

ИЗВЕШТАЈ О РАДУ
УПРАВЕ ЗА ИМОВИНУ И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ
ЗА ПЕРИОД ОД 01.09.2009-31.12.2013. ГОДИНЕ

ОДСЕК ЗА ПРАВНЕ И ОПШТЕ ПОСЛОВЕ

Одсек за правне и опште послове је унутрашња јединица Управе за имовину и инспекцијске послове у чијој надлежности је обављање правних геодетских и других општих послова који су од значаја за рад Управе за имовину и инспекцијске послове.

Одсек обавља следеће послове:

- припрема нацрте и предлоге општих нормативних аката и појединачних аката,
- ради по жалбама на решења и закључке у првом степену и о томе даје начелно мишљење са предлогом за даље вођење поступка,
- даје начелно мишљење о спровођењу обавезних мера и упутства по решењима другостепеног органа и пресуда Управног и других судова Србије када се првостепена решења и закључци поништавају или укидају,
- израђује нацрте другостепених решења за Градско веће по жалбама на решења и закључке о правима и обавезама грађана, предузећа и установа у управним стварима из надлежности Града,
- пружа стручну помоћ инспекторима у вођењу управног поступка,
- израђује обавештења и изјашњења на тражење Основног јавног тужилаштва и других тужилаштва, судова, и републичких органа у поступку поднетих пријава за кривично дело, привредни преступ и прекршајни поступак,
- израђује одговоре на тужбе странака у поступку и припрема доставу списка предмета општинском јавном првобранилаштву и судовима код вођења судских спорова,
- врши геодетско-техничке послове за потребе управе
- врши стручне и техничке послове при вођењу дисциплинског поступка против запослених у Управи,
- по овлашћењу начелника Управе заступа управу пред судским и другим органима у споровима из надлежности управе,
- води евиденцију и архивирање предмета по уредби и упутству о канцеларијском пословању,
- води радно време запослених у управи и о томе даје месечни извештај за обрачун и исплату запослених,
- води евиденцију о коришћењу годишњих одмора и других одсуства,
- израђује решења за коришћење годишњих одмора,
- води евиденцију изречених новчаних казни и других мера у кривичном поступку, поступку привредног преступления и прекршајном поступку, израђује и изјављује жалбе и
- врши операторске послове на изради решења, закључака и других аката за потребе управе.

У свом раду, Одсек примењује следеће прописе:

1. Закон о локалној самоуправи ("Сл.гласник РС", бр. 129/07)

2. Закон о државној управи ("Сл.гласник РС", бр. 20/92, 48/93, 53/93, 67/93, 48/94, 49/99, 79/05, 101/05 и 101/07)
3. Закон о јавној својини (Сл.гласник РС бр 72/2011 и 88/2013)
4. Закон о општем управном поступку ("Сл.лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/01)
5. Закон о радним односима у државним органима ("Сл.гласник РС", бр. 66/91, 39/02, 49/05, 79/05)
6. Закон о раду ("Сл.гласник РС", бр. 61/05, 54/09)
7. Закон о комуналним делатностима ("Сл.гласник РС", бр. 16/97, 42/98)
8. Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09 I 81/09)
9. Закон о јавним путевима ("Сл.гласник РС", бр. 101/05, 123/07)
10. Закон о превозу у друмском саобраћају ("Сл.гласник РС", бр. 46/95, 66/01, 61/05 91/05 62/06)
11. Закон о јавним набавкама
12. Закон о парничном поступку
13. Закон о ванпарничном поступку
14. Закон о прекршајима ("Сл.гласник РС", бр. 101/05, 98/06, 116/08, 111/09)
15. Закон о облигационим односима ("Сл.гласник РС", бр. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, 31/93, 1/03, 47/08)
16. Закон о кривичном поступку ("Сл.гласник РС", бр. 49/07, 122/08, 72/09)
17. Кривични законик Републике Србије
18. Закон о рачуноводству и ревизији ("Сл.гласник РС", бр. 46/2006)
19. Закон о максималном броју запослених у локалној администрацији (Сл.гласник РС бр.104/09)
20. Статут Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр. 88/08)
21. Одлука о организацији градских управа Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр. 4/2010)

У извештајном периоду у Одсеку је урађено 1939 мишљења за поступање по жалбама странака, изјављеним против решења грађевинске инспекције и других инспекција, 871 решење и замена решења за годишњи одмор запослених у Управи, 40 потврда о искоришћеном годишњем одмору. Урађено је и више десетина захтева Центру за социјални рад за упућивање лица за радно ангажовање, као и потврда тим лицима да су били на добровољном радном ангажовању.

Урађено је 4 нацрта измена Одлука о организацији градске Управе, 4 Правилника о систематизацији радних места у Управи са свим изменама.

Запослени у Одсеку су у овом периоду урадили преко 1000 разних других аката за потребе Управе (Захтеве за распоређивање запослених, захтев за расписивање огласа за попуну слободних радних места у Управи разне дописе државним органима и органима локалне самоуправе, правилнике, упутства, наредбе, налоге, решења и друге акте за чије је доношење надлежан начелник Управе,)

У овом периоду вођено је 8 поступака за утврђивање дисциплинске одговорности запослених у Управи и урађено је толико записника о главној расправи и решења о утврђивању дисциплинске одговорности.

Свакодневно се пружа стручна помоћ запосленима у управи и то у погледу вођења поступка и израде аката којима се окончава поступак.

Стално се ради на ажурирању Информатора о раду Управе и поступању по захтевима за приступ информацијама од јавног значаја.

У Управи за имовину и инспекцијске послове је било запослено:

31.12.2009. године 109 запослених

31.12.2010. године 95 запослених

31.12.2011. године 96 запослених

31.12.2012. године 90 запослених

31.12.2013. године 91 запослени.

ОДСЕК ЗА ЕКОНОМСКЕ ПОСЛОВЕ ИЗ ДЕЛОКРУГА РАДА УПРАВЕ, ПРИВРЕМЕНО ПРЕУЗИМАЊЕ И ЧУВАЊЕ СТВАРИ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ

Одредбом члана 12. став 1. Уредбе о поступању са одређеним стварима у државној својини ("Службени гласник РС", број 98/2010 и 51/2011), прописано је да ствари на којима је Република Србија стекла својину на основу чл. 154. Закона о стечају, по правоснажности решења о закључивању стечајног поступка, преузима у државину надлежни орган јединице локалне самоуправе на чијој територији се налазе те ствари.

