На основу члана 99. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-испр, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 32. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07 и 83/14 - др. закон) и члана 41. и 138. Статута Општине Владичин Хан („Службени гласник Пчињског округа“ број 21/08 и 8/09 и „Службени гласник Грaда Врања“ бр. 11/13), Скупштина општине Владичин Хан на седници одржаној дана 12.03.2016. године, донела је

**О Д Л У К У**

**О ОТУЂЕЊУ, ДАВАЊУ У ЗАКУП, ПРИБАВЉАЊУ И РАЗМЕНИ**

**ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ ВЛАДИЧИН ХАН**

**I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 1.**

Одлуком о отуђењу, давању у закуп, прибављању и размени грађевинског земљишта у јавној својини (у даљем тексту: Одлука) уређују се услови, поступак и начин отуђења, давања у закуп, прибављања и размене грађевинског земљишта у јавној својини општине Владичин Хан (у даљем тексту: грађевинско земљиште), ради изградње и привођења намени у складу са одговарајућим планским актима, на територији општине Владичин Хан.

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, 81/09-испр, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14).

**Члан 2.**

Општина Владичин Хан стара се о рационалном коришћењу грађевинског земљишта у јавној својини, према намени земљишта предвиђеној планским документом, у складу са Законом о планирању и изградњи (у даљем тексту: Закон).

**Члан 3.**

У смислу ове Одлуке грађевинским земљиштем се сматра:

- градско грађевинско земљиште;

- грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта.

Градско грађевинско земљиште јесте земљиште у грађевинском подручју насељеног места које је као такво одређено планским документом који се доноси за општину у складу са Законом.

Грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта јесте земљиште у грађевинском подручју изван насељеног места које је као такво одређено планским документом који се доноси за општину у складу са Законом.

Грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине.

**Члан 4.**

Грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено.

Изграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме су изграђени објекти намењени за трајну употребу, у складу са Законом.

Неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме нису изграђени објекти, на коме су изграђени објекти без грађевинске дозволе и привремени објекти.

**Члан 5.**

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је у складу са планским документом комунално опремљено за грађење, и коришћење (изграђен приступни пут, електромрежа, обезбеђено снабдевање водом и обезбеђени други услови.)

**Члан 6.**

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

**II ПРЕДМЕТ И УСЛОВИ ОТУЂЕЊА, ПРИБАВЉАЊА И ДАВАЊА У ЗАКУП**

**Члан 7.**

Предмет отуђења је неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини, које се отуђује ради изградње, у складу са наменом одређеном у планском документу, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, а у складу са Законом и овом Одлуком.

Предмет отуђења може бити и неизграђено грађевинско земљиште које није уређено у складу са Законом и чл. 5. ове Одлуке ако учесник у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом прихвати прописане услове за уређивање земљишта садржане у јавном огласу и уговором преузме обавезу да о свом трошку изврши комунално опремање грађевинског земљишта у скалу са условима прописаним Законом.

Изузетно предмет отуђења може бити и изграђено грађевинско земљиште ако је такво отуђење у интересу општине, а што ће се регулисати посебном одлуком за сваки конкретни случај отуђења.

Под отуђењем грађевинског земљишта сматра се и размена непокретности. Поступак размене регулисаће се у посебном делу ове Одлуке.

**Члан 8.**

Грађевинско земљиште у јавној својини не може се отуђити или дати у закуп, ако није донет плански документ на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити, ради изградње, у складу са програмом отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини.

Изузетно од става 2. овог члана грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити уз испуњење следећих услова:

* ако је такво отуђење у интересу општине, односно ако се тиме обезбеђују већи приходи за општину или бољи услови за ефикасно вршење њених права и дужности;
* ако се отуђује под тржишним условима.

**Члан 9.**

Предмет прибављања у јавну својину може бити неизграђено и изграђено грађевинско земљиште.

Грађевинско земљиште се прибавља у јавну својину у складу са одредбама Закона о јавној својини и Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда а које се односе на прибављање других непокретности у јавну својину.

Прибављањем грађевинског земљишта у јавну својину сматра се и размена непокретности. Поступак размене регулисаће се у посебном делу ове Одлуке.

Прибављање неизграђеног грађевинског земљишта у јавну својину за потребе уређења површине јавне намене регулисаће се у посебном делу ове Одлуке.

**Члан 10.**

Постојеће и планиране површине јавне намене не могу 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.

