начину плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта, посебне услове за комунално опремање односно 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, а у случају плаћања закупнине на рате одредба да ће се висина закупнине усклађивати са растом цена на мало у Републици Србији, према званично објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

#### **Члан 69.**

Уговор о отуђењу или продаји грађевинског земљишта у јавној својини садржи следеће: податке о катастарској парцели, права и обавезе општине и купца, рок и начин плаћања накнаде за отуђење, начин обезбеђења потраживања Општине уколико се накнада за отуђење плаћа на рате, посебне услове за комунално опремање односно 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 и друго.

## **V ЦЕНА ЗА ОТУЂЕЊЕ И ЗАКУПНИНА**

### **Члан 70.**

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

Почетна цена за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини утврђује се у висини од 90% од тржишне вредности тог грађевинског земљишта коју утврђује Пореска управа (или квалификовани проценитељи вредности непокретности, користећи стандардне методе процене вредности непокретности.)

Неизграђено 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 важећим подзаконским актом.

### **Члан 71.**

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 неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини утврђује се као 1.5% од почетне цене за отуђење утврђене у члану 70. став 2. ове Одлуке, која се множи са бројем година на које се земљиште издаје у закуп.

Неизграђено 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 важећим подзаконским актом.

### **Члан 72.**

Лице коме се продаје односно даје у закуп неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини у обавези је да плати купопродајну цену односно закупнину на начин и у роковима одређеним у уговору о купопродаји.

### **Члан 73.**

Лице коме се земљиште даје у закуп ради изградње индивидуалних стамбених објеката закупнину може да плати на рате, и то 20%, најкасније 15 дана од дана потписивања уговора, а остатак на 36 месечних рата .

На преостали износ дуга обрачунава се камата у висини опште есконтне стопе Народне банке Србије на годишњем нивоу.

На име обезбеђења потраживања Општине, купац - физичко лице прилаже меницу оверену од стране два жиранта, а купац - правно лице, прилаже банкарску гаранцију.

## **VI ПРЕСТАНАК ВАЖЕЊА УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

### **Члан 74.**

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

### **Члан 75.**

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

1. не плати закупнину у уговореном року.
2. користи грађевинско земљиште супротно намени за коју му је дато.
3. које у уговореном року дато земљиште не приведе намени,

У случајевим утврђеним у тачкама 1, 2 и 3 овог члана, ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и путеве општине Владичин Хан је дужна да писмено упозори закупца на кршење уговорених обавеза.

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

Истеком овог рока, ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и путеве општине Владичин Хан Закупца да су испуњени услови за раскид уговора о закупу.

Уговор о закупу може се раскинути споразумно, а у случају спора надлежан је Основни суд у Врању.

#### **Члан 76.**

Важност уговора о закупу може престати и пре истека уговореног рока, споразумом уговорних страна а на основу писмене изјаве закупца о раскиду уговора о закупу.

У случају престанка важења закупа због разлога наведеног у претходном ставу закупцу се враћа уплаћена закупнина у номиналном износу, без права на камату, умањена за 10% као и за све трошкове које је Општина имала због превременог престанка уговора о закупу, при чему се неће враћати износ депозита који је купац уплатио приликом достављања пријаве за јавно надметање односно понуде за учешће у поступку јавног отварања понуда.

Одлуку о враћању накнаде одређене у претходном ставу доноси председник општине.

Након доношења решења о престанку права закупа, ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и путеве општине Владичин Хан са лицем коме је престало право закупа, закључује уговор о повраћају накнаде одређене у ставу 2. овог члана.

### **VII ИЗМЕНЕ УГОВОРА О ЗАКУПУ**

#### **Члан 77.**

У случају промене власника на објекту изграђеном на грађевинском земљишту у јавној својини, које је предмет закупа, нови власник објекта подноси захтев закуподавцу Општини 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 измиренем порезу на пренос апсолутних права односно ослобођењу од пореске обавезе по том основу.

Нови уговор о закупу грађевинског земљишта који закључује Општина 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 78.**

Одељење Општинске управе надлежно за имовинско-правне послове, објављује квартално информације о свим закљученим уговорима о отуђењу и давању земљишта у закуп. Објављена информација мора садржати: величину и назначене места на којем се налази локација која је предмет уговора, информацију о пренетим правима, односно да ли се ради о отуђењу или давању у закуп земљишта, дужину трајања закупа, име купца, односно закупца и цену земљишта, односно висину закупнине, као и све остале информације које могу бити од значаја за јавност.



## **IX ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Члан 79.**

Даном ступања на снагу ове Одлуке престају да важе Одлуке о грађевинском земљишту („Сл. гласник Пчињског округа“, бр. 21/03 и 8/05).

### **Члан 80.**

Ова Одлука ступа на снагу 8 дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Града Врања“.

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ  
ВЛАДИЧИН ХАН  
БРОЈ: 06-14/18/2010-01**

**ПРЕДСЕДНИЦА,  
Данијела Поповић**