Одсек за послове преузимања и привременог чувања ствари у државној својини почео је са радом 01.10.2011. године.

2011

1. У периоду од 01.10.2011. до 31.12.2011. године примљено је и узето у рад 559 предмета. Од укупно 559 предмета завршено је и архивирано 61. Остали предмети налазе се у фази утврђивања и идентификације имовине и преузимања исте. У 2 предмета "СТ-215/2011-04" и "СТ-392/2011-04" Република Србија је уступила преузету имовину на привремено коришћење и чување граду Нишу.

2012

- У периоду од 01.01.2012. до 31.12.2012.године примљено је и узето у рад 265 предмета. Од укупно 265 предмета завршено је и архивирано 32. Остали предмети налазе се у фази утврђивања и идентификације имовине и преузимања исте.

2013

- У периоду од 01.01.2013. до 31.12.2013.године примљено је и узето у рад 33 предмета. Од укупно 33 предмета завршено је и архивирано 13. Остали предмети налазе се у фази утврђивања и идентификације имовине и преузимања исте. У периоду од 16.07.2013. године, на основу Правилника о изменама и допунама правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Управи за имовину и инспекцијске послове, рађени су економски послови из области рада Управе, и то: Послови праћења извршења буџета: план буџета, финансијски план, квартални план извршења буџета, промене апропријација, обрачун квота, изводи, евиденција плаћања, припрема захтева за плаћање и трансфер средстава по уговорима, споразумима и судским решењима из области рада Управе и предаја истих Управи за финансије на даљу надлежност, унос података о насталим обавезама и извршењу истих у RINO програм, израда плана јавних набавки, израда захтева за покретање поступака јавних набавки са предмером и предрачуном радова, праћење тока јавне набавке и реализације исте.

ОДСЕК ЗА ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ ЕКСПРОПРИЈАЦИЈЕ И КОВЕРЗИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ОДСЕК ЗА УПРАВЉАЊЕ И АДМИНИСТРИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У СВОЈИНИ ГРАДА

На основу Одлуке о организацији градских управа града Ниша, којом је образована Управа за имовину и инспекцијске послове и утврђен делокруг рада управе у области имовинско-правних послова, Правилником о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Управи за имовину и инспекцијске послове утврђено је да имовинско-правне послове обављају два одсека и то: Одсек за имовинско-правне послове експропријације и конверзију права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту и Одсек за управљање и администрирање грађевинским земљиштем у својини Града.

Наведени одсеци су почев од 2009. године поступали по службеној дужности и по захтевима странака на основу Закона о општем управном поступку ("Сл.лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/2001 и "Сл.гласник РС", бр.30/2010), Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/201- одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС), и Закона о експропријацији („Сл.гласник РС", бр. 53/95, "Сл.лист СРЈ", бр. 16/2001 – одлука СУС и "Сл.гласник РС ", бр. 20/2009 и 55/2013 – одлука УС) на следећи начин:

-По захтевима странака-физичких и правних лица донето је **50 (педесет)** решења о давању у закуп осталог грађевинског земљишта, у поступку непосредне погодбе и по тржишним условима, на основу којих је закључено и оверено пред надлежним судом у Нишу **50 (педесет)** уговора о давању у закуп осталог грађевинског земљишта. Доношењу решења, претходило је утврђивање чињеничног стања ради утврђивања законских услова за

поступање, обављање увиђаја на лицу места, а закључењу Уговора претходило је достављање нацрта Уговора Градском јавном правобранилаштву, ради давања правног мишљења за закључење истог.

-По захтевима странака чије су се непокретности налазиле у катастарским општинама за које нису постојале земљишне књиге у тадашњем Општинском суду у Нишу, издата је **101 (стоједна)** тапија, власницима стамбених објеката, станова у згради, пословних објеката и катастарских парцела. Обзиром да у току 2009. године није постојао устројен катастар непокретности, издавањем тапија власницима непокретности омогућено је признавање права својине на непокретностима чији су власници и реализација других права и обавеза на основу утврђеног права својине, као што је одобравање банкарских кредита односно упис хипотеке на непокретности. Издавању тапија, претходило је обављање увиђаја на лицу места, као и саслушање сувласника, односно граничара непокретности за које се издаје Тапија. Након издавања Тапија, објављен је **101 (стоједан)** Прогласа, којима је град Ниш јавно огласио издавање тапија и исти су објављени на огласној табли Градске управе града Ниша, након чега се приступало издавању Тапија, које су се уз Проглас, са списима предмета достављале Општинском суду у Нишу, који је као надлежан орган потврдио сваку издату тапију.

-Поступајући по захтевима странака поднетим на основу члана 79. Закона о планирању и изградњи, донето је **16 (шеснаест)** решења, којима је ранијим сопственицима непокретности односно њиховим правним следбеницима успостављен ранији режим својине, на земљишту које је као градско грађевинско земљиште одређено одлуком скупштине општине, односно града, и које, до дана ступања на снагу овог закона, није приведено намени у целини или већим делом, а не чини урбанистичку и функционалну целину са јавним грађевинским земљиштем, и то режим својине који је био пре ступања на снагу одлуке о одређивању тог земљишта као градског грађевинског земљишта.

Доношењу решења, на основу потребне документације, претходило је обављање увиђаја на лицу места. Након доношења Решења, иста су достављана Градском јавном правобранилаштву и Републичком јавном правобранилаштву-одељењу у Нишу.

На основу захтева ранијег сопственика, законског наследника, као и лица на која је ранији сопственик пренео право коришћења на неизграђеном осталом грађевинском земљишту у државној својини донето је **7 (седам)** решења, на основу којих је утврђено право коришћења ранијим сопственицима непокретности односно лицима која су по важећим прописима била сопственици земљишта на дан ступања на снагу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта ("Службени лист ФНРЈ", бр. 52/58, 3/59, 24/59 и 24/61), Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера ("Службени лист СФРЈ", број 5/68), односно Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера ("Службени гласник СРС", бр. 32/68, 17/69, 29/69, 19/71, 16/72, 24/73 и 39/73)

Поред наведених послова, запослени у делу Управе за имовинско-правне послове поступали су по поднетим писаним захтевима странака, Градског јавног правобранилаштва, као и замолницама других органа, који су се односили на саслушање странака у управном поступку, увид у списе предмета, доставу решења, уговора и других аката који се налазе у архивираним предметима окончањим у ранијим годинама, који су им потребни ради доказивања и остваривања својих права и обавеза у поступцима пред другим државним органима.