**Члан 11.**

Грађевинско земљиште у јавној својини даје се у закуп ради:

* постављања привремених монтажних објеката, у складу са Одлуком о постављању монтажних објеката привременог карактера на површинама јавне намене;
* у случајевима предвиђеним чл. 86. Закона.

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

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

**Члан 12.**

Програм отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини доноси се за период од годину дана.

Програм из става 1. овог члана доноси Скупштина општине Владичин Хан на предлог Општинског већа најкасније до 31. децембра текуће године за наредну годину.

Програм саставља Служба за урбанизам општинске управе Владичин Хан у сарадњи са ЈП Дирекцијом за грађевинско земљиште и путеве општине Владичин Хан.

Програм из става 1. овог члана садржи списак грађевинских односно катастарских парцела, начин располагања (отуђење, или давање у закуп) и услове располагања (тржишни услови, услови повољнији од тржишних), намену и величину објекта, рок привођења земљишта намени са роком изградње објекта у складу са Законом, урбанистичке услове за изградњу објекта, врсте делатности које се могу обављати и др.

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

**Члан 13.**

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

Изузетно, неизграђено грађевинско земљиште може се отуђити по цени која је мања од тржишне или без накнаде, уз претходно прибављену сагласност Владе, ако се ради о реализацији инвестиционог пројекта којим се унапређује

локални економски развој, а ближе услове и начин отуђења прописује Влада, у складу са прописима о контроли државне помоћи.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити или дати у закуп непосредном погодбом у случајевима одређеним Законом.

**Члан 14.**

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

Одлуку о расписивању огласа за јавно надметање или прикупљање понуда ради отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини доноси Општинско веће у складу са Програмом отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини.

Висину лицитационог корака код отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта јавним надметањем утврђује Општинско веће.

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

**Члан 15.**

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 отуђење, давање у закуп, прибављање и размену грађевинског земљишта у јавној својини (у даљем тексту: Комисија) у складу са Законом и овом Одлуком.

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

**Члан 16.**

Комисија из члана 15. ове Одлуке састоји се од председника и четири члана.

Комисију решењем формира Скупштина општине Владичин Хан на период од 4 године.

Комисија се састаје по потреби, а одлуке се доносе већином гласова од укупног броја чланова комисије.

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

**4. Поступак прикупљања понуда јавним огласом**

**Члан 17.**

Јавни оглас за прикупљање понуда за отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта расписује Комисија. Оглас се објављује у средствима јавног информисања, на огласној табли Општинске управе и званичној интернет презентацији општине, најмање 30 дана пре дана јавног отварања приспелих понуда.

**Члан 18.**

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. информацију 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, рок за привођења земљишта намени (почетак изградње и завршетак изградње објекта);

1. 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 закупац односно лице које купује земљиште;
2. податке о почетној цени накнаде за отуђење, односно закупнине, року и начину плаћања накнаде за отуђење односно закупнине за понуђача са најповољнијом понудом;
3. период трајања закупа (у случају давања у закуп грађевинског земљишта);
4. време и место отварања приспелих понуда;
5. услове за учешће у поступку прикупљања понуда, назив и седиште органа коме се подносе понуде, рок за подношење понуда, као и обавезна садржина понуде;
6. обавештење да подносиоци непотпуне и неблаговремене понуде неће моћи на учествују у поступку прикупљања понуда;
7. износ и поступак плаћања депозита за учешће у поступку прикупљања понуда, начин и рок враћања депозита понуђачима који предметно земљиште не добију у закуп односно у својину, као и разлози из члана 37. ове Одлуке кад се депозит не враћа;
8. критеријуме за избор најповољнијег понуђача;
9. начин и рок обавештавања понуђача о резултатима спроведеног поступка

прикупљања понуда;

1. упозорење учеснику чија понуда буде прихваћена, да у случају одустајања од дате понуде губи право на повраћај уплаћеног износа на име депозита;
2. 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 10. овог члана примењују се одредбе члана 35, 36. и 37. ове Одлуке.

**Члан 19.**

Уколико је предмет отуђења или закупа већи број локација, јавни оглас за отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта, треба да садржи тачке од 1. до 7. за сваку локацију посебно.

**Члан 20.**

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

Понуђени износ цене отуђења односно 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.

Неблаговремена и неуредна понуда се одбацује.

Неуредна понуда је:

1. која је поднета у отвореној коверти или без видљиве ознаке на које парцеле се односи;
2. која не садржи податке и документа из члана 21, 22. и 23. ове Одлуке;
3. у којој понуђени износ цене отуђења односно закупнине није у складу са ставом 2. овог члана.