У току 2009. године, примљено је и одговорено на **505 (петстотинапет)** захтева и издато **1200 (једнахиљаадвестотине)** уверења о подацима о којима се води службена евиденција.

У току 2009. године, на основу предлога ЈП "Путеви Србије"-Београд започети су поступци експропријације ради изградње аутопута Е-80 од Ниша (Просека) до границе са Републиком Бугарском (Димитровграда), деоница "Просек - Црвена река".

Поступком експропријације обухваћене су катастарске парцеле у следећим катастарским општинама: КО Просек-Манастир, КО Малча, КО Јелашница и КО Равни До, те је након спроведених поступака, обављених увиђаја и саслушања власника непокретности које су предмет експропријације донето **237 (двестотинетридесетседам)** решења, од којих је сваким решењем обухваћено односно експроприсано више катастарских парцела у складу са предлозима, на основу којих је са ранијим власницима односно њиховим правним следбеницима и наследницима за сваку катастарску парцелу закључен споразум о одређивању накнаде за експроприсану непокретност.

На основу предлога Градског јавног правобранилаштва, применом одредби Закона о експропријацији донето је **193 (стодеведесттри)** решења и **52 (педесетдва)** закључка на основу којих је експроприсан односно изузет велики број катастарских парцела на територији Града Ниша и ближе околине ради реализације већег броја регулационих планова у циљу изградње улица, делова улица, окретница и сл. на територији Града Ниша, као што су улице Војводе Мишића, Булевар Медијана, Заплањска, Петра Аранђеловића, Лозничка, Банатска, Лајковачка, Први и други јужни прилаз у насељу 9 мај, као и поступци ради изградње саобраћајнице-паркинг простора и зелених површина у улици Сретена Младеновића Мике, изградња спортско-рекреативног центра у улици Сретена Младеновића, изградња северног дела Новог гробља-Бубањ, укључујући и решења којима је утврђено право службености пролаза и којима су поништена решења о експропријацији и изузимању по захтевима странака. На основу донетих решења са ранијим власницима односно њиховим правним следбеницима и наследницима за сваку катастарску парцелу закључен је споразум о одређивању накнаде за експроприсану непокретност.

Ступањем на снагу новог Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС), повећан је обим надлежности дела управе за имовинско-правне послове тако што је доношењем закона прописана надлежност органа за имовинско-правне послове у доношењу решења у поступку одређивања земљишта за редовну употребу објекта у посебним случајевима на основу члана 70. Закона, утврђивању престанка права коришћења на основу члана 109. Закона и конверзије права коришћења у право својине уз накнаду односно права дугорочног закупа у право својине, на основу члана 103. и 104. закона, који се покрећу по захтеву странака.

Поред наведеног, донетим Законом о планирању и изградњи поред досадашњег давања у закуп грађевинског земљишта предвиђена је и могућност отуђења грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем односно непосредном погодбом по тржишним условима, регулисана чланом 96. овог закона, као и да изузетно јединица локалне самоуправе може отуђити или дати у закуп грађевинско земљиште по цени односно закупини мањој од тржишне или отуђити без накнаде, уз претходну сагласност Владе Републике Србије.

Чланом 100. овог закона утврђено је да јединица локалне самоуправе која је уписана као носиоц права коришћења на неизграђеном и изграђеном земљишту у

државној својини, даном ступања на снагу овог закона престаје право коришћења и прелази у право својине, без накнаде.

Применом наведеног члана, Граду Нишу као носиоцу права јавне својине на грађевинском земљишту омогућено је располагање грађевинским земљиштем у својству власника. Обзиром да су до доношења овог закона јединице локалне самоуправе имале својство корисника непокретности није постојала успостављена интерна евиденција грађевинског земљишта у корисништву Града, те је у циљу успостављања јединствене базе података о земљишту у својини Града, у току 2009. године започета реализација МЕГА пројекта управљања грађевинским земљиштем у сарадњи са Америчком агенцијом за међународни развој-USAID-ом и уз активно учешће и подршку Олге Каганове, као координатора пројекта у спровођењу овог пројекта у Граду Нишу.

Наведеним пројектом, Управа за имовину и инспекцијске послове евидентирала је односно пописала готово 100% грађевинског земљишта на територији Града Ниша и на тај начин је успостављена евиденција грађевинског земљишта у електронском облику, која је омогућавала приступ подацима о грађевинском земљишту који су уписани на истоветан начин као у евиденцији РГЗ Службе за катастар непокретности Ниш.

Укупан број донетих решења односно поступања по захтевима странака и органа у 2009. години износи-2361 (двехиљадетристотинешестдесетједан).

У току 2010. године, настављено је поступање по донетом Закону о планирању и изградњи и спроведени су поступци утврђени овим законом у надлежности дела управе надлежног за имовинско-правне послове, и то:

-отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини у поступку непосредне погодбе, покренути по захтевима странака-физичких и правних лица, по којима је донето је **47 (четрдесетседам)** решења о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта, по тржишним условима, на основу којих је закључено и оверено пред надлежним судом у Нишу **47 (четрдесетседам)** уговора о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта. Доношењу решења, претходило је утврђивање чињеничног стања ради утврђивања законских услова за поступање, обављање увиђаја на лицу места, а закључењу Уговора претходило је достављање нацрта Уговора Градском јавном правобранилаштву, ради давања правног мишљења за закључење истог.

По службеној дужности покренут је и спроведен поступак јавног оглашавања за давање у закуп грађевинског земљишта јавним надметањем, уз обављање свих потребних административно-техничких послова за потребе Комисије, образоване решењем Градоначелника која спороводи поступак јавног надметања, као и рад на изради решења о давању у закуп грађевинског земљишта и изради нацрта уговора о отуђењу или давању у закуп и овери истих пред надлежним судом у Нишу.

У току 2010. године одржана су и успешно спроведена два јавна надметања за давање у закуп односно отуђење грађевинског земљишта у јавној својини, и то за седам локација на територији Града Ниша, које су планским актом намењене за изградњу стамбених и пословно-трговинских комплекса, сачињено је **7 (седам)** решења о закупу односно отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини и закључено **7 (седам)** уговора са прибавиоцима грађевинског земљишта. Спроведеним поступком остварени су знатни финансијски приходи од закупнине која је од стране купаца уплаћена у целости на рачун Града Ниша и омогућено инвеститорима који су прибавили предметно земљиште да реализују изградњу на наведеним локацијама, чиме је остварен позитиван учинак у ефикасном управљању земљиштем.

На основу Одлуке Скупштине Града Ниша бр.06-420/2010-5-02 од 05.07.2010. године, усвојен је Елаборат о оправданости давања у закуп грађевинског земљишта у Радној зони “Доње Међурово“ у Нишу без накнаде и Закључком Владе Републике Србије бр.464-5372/2010 од 26.07.2010. године, дата је претходна сагласност Граду Нишу за давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде и на временски период од 99 година и компанијама Yura Corporation d.o.o. Рача и DYTECH Dynamic Fluid Technologies SpA, Via Andrea Doria, 15 – 10123 Torino – Italy;

Управа за имовину и инспекцијске послове спровела је наведени поступак давања у закуп непосредном погодбом грађевинског земљишта у К.О. Доње Међурово, изразом решења о давању у закуп предметног грађевинског земљишта, на основу спроведеног претходног поступка прибављања потребне документације, обављања увиђаја и учествовања у изради Елабората о оправданости давања у закуп грађевинског земљишта у Радној зони “Доње Међурово“ у Нишу без накнаде, након чега су сачињени уговори о давању у закуп предметног грађевинског земљишта са Yura Corporation d.o.o. Рача и са DYTECH Dynamic Fluid Technologies SpA, Via Andrea Doria, 15 – 10123 Torino – Italy и исти су оверени пред надлежним судом.

Наведени поступак спроведен је у свему према одредбама Закона о планирању и изградњи и Уредбе Владе Републике Србије о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене односно закупнине или без накнаде („Сл.гласник РС“, бр.13/2010), као што је и потврђено Закључком Владе Републике Србије бр.464-5372/2010 од 26.07.2010. године, која је на основу увида у израђене акте и достављену документацију, дала претходну сагласност Граду Нишу за давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде.

Успешном реализацијом овог поступка, у току 2010. године на територији Града Ниша започета је изградња индустријског објекта-фабрике намењене за производњу електроинсталација за аутомобилску индустрију и индустријског објекта намењеног за производњу делова за аутомобилску индустрију.

Поступци експропријације ради изградње аутопута Е-80 од Ниша (Просека) до границе са Републиком Бугарском (Димитровграда), деоница "Просек - Црвена река" настављени су у повећаном обиму и у 2010. години, у којој су у делу управе надлежном за имовинско-правне послове, након спроведених поступака, обављених увиђаја и саслушања власника непокретности које су предмет експропријације донето је **310 (тристотинедесет)** решења, од којих је сваким решењем обухваћено односно експроприсано више катастарских парцела у складу са предлозима у катастарским општинама Просек-Манастир, Малча, Јелашница, Суви До и Куновица. За сваку катастарску парцелу закључен је споразум о одређивању накнаде за експроприсану непокретност, са ранијим власницима.

Поред поменутог поступка експропријације ради изградње Аутопута Е-80, донета су **172 (стоседамдесетдва)** решења о експропријацији и изузимању односно административном преносу и **62 (шестдесетдва) закључака**, на основу предлога Градског јавног правобранилаштва, на основу којих је експроприсан и изузет велики број катастарских парцела на територији Града Ниша и ближе околине ради реализације већег броја регулационих планова у циљу изградње улица, делова улица, окретница и сл. на територији Града Ниша, као што су улица Димитрија Туцовића, Римска у Брзом Броду, улице Бранко Мишић-Каменко, Петра Аранђеловића, Ловачка, улица Авноја, Пријепољска, као и изградња главног градског пречишћивача, изградња Колектора од пута

за Доње Међурово до реке Нишаве, изградња приступних саобраћајница до дечје установе у насељу „Бранко Бјеговић“, реконструкција градског стадиона „Чаир“, укључујући и решења којима је утврђено право службености пролаза и поништена решења о експропријацији и изузимању по захтевима странака. На основу донетих решења са ранијим власницима односно њиховим правним следбеницима и наследницима за сваку катастарску парцелу закључен је споразум о одређивању накнаде за експрописану непокретност

У току 2010. године, одсеци Управе надлежни за имовинско-правне послове поступали су и по предлозима Предузећа за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса "ЈУГОРОСГАЗ" А.Д. Београд, на основу Закона о експропријацији, по којима је донето укупно **544 (петстотиначетрдесет)** решења којима је установљено право службености ради пролаза, изградње и трајног одржавања гасовода МГ-11 од ГРЧ "Ниш" до ГРЧ "Орљане" и постављања оптичког кабла за телеметрију, надзор и даљинско управљање гасоводним системом.

Доношењу сваког решења донетог у управном поступку у првом степену претходи предузимање свих радњи прописаних Законом о општем управном поступку односно спровођење посебног испитног поступка, решавања претходних питања, одржавање усмених расправа, спровођење вештачења, саслушање и идентификације странака, обезбеђење доказа и обављање увиђаја.

На основу Закона о планирању и изградњи, по захтевима странака донето је **7 (седам)** решења на основу којих је утврђена конверзија права коришћења у право својине на неизграђеном грађевинском земљишту уз накнаду, које је стечено ради изградње у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13.маја 2003. године и утврђена конверзија права дугорочног закупа у право својине, као и **2 (два)** решења на основу којих је утврђена конверзија права коришћења у право својине на неизграђеном грађевинском земљишту уз накнаду носиоцима права коришћења-привредним и другим правним лицима, на које су се примењивале одредбе закона којима се уређује приватизација, стечај и извршни поступак, као и њихови правни следбеници, применом члана 104. и 103. Закона о планирању и изградњи.

И ако је доношењем закона, наведеним лицима омогућено да изврше конверзију права коришћења у право својине, обзиром да се иста остварује уз накнаду, у складу са извршеним вештачењем надлежног пореског органа односно судског вештака, велики број странака је подносио захтеве за конверзију права коришћења у право својине, без подношења документације прописане Уредбом о начину и поступку остваривања права на конверзију права коришћења на грађевинском земљишту у право својине и Уредбе о изменама и допунама Уредбе о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права за лица која имају права на конверзију уз накнаду ("Сл. гласник РС", бр. 46/10), те из наведеног разлога поднети захтеви нису били потпуни односно основани, исти су одбачени и одбијени закључцима ове Управе.