**Члан 21.**

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. пуномоћје оверено у складу са посебним законом за заступање у име физичког лица;
5. 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 уређено у складу са Законом);

6. доказ о уплаћеном депозиту;

7. број рачуна за враћање уплаћеног депозита;

8. понуђену цену за отуђење, односно висину закупнине за дату локацију.

**Члан 22.**

Понуда предузетника садржи:

1. ознаку локације на које се понуда односи;
2. назив и седиште предузетника, број телефона, потпис од стране овлашћеног лица;
3. извод из регистра надлежног органа;
4. потврду о ПИБ-у;
5. пуномоћје оверено у складу са посебним законом за заступање у име предузетника;
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. понуђену цену за отуђење, односно висину закупнине за дату локацију.

**Члан 23.**

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 у АПР односно другог одговарајућег регистра;
5. пуномоћје оверено у складу са посебним законом 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. понуђену цену за отуђење, односно висину закупнине за дату локацију.
10. **Јавно отварање понуда**

**Члан 24.**

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

Поступак јавног отварања понуда одржава се на месту и у времену предвиђеном огласом и 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 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. и 48. ове Одлуке примењују се и у поступку давања у закуп односно отуђења грађевинског земљишта у поступку прикупљања понуда јавним огласом.

**Члан 25.**

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

**Члан 26.**

Грађевинско земљиште отуђује се или даје у закуп најповољнијем понуђачу.

Најповољнијим понуђачем, односно понудом у смислу ове Одлуке сматра се понуђач, односно понуда која садржи највишу цену/износ закупнине, најповољније услове плаћања.

Уколико је више понуђача понудило идентичну понуду у свим елементима утврђеним ставом 2. овог члана, најповољнијим понуђачем сматра се онај чија је понуда прва приспела.

**6. Поступак отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта јавним надметањем**

**Припрема и одржавање јавног надметања**

**Члан 27.**

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

Јавном надметању могу присуствовати сва пунолетна заинтересована лица.

**Члан 28.**

Јавни оглас за јавно надметање ради отуђења односно давања у закуп грађевинског земљишта расписује Комисија. Оглас се објављује у средствима јавног информисања, на огласној табли Општинске управе и званичној интернет презентацији општине, најмање 30 дана пре дана одржавања јавног надметања.

**Члан 29.**

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. информацију 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, рок за привођења земљишта намени (почетак изградње и завршетак изградње објекта);
4. 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 закупац односно лице које купује земљиште;
5. податке о почетној цени накнаде за отуђење односно закупнине, о висини лицитационог корака, року и начину плаћања накнаде за отуђење односно закупнине за понуђача који победи у надметању;
6. период трајање закупа (у случају давања у закуп грађевинског земљишта);
7. време и место одржавања јавног надметања;
8. услове за учешће у јавном надметању, назив и седиште органа коме се подносе пријаве, рок за подношење пријава за учешће у јавном надметању;
9. обавештење да подносиоци непотпуне и неблаговремене пријаве неће моћи да учествују у поступку јавног надметања;
10. износ и поступак плаћања депозита за учешће у јавном надметању, начин и рок враћања депозита учесницима који предметно земљиште не добију у закуп односно у својину, као и разлози из члана 37. Ове Одлуке кад се депозит не враћа;
11. начин и рок обавештавања учесника о резултатима надметања;
12. 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;
13. 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 30.**

Уколико је предмет отуђења или закупа већи број локација јавни оглас за отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта, треба да садржи тачке од 1. до 7. за сваку локацију посебно.

**Члан 31.**

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 32.**

Пријава за учешће физичког лица на јавном надметању садржи:

1. ознаку локације на које се пријава односи;
2. име и презиме подносиоца пријаве;
3. адресу, јединствени матични број грађана и потпис подносиоца пријаве;
4. пуномоћје оверено у складу са посебним законом за заступање у име физичког лица;
5. 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 уређено у складу са Законом);
6. доказ о уплаћеном депозиту;
7. број рачуна за враћање уплаћеног депозита.

**Члан 33.**

Пријава предузетника садржи:

1. ознаку локације на које се пријава односи;
2. назив и седиште предузетника, број телефона, потпис од стране овлашћеног лица;
3. извод из регистра надлежног органа;
4. потврду о ПИБ-у;
5. пуномоћје оверено у складу са посебним законом за заступање у име предузетника;
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.