У току 2010. године, примљено је **27 (двадесетседам)** захтева странака за одређивање земљишта за редовну употребу у складу са чланом 70. Закона о планирању и изградњи, којим је предвиђено да решење у складу са наведеним чланом закона доноси орган надлежан за имовинско-правне послове. Обзиром да је наведеним чланом прописано да је у овом поступку подносилац захтева у обавези да уз захтев достави прописану документацију и да прибављање потребних докумената, као и израда пројеката парцелације односно препарцелације ствара приличне финансијске издатке за грађане, велики број странака је из наведених разлога одустајао од даљег поступка, чије покретање

није условљено ни једним законским роком, уз могућност да исти поново покрену ради остваривања права утврђеног овим решењем, те је донето **5 (пет)** решења којима је утврђено земљиште за редовну употребу објекта у посебним случајевима, по основаним и потпуним захтевима странака, док су неосновани и непотпуни захтеви одбачени односно одбијени закључцима ове Управе.

По захтевима странака чије су се непокретности налазиле у катастарским општинама за које нису постојале земљишне књиге у тадашњем Општинском суду у Нишу, у 2010. години издато је **206 (двестотинешест)** тапија, власницима стамбених објеката, станова у згради, пословних објеката и катастарских парцела. Издавању тапија, претходило је обављање увиђаја на лицу места, као и саслушање сувласника, односно граничара непокретности за које се издаје Тапија. Након издавања Тапије, објављено је **206 (двестотинешест)** Прогласа, којима је град Ниш јавно огласио издавање тапија и исти су објављени на огласној табли Градске управе града Ниша, након чега се приступало издавању Тапија, које су се уз Проглас, са списима предмета достављале Општинском суду у Нишу, који је као надлежан орган потврдио сваку издату тапију.

Поред наведених поступака, запослени у делу Управе за имовинско-правне послове поступали су по поднетим писаним захтевима странака, Градског јавног правобранилаштва, као и замолницама других органа, који су се односили на увид у списе предмета, доставу решења, уговора и других аката који се налазе у архивираним предметима окончањим у ранијим годинама, који су им потребни ради доказивања и остваривања својих права и обавеза у поступцима пред другим државним органима.

У току 2010. године, примљено је и одговорено на **406 (четиристотинешест)** захтева и издато **1495 (хиљадучетиристотинедеведесетпет)** уверења о подацима о којима се води службена евиденција.

Ради ближег уређења услова, начина и поступка отуђења и давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини, сачињен је нацрт Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта која је усвојена од стране Скупштине Града Ниша и објављена дана 20.09.2010. године у Службеном листу Града Ниша бр.66/2010, којом је регулисан и поступак јавног надметања односно подношења писаних понуда у поступцима располагања грађевинским земљиштем јавним оглашавањем.

Укупан број донетих решења односно поступања по захтевима странака и органа у 2010. години износи 3285 (трихиљадедвестотинеосамдесетпет).

У току 2011. године, спроведени су поступци утврђени Законом о планирању и изградњи, у надлежности дела управе надлежног за имовинско-правне послове, и то:

-отуђење грађевинског земљишта у јавној својини у поступку непосредне погодбе, покренути по захтевима странака-физичких и правних лица, по којима је донето **48 (четрдесетосам)** решења о отуђењу грађевинског земљишта, по тржишним условима, на основу којих је закључено и оверено пред надлежним судом у Нишу **48 (четрдесетосам)** уговора о отуђењу грађевинског земљишта. Доношењу сваког решења, претходило је утврђивање чињеничног стања ради утврђивања законских услова за поступање, обављање увиђаја на лицу места, а закључењу Уговора претходило је достављање нацрта Уговора Градском јавном правобранилаштву, ради давања правног мишљења за закључење истог.

По службеној дужности покренут је и спроведен поступак јавног оглашавања за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем, уз обављање свих потребних административно-техничких послова за потребе Комисије, образоване решењем

Градоначелника која спороводи поступак јавног надметања, као и рад на изради решења о отуђењу грађевинског земљишта и изради нацрта уговора о отуђењу и овери истих пред надлежним судом у Нишу.

У току 2011. године одржано је и успешно спроведено јавно надметање за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини Града Ниша и то за три локације, од којих се две налазе у комплексу Електронске индустрије и које су планским актом намењене за изградњу пословних односно индивидуалних стамбених објеката, те је на основу спроведеног поступка сачињено **3 (три)** решења о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини и закључено **3 (три)** уговора о отуђењу са прибавиоцима грађевинског земљишта.

Спроведеним поступком остварени су знатни финансијски приходи од новчаног износа који је на име цене уплаћен од стране прибавиоца земљишта у целости, на рачун Града Ниша и омогућено инвеститорима који су прибавили предметно земљиште да реализују изградњу на наведеним локацијама, чиме је остварен значајан и позитиван учинак у ефикасном управљању земљиштем и у овој години.

На основу Одлуке Скупштине Града Ниша бр.06-55/2011-02 од 07.02.2011. године, усвојен је Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта у радној зони Доње Међурово и комплексу бивше Електронске индустрије у Нишу без накнаде и Закључком Владе Републике Србије бр. 05 464-2313/2011 од 01.04.2011.године, дата је претходна сагласност Граду Нишу за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде у циљу реализације пројекта економског развоја и то привредном друштву SHINWON d.o.o. Рача, ул. Краља Петра Првог бр.9, ради изградње објекта намењеног за производњу каблова за аутоиндустрију у Граду Нишу и Привредном друштву НАЈ АРАРАТ д.о.о. Ниш, ради изградње производног објекта-фабрике за производњу какаоа, чоколаде и кондиторских производа.