**Члан 34.**

Пријава правног лица садржи:

1. ознаку локације на које се пријава 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 у АПР односно другог одговарајућег регистра;
5. пуномоћје оверено у складу са посебним законом 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.

**Члан 35.**

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 36.**

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 37.**

Уплаћени износ депозита не враћа се:

(а) ако 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;

(в) у случају предвиђеном чланом. 43. став. 2. ове Одлуке.

**Члан 38.**

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.

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

Поступак јавног оглашавања спроводи се и за поновљено јавно надметање.

Поновљено јавно надметање пуноважно је уколико на њему учествује један или више понуђача.

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

**Члан 39.**

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

**Члан 40.**

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 парцеле, катастарску општину, положај и културу парцела које су предмет надметања;

1. објављује почетну цену отуђења по м2, односно закупнине по м2 за сваку парцелу;
2. објављује висину лицитационог корака;
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 41.**

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

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

**Члан 42.**

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 43.**

Понуђач који дао најповољнију понуду, обавезан је да на позив председника комисије, одмах потпише изјаву да је понудио највиши износ цене за отуђење односно закупнине, са назнаком висине понуђеног износа.

Уколико најповољнији понуђач одбије да потпише изјаву из става 1. овог члана,председник Комисије обавештава учеснике да се поступак јавног надметања наставља, позива учеснике да поново учине понуде, а учесник који је одбио да потпише изјаву из става 1. овог члана губи право на повраћај депозита и даљег учешћа у поступку јавног надметања.

**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 дужан је да обезбеди једнак третман за све квалификоване учеснике лицитације и одговоран је 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, председник Комисије и понуђачи са две најповољније понуде.

Записник о јавном надметању садржи:

1. списак регистрованих понуда;
2. име председника Комисије, водитеља лицитације, присутних чланова Комисије 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 м2 за сваку локацију посебно и висину лицитационог корака;
5. износ највеће односно најбоље понуде и идентитет учесника са највећом односно најбољом понудом за сваку парцелу посебно;

6. износ друге највеће односно најбоље понуде и идентитет учесника са другом највећом односно најбољом понудом за сваку парцелу посебно;

1. мере изречене због ометања која су изазвали учесници надметања;
2. приговоре на изречене мере;
3. остале информације о поступку.

**Члан 47.**

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 48.**

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 на јавном надметању.

**Члан 49.**

О отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта, по спроведеном поступку јавног надметања или прикупљања понуда, на предлог Општинског већа Скупштина општине доноси одлуку, која се доставља свим учесницима у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда.

**7. Отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта непосредном погодбом.**

**Члан 50.**

Грађевинско земљиште у јавној својини се може 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. исправке граница суседних катастарских парцела;
3. формирање грађевинске парцеле у складу са чланом 70. Закона;
4. отуђење из члана 99. став 10. и 12. Закона, односно давање у закуп из члана 86;
5. споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији;
6. отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у поступку враћања одузете имовине и обештећења у складу са посебним законом;
7. размене грађевинског земљишта.

**Члан 51.**

Захтев за отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта непосредном погодбом, осим размене грађевинског земљишта, подноси се општинској управи, служби надлежној за имовинско-правне послове.

По спроведеном поступку одлуку о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта непосредном погодбом доноси Скупштина општине на предлог Општинског већа.

**IV ЦЕНА ЗА ОТУЂЕЊЕ И ЗАКУПНИНА**

**Члан 52.**

Грађевинско земљиште се отуђује лицу које у поступку јавног надметања или у поступку прикупљања понуда, понуди највећи цену за отуђење, која се накнадно не може умањивати.

Почетна цена за отуђење утврђује се на основу акта надлежног пореског органа или другог надлежног органа којим је извршена процена тржишне вредности непокретности.

Неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити по цени нижој од тржишне,односно без накнаде, само уколико је за такво располагање претходно прибављена сагласност Владе у складу са Законом и важећим подзаконским актима.

**Члан 53.**

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.

Закупнина се плаћа на месечном нивоу, а почетни износ закупнине за давање у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини утврђује се у висини од 30% од тржишне вредности земљишта.

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 54.**

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.

Лице коме се продаје земљиште накнаду може платити на следећи начин:

* у целости на дан закључења уговора о отуђењу чиме стиче право на попуст од 20% на утврђену цену из одлуке о отуђењу;
* у ратама и то: прва рата у износу од 30% од утврђене цене на дан закључења уговора, а остатак у 12 (дванаест) месечних рата које ће се усклађивати са индексом раста цена који објављује Републички завод за статистику.

Ради обезбеђења одложеног плаћања цене за грађевинско земљиште на начин утврђен у претходном ставу лице које стиче право својине дужно је да достави средство обезбеђења и то: банкарску гаранцију пословне банке „без приговора“ и наплативу „на први позив“, уз обавезну клаузулу о укључењу ревалоризације у гаранцију са роком важења док траје период отплате. Општина као поверилац ће у случају кашњења у уплати било које рате активирати банкарску гаранцију за цео износ дуга.

**V УГОВОР О ОТУЂЕЊУ И ЗАКУПУ**

**Члан 55.**

Уговор о продаји односно давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта, са лицем коме се земљиште продаје односно даје у закуп закључује се у року од 30 дана од дана доношења одлуке.

Уговор о отуђењу односно давању у закуп закључује се по претходно прибављеном мишљењу надлежног правобранилаштва.

Уговор у име општине потписује председник општине или лице које он овласти.

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 56.**

Учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда који сматра да је грађевинско земљиште отуђено или дато у закуп супротно одредбама овог закона, те да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора у року од 8 дана од сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

**Члан 57.**

Уговор о отуђењу или продаји грађевинског земљишта у јавној својини садржи податке о катастарској парцели, права и обавезе Општине и купца, рок у коме се земљиште мора привести намени, рок и начин плаћања накнаде за отуђење, начин обезбеђења потраживања Општине уколико се накнада за отуђење плаћа на рате, рок и начину плаћања доприноса за уређивање земљишта, услове за уређивање грађевинског земљишта ако је предмет отуђења неуређено грађевинско земљиште, права и обавезе у случају неизвршавања обавеза, начин решавања спорова, поступак и услови за измену и раскид уговора и друго.

**Члан 58.**

Уговор о закупу грађевинског земљишта у јавној својини садржи нарочито: податке о катастарској парцели, намени и величини будућег објекта, о висини закупнине, року трајања закупа, року и начину плаћања доприноса за уређивање земљишта, услове за уређивање ако се у закуп даје неуређено грађевинско земљиште, рок у коме се земљиште мора привести намени, права и обавезе у случају неизвршавања обавеза, начин решавања спорова, као и податке о поступку и условима за измену или раскид уговора. Када је уговором о закупу предвиђено плаћање на више рата, обавезно се прописује начин усклађивања висине закупа са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

**Члан 59.**

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

**Члан 60.**

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. у уговореном року дато земљиште не приведе намени.

У наведеним случајевима општина Владичин Хан је дужна да писмено упозори закупца на кршење уговорних обавеза.

Закупцу се оставља рок од 30 дана за испуњење уговорних обавеза, а у случају неиспуњења уговорних обавеза у остављеном року општина Владичин Хан ће једнострано раскинути уговор о закупу.

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

**Члан 61.**

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

**Члан 62.**

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 измиреном 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.

**VI ПОСТУПАК ПРИБАВЉАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

**Члан 63.**

Прибављање неизграђеног грађевинског земљишта у јавну својину за потребе уређења површина јавне намене, може се, осим у поступку прописаном законом којим се уређује експропријација, спровести и споразумом са власником грађевинског земљишта.

**Члан 64.**

Неизграђено грађевинско земљиште за потребе уређења површине јавне намене прибавља се по тржишним условима непосредном погодбом.

**Члан 65.**

Поступак прибављања грађевинског земљишта покреће ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и путеве, захтевом код имовинско-правне службе општинске управе Владичин Хан.

Уз захтев доставља потврђен пројекат парцелације за земљиште које се прибавља и листове непокретности за новоформиране парцеле а које су предмет прибављања.

**Члан 66.**

По добијању захтева имовинско-правна служба прибавља податке о тржишној вредности непокретности и у року од 5 радних дана од комплетирања документације обавештава Комисију из члана 15. ове Одлуке.

**Члан 67.**

По пријему обавештењаКомисија позива власнике парцела и спроводи поступак непосредне погодбе.

О поступку непосредне погодбе Комисија саставља записник, који потписују председавајући Комисије, записничар и власник земљишта које се прибавља.

Комисија је дужна да у року од 5 радних дана од окончања непосредне погодбе достави Општинском већу извештај о спроведеном поступку прибављања земљишта непосредном погодбом.

**Члан 68.**

Уколико преостали део парцеле не испуњава услове за грађевинску парцелу предвиђене планским документом може се, на захтев власника парцеле, прибавити и тај део, уколико на том делу не постоје грађевински објекти.