Управа за имовину и инспекцијске послове спровела је наведени поступак отуђења непосредном погодбом грађевинског земљишта у К.О. Доње Међурово и у комплексу бивше Електронске индустрије у Нишу, доношењем решења о отуђењу предметног грађевинског земљишта, на основу спроведеног претходног поступка прибављања потребне документације, обављања увиђаја и учествовања у изради Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у радној зони Доње Међурово и комплексу бивше Електронске индустрије у Нишу без накнаде, након чега је сачињени уговори о отуђењу предметног грађевинског земљишта, који су закључени са SHINWON d.o.o. Рача, ул. Краља Петра Првог бр.9 и НАЈ АРАРАТ д.о.о. Ниш и оверени пред надлежним судом.

Наведени поступак спроведен је у свему према одредбама Закона о планирању и изградњи и Уредбе Владе Републике Србије о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене односно закупнине или без накнаде („Сл.гласник РС“, бр.13/2010), као што је и потврђено Закључком Владе Републике Србије 464-2313/2011 од 01.04.2011. године, која је на основу израђених аката и достављене документације, дала претходну сагласност Граду Нишу за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде.

Успешном реализацијом овог пројекта значајног за локални економски развој, у току 2011. године започета је изградња још једног објекта намењеног за производњу каблова за аутоиндустрију у Граду Нишу и објекта-фабрике за производњу какаоа, чоколаде и кондиторских производа, чиме је остварен позитиван резултат у процесу управљања грађевинским земљиштем, укључујући и увећање јавних прихода.

И у току 2011. године, настављено је поступање по предлозима ЈП “Путеви Србије“ и спроведени су поступци експропријације ради изградње аутопута Е-80 од Ниша (Просека) до границе са Републиком Бугарском (Димитровграда), деоница "Просек - Црвена река", те је након спроведених поступака, обављених увиђаја и саслушања власника непокретности које су предмет експропријације донето **377 (тристотинеседамдесетседам)** решења, од којих је сваким решењем обухваћено односно експроприсано више катастарских парцела у складу са предлозима у катастарским општинама Просек-Манастир, Малча, Јелашница, Суви До и Куновица, као и **45 (решења)** и **82 (осамдесетдва)** закључка о експропријацији и изузимању односно административном преносу, донетих на основу предлога Градског јавног правобранилаштва, на основу којих је експроприсан и изузет велики број катастарских парцела на територији Града Ниша и ближе околине, ради реализације већег броја регулационих планова у циљу изградње саобраћајница односно улица, делова улица, окретница и сл. на територији Града Ниша, као што су реализација ДУП-а Клиничко-институтског центра Ниш, изградња здравствене амбуланте у Брзом Броду, изградње спортско-рекреативног центра Лозни Калем, регулација реке Нишаве од моста у Медошевцу до Железничког моста, улице Хварска, Вељка Марковића, Дамјана Милетића, веза БЛОК 25-26 КО Паси Пољана, Новопроектована у насељу „Бранко Бјеговић“. За сваку експроприсану непокретност закључен је споразум о накнади са ранијим власником.

На основу Закона о планирању и изградњи, по захтевима странака донето је **15 (петнаест)** решења на основу којих је утврђена конверзија права коришћења у право својине на неизграђеном грађевинском земљишту уз накнаду, које је стечено ради изградње у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13.маја 2003. године односно конверзија права дугорочног закупа, као и примљена 22 захтева по којима су донета **2 (два)** решења на основу којих је утврђена конверзија права коришћења у право својине на неизграђеном грађевинском земљишту уз накнаду носиоцима права коришћења-привредним и другим правним лицима, на које су се примењивале одредбе закона којима се уређује приватизација, стечај и извршни поступак, као и њихови правни следбеници.

И ако је доношењем закона, наведеним лицима омогућено да изврше конверзију права коришћења у право својине, обзиром да се иста остварује уз накнаду, велики број странака је подносио захтеве за конверзију права коришћења у право својине, без подношења документације прописане законом и уредбом Владе РС, те из наведеног разлога поднети захтеви углавном нису били потпуни односно основани, те су исти одбачени и одбијени закључцима ове Управе односно велики број странака одустајао је од даљег поступка.

У току 2011. године примљено је **27 (двадесетседам)** захтева странака за одређивање земљишта за редовну употребу у складу са чланом 70. Закона о планирању и изградњи, којим је предвиђено да решење у складу са наведеним чланом закона доноси орган надлежан за имовинско-правне послове, уз напомену да је и у току ове године велики број странака због обавезе да достави уз захтев прописану документацију, као и да изради пројекте парцелације односно препарцелације из финансијских разлога одустајало од даљег поступка, чије покретање није условљено ни једним законским роком, уз могућност да исти поново покрену ради остваривања права утврђеног овим решењем, те је у 2011. години донето **4 (четири)** решења по потпуним и основаним захтевима, којима је утврђено земљиште за редовну употребу објекта у посебним случајевима. Непотпуни односно неосновани захтеви странака одбачени су односно одбијени закључцима и решењима ове Управе.

По захтевима странака чије су се непокретности налазиле у катастарским општинама за које нису постојале земљишне књиге у тадашњем Општинском суду у Нишу, у 2011. години издато је **11 (једанаест)** тапија, власницима стамбених објеката, станова у згради, пословних објеката и катастарских парцела. Издавању тапија, претходило је обављање увиђаја на лицу места, као и саслушање сувласника, односно граничара непокретности за које се издаје Тапија. Након издавања Тапија, објављено је **11 (једанаест)** Прогласа, којима је град Ниш јавно огласио издавање тапија и исти су објављени на огласној табли Градске управе града Ниша, након чега се приступало издавању Тапија, које су се уз Проглас, са списима предмета достављале Општинском суду у Нишу, који је као надлежан орган потврдио сваку издату тапију.

Поред наведених поступака, запослени у делу Управе за имовинско-правне послове поступали су по поднетим писаним захтевима странака, Градског јавног правобранилаштва и замолницама других органа, који су се односили на увид у списе предмета, доставу копија правноснажних решења, уговора и других аката који се налазе у архивираним предметима окончањим у ранијим годинама, који су им потребни ради доказивања и остваривања својих права и обавеза у поступцима пред другим државним органима.

У току 2011. године, примљено је и одговорено на **642 (шестотиначетрдесетдва)** захтева и издато **1189 (једнахиљадастоосамдесетдевет)** уверења о подацима о којима се води службена евиденција.

У 2011. години донет је Закон о јавној својини (“Службени гласник РС“, бр. 72/2011), којим је прописан начин стицања права јавне својине јединице локалне самоуправе на непокретностима и средствима, у складу са овим законом. Ступањем на снагу овог закона јединице локалне самоуправе одређене су као носиоци права јавне својине на непокретностима и прописано је да стичу право јавне својине на начин и у поступку прописаним овим законом односно уписом у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима, на основу законом прописане документације и то подношењем захтева за упис права, у року од три године од дана ступања на снагу овог закона односно до дана **06. 10. 2014.** године.

Доношењем Закона о јавној својини, обим надлежности дела управе за имовинско-правне послове је знатно повећан. У циљу уписа права јавне својине Града Ниша на непокретностима, било је неопходно започети са радњама у циљу утврђивања укупног броја непокретности којима Град располаже и које користи, као што су службене зграде, просторије, месне канцеларије, укључујући и попис објеката у којима делатности обављају организације и установе чији је оснивач Град Ниш-објекти основних школа, спортске хале, обданишта, објекти здравства, заводи за здравствену заштиту и сл.

Обзиром да до сада није постојала обавеза устројавања евиденције која садржи такве податке, нити је Град Ниш као јединица локалне самоуправе пре доношења овог закона имао право својине, таква евиденција до дана ступања на снагу овог закона није ни могла законски бити успостављена у Граду Нишу, као ни у другим јединицама локалне самоуправе, што је потврђено приликом учешћа на стручним обукама и семинарима којима присуствују и представници других јединица локалне самоуправе, те је пред овом Управом доношењем овог закона започет поступак прибављања потребних података о непокретностима-објектима које би биле предмет уписа права јавне својине Града Ниша, као предуслов за спровођење поступка уписа.

Имајући у виду да су непокретности које су биле у корисништву Града Ниша углавном изградњене ранијих година, да се одобрења о изградњи истих претежно налазе у

историјском архиву, као и да велики број одобрења није архивиран у оригиналу односно овереној копији или у појединим случајевима недостаје у списима предмета, запослени су у поступању наишли на велики број објективних и непремостивих препрека у прибављању документације, која је законски подобна за упис права јавне својине Града Ниша.

Поред наведеног, утврђено је да се бројна докуменатација настала у поступцима вођеним пред различитим органима ранијих година не налази у архиви Градске управе и Историјског архива града Ниша, те су запослени принуђени да самостално испитују начине проналажења истих и да се обраћају другим установама, организацијама, предузећима и сл. које су на неки начин могле имати учешће у изградњи или прибављању објеката.

Крајем новембра месеца 2011. године, окончан је поступак израде катастра непокретности при РГЗ Служби за катастар непокретности Ниш, урађен је дигитални катастарски план за Град Ниш и Нишку Бању и исти је стављен у службену употребу. Даном оснивања катастра непокретности за целокупно подручје Града Ниша престао је да важи дотадашњи катастар земљишта и земљишне књиге и основана је јединствена евиденција о непокретностима и правима на њима.

Обзиром да је саставни део сваког имовинско-правног предмета лист непокретности и копија плана, након израде катастара непокретности утврђено да су извршене промене бројева, површина, граница и назива катастарских општина, као и измене у односу на досадашњи упис права на непокретностима, тако да су у састав катастарских парцела на којима је било уписано право Града Ниша унети и делови парцела односно удели физичких, правних лица, других носиоца права јавне својине, те је новонастално стање потпуно измењено у односу на претходно. На великом броју катастарских парцела на којима је Град Ниш био уписан као корисник, уписан је као држалац или је уписана државина или друго право другог лица.

Насталим променама које се не поклапају са досадашњим стањем у катастру земљишта онемогућена је употреба успостављене интерне евиденције о грађевинском земљишту Града Ниша, која је успостављена у оквиру Управе за имовину и инспекцијске послове реализацијом МЕГА Пројекта у сарадњи и уз подршку USAID-а.

Након што је утврђено да су у поступку израде катастра непокретности наступиле промене у бројевима, површинама, границама и називима катастарских општина, поново је започет поступак успостављања јединствене евиденције о грађевинском земљишту Града Ниша, уз прибављање извода из листова непокретности за све катастарске парцеле на територији Града Ниша и евидентирање свих података који се односе на катастарске парцеле у корисништву односно својини Града.

Услед насталих промена које су недвосмислено указале на неисправност у извршеном упису права, носиоцима права односно површини земљишта, почев од 2011. године ова Управа је подносила у просеку око 10 писаних захтева сваког радног дана, којима су упућени приговори РГЗ Служби за катастар непокретности Ниш ради исправке уписа, обзиром да без извршених исправка по поднетим приговора није било могуће предузимати било какве радње у складу са законом у поступцима пред овом Управом.

Одлуком Градоначелника града Ниша Мр Милоша Симоновића у току 2012. године накнадно су повучени сви приговори које су ова Управа и Градско јавно правобранилаштво поднели РГЗ Служби за катастар непокретности Ниш.

Имајући у виду чињеницу да је право коришћења односно својине Града Ниша уписано на земљишту на територији Града Ниша у површини од 4477ха1980м2 и да наведена површина обухвата изграђено, као и неизграђено земљиште односно не само

грађевинско, већ и друге врсте земљишта, извесно је да се ради о веома обимном поступку који су запослени у делу управе за имовинско-правне послове започели почетком 2012. године, поред обављања својих редовних послова.

Укупан број донетих решења односно поступања по захтевима странака и органа у 2011. години износи 2443 (двехиљадечетиристотинечетрдесеттри).

На основу Уговора о преносу права коришћења непокретности у државној својини, који је закључен између Републике Србије и Града Ниша дана 22.10.2010. године, Република Србија-Министарство одбране пренело је Граду Нишу право коришћења на војном комплексу-касарни „Бубањски хероји“ у Нишу, након чега је Управа за имовину и инспекцијске послове спровела поступак прикупљања понуда јавним огласом ради отуђења предметне локације, на којој је по закључењу наведеног уговора уписано право јавне својине Града Ниша, које је одржано дана 01.12.2011. године, уз обављање свих административно-техничких послова за потребе комисије у овом поступку.

По спроведеном поступку, у коме је предметна локација отуђена привредном друштву „Clean Earth Capital“ д.о.о. Ниш, ова Управа је израдила решење о отуђењу предметног грађевинског земљишта наведеном прибавиоцу које је донето дана 23.12.2011. године и на основу истог је Град Ниш, у својству отуђиоца са прибавиоцем дана 26.01.2012. године закључио Уговор о отуђењу неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини ради изградње.