Одлуку о прибављању преосталог дела парцеле из става 1. овог члана доноси Скупштина општине Владичин Хан на предлог Општинског већа.

**Члан 69.**

Одлуку о прибављању неизграђеног грађевинског земљишта за потребе уређења површина јавне намене доноси Скупштина општине Владичин Хан.

**Члан 70.**

Уговор о прибављањунеизграђеног грађевинског земљишта за потребе уређења површина јавне намене у року од 30 дана од дана ступању на снагу одлуке из претходног члана, по претходно прибављеном мишљењу надлежног правобранилаштва, закључују власник парцеле и општина Владичин Хан.

Уговор у име општине потписује председник општине или лице које он овласти, а потписи уговарача на уговору оверавају се у суду.

Порез на пренос апсолутних права по основу уговора, као и трошкове овере уговора и уписа права у јавним књигама за евиденцију непокретности и правима на њима, сноси општина.

**VII РАЗМЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ**

**Члан 71.**

Предмет размене може бити неизграђено и изграђено грађевинско земљиште.

Предмет размене за грађевинско земљиште у јавној својини општине Владичин Хан могу бити и објекти, станови и пословни простори, уколико је то у интересу општине Владичин Хан, у складу са Законом.

**Члан 72.**

У случају размене између власника грађевинског земљишта у јавној, задружној и приватној својини, не спроводи се поступак јавног надметања ни прикупљања понуда јавним огласом.

Имајући у виду правну природу института размене, поступак размене грађевинског земљишта спроводи се непосредном погодбом.

**Члан 73.**

Размена непокретности спроводи се под условима прописаним одредбом члана 30. Закона о јавној својини, који се односе на прибављање и размену других непокретности у јавну својину и Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда.

**Члан 74.**

Поступак размене непокретности, када је један од власника на грађевинском земљишту општина Владичин Хан, спроводи Комисија из члана 15. ове Одлуке.

**Члан 75.**

Поступак размене непокретности покреће Општинско веће, и пре доношења одлуке о размени непокретности од стране Скупштине општине Владичин Хан, утврђује да је размена у интересу општине Владичин Хан, на основу утврђених тржишних вредности непокретности које су предмет размене.

Почетна цена за отуђење утврђује се на основу акта надлежног пореског органа или другог надлежног органа којим је извршена процена тржишне вредности непокретности.

Ако постоји потреба за утврђивање вредности биљних засада, процену вредности утврђује вештак одговарајуће струке, са списка сталних судских вештака.

**Члан 76.**

Поступак размене непокретности спроводи Комисија.

Општинско веће закључком утврђује да је размена непокретности у интересу општине Владичин Хан и налаже Комисији да спроведе поступак размене.

У року од 30 дана од дана пријема закључка, Комисија позива и упознаје власника непокретности, која је предмет размене, са условима размене и прибавља његову писмену сагласност.

Комисија је дужна да у року од 5 радних дана од дана окончања поступак достави Општинском већу извештај о спроведеном поступку размене непокретности.

Уз извештај доставља се предлог за доношење одлуке о размени непокретности који садржи образложење из кога се може утврдити интерес општине Владичин Хан за размену непокретности, као и нацрт уговора о размени непокретности.

**Члан 77.**

Општинско веће предлог одлуке доставља Скупштини општине Владичин Хан. Одлуку о размени непокретности доноси Скупштина општине Владичин Хан.

**Члан 78.**

Уговор о размени непокретности у року од 30 дана од дана ступању на снагу одлуке из претходног чланa, a по претходно прибављеном мишљењу надлежног правобранилаштва, закључују власник непoкретности и општина Владичин Хан.

Уговор у име општине потписује председник општине или лице које он овласти, а потписи уговарача на уговору оверавају се у суду.

Порез на пренос апсолутних права по основу уговора о размени као и трошкове овере уговора и уписа права у јавним књигама за евиденцију непокретности и правима на њима, свака уговорна страна сноси за ону парцелу коју добија заменом на основу овог уговора.

**VIII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 79.**

Даном ступања на снагу ове Одлуке престајe да важе Одлукa о отуђењу и давању у закуп грађевинском земљишта у својини општине („Сл. гласник града Врања“, бр. 9/10 и 46/13).

**Члан 80.**

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

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВЛАДИЧИН ХАН**

**БРОЈ: 06-22/1/2016-01**

**П Р ЕД СЕДНИЦА**

**Данијела Поповић**