У току 2012. године, настављено је поступање у складу са поступцима који су у надлежности органа надлежног за имовинско-правне послове утврђени Законом о планирању и изградњи, као што су:

-отуђење грађевинског земљишта у јавној својини у поступку непосредне погодбе, покренути по захтевима странака-физичких и правних лица, по којима је донето **38 (тридесетосам)** решења о отуђењу грађевинског земљишта, по тржишним условима, на основу којих је закључено и оверено пред надлежним судом у Нишу **38 (тридесетосам)** Уговора о отуђењу грађевинског земљишта. Доношењу сваког решења, претходило је утврђивање чињеничног стања ради утврђивања законских услова за поступање, обављање увиђаја на лицу места, а закључењу Уговора претходило је достављање нацрта Уговора Градском јавном правобранилаштву, ради давања правног мишљења за закључење истог.

По службеној дужности покренут је и спроведен поступак јавног оглашавања за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем, уз обављање свих потребних административно-техничких послова за потребе Комисије, образоване решењем Градоначелника која спроводи поступак јавног надметања, као и рад на изради решења о давању у закуп грађевинског земљишта и изради нацрта уговора о отуђењу или давању у закуп и овери истих пред надлежним судом у Нишу.

У складу са наведеним, у току 2012. године одржана су и успешно спроведена четири јавна надметања за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини и то за укупно осам локација, које су планским актом намењене за изградњу пословно-трговинских објеката, као и за индивидуалну стамбену изградњу, те је са прибавиоцима грађевинског земљишта закључено **8 (осам)** уговора о отуђењу грађевинског земљишта, по претходно донетим решењима о отуђењу грађевинског земљишта, уз достављање истих Градском јавном правобранилаштву ради давања правног мишљења.

Спроведеним поступком јавног надметања остварени су значајни финансијски приходи од отуђења земљишта тако што су новчани износи на име цене прибављеног земљишта уплаћени у целости на рачун Града Ниша и омогућено је инвеститорима који су прибавили предметно земљиште да реализују изградњу на

наведеним локацијама, чиме је и у току 2012. године у значајној мери остварен позитиван учинак у ефикасном и рационалном располагању грађевинским земљиштем.

На основу Одлуке Скупштине Града Ниша бр.06-346/2012-6-02 од 22.10.2012. године, усвојен је Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта Републици Србији-Министарству здравља-Клиничком центру Ниш и Закључком Владе Републике Србије 05- број 464-8427/2012 од 28.11.2012. године дата је претходна сагласност Граду Нишу за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде Министарству здравља-Клиничком центру Ниш.

Управа за имовину и инспекцијске послове спровела је наведени поступак отуђења непосредном погодбом грађевинског земљишта у јавној својини Министарству здравља-Клиничком центру Ниш, израдом решења о отуђењу предметног грађевинског земљишта без накнаде на основу спроведеног претходног поступка прибављања потребне документације, обављања увиђаја и учествовања у изради Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта Републици Србији-Министарству здравља-Клиничком центру Ниш, након чега је сачињен уговор о отуђењу предметног грађевинског земљишта са Републиком Србијом-Министарством здравља-Клиничким центру Ниш и исти је оверен пред надлежним судом.

Наведени поступак спроведен је у свему према одредбама Закона о планирању и изградњи и Уредбе Владе Републике Србије о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене односно закупнине или без накнаде („Сл.гласник РС“, бр.13/2010), као што је и потврђено Закључком Владе Републике Србије 05- број 464-8427/2012 од 28.11.2012. године, која је на основу израђених аката и достављене документације, дала претходну сагласност Граду Нишу за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде.

У току 2012. године, настављено је поступање по предлозима ЈП“Путеви Србије“ и спроведени су поступци експропријације ради изградње аутопута Е-80 од Ниша (Просека) до границе са Републиком Бугарском (Димитровграда), деоница "Просек - Црвена река", те је након спроведених поступака, обављених увиђаја и саслушања власника непокретности које су предмет експропријације донето **30 (тридесет)** решења, од којих је сваким решењем обухваћено односно експроприсано више катастарских парцела у складу са предлозима у катастарским општинама Просек-Манастир, Малча, Јелашница, Суви До, Куновица, као и **97 (деведесетседам)** решења и **120 (стодвадесет) закључака** о експропријацији и административном преносу односно поништају решења о експропријацији, донетих на основу предлога Градског јавног правобранилаштва односно захтева странака, на основу којих је експроприсан велики број катастарских парцела на територији Града Ниша и ближе околине, ради реализације већег броја регулационих планова у циљу изградње саобраћајница односно улица, делова улица, окретница и сл. на територији Града Ниша, као што су улица Саве Петковића, Лаповачка, Стевана Никшића Лале, Хварска, Петра Аранђеловића-од Бубањских хероја до Војводе Путника, Војводе Мишића, окретница на Леденој стени, изградња комплекса новопроектованих улица у насељу Сомборска у Нишу, улица Младости, изградња колектора првог реда-Нишавски левообални и колектор од насеља 9 мај до Нишавског колектора.

Доношењем Закона о враћању одузете имовине и обештећењу („Сл.гласник РС“ бр.72/11) и објављивањем јавног позива Агенције за реституцију за подношење захтева за враћање одузете имовине односно обештећење почев од дана 01.03.2012. године-бившим власницима, њиховим наследницима и правним следбеницима, ограничено је поступање ове Управе у располагању грађевинским земљиштем, које под одређеним условима

прописаним овим законом може бити предмет враћања наведеним лицима, те је у свим поступцима који се воде пред овом Управом наступила обавеза запослених да утврђују да ли су пред надлежном Агенције за реституцију-подручном јединицом у Нишу поднете пријаве бивших власника, за враћање непокретности које су предмет поступка пред овом Управом.

Поред наведеног, ступањем снагу Закона о враћању одузете имовине и обештећењу), ова Управа за потребе поступка који се воде пред Агенцијом за реституцију, поступа по захтевима подручне јединице у Нишу и обавља увиђаје, увид у списе ранијих архивираних предмета и писано обавештава овај орган о утврђеним чињеницама у поступку, које могу бити од утицаја за одлучивање по захтевима за које је надлежна Агенција за реституцију, као и по захтевима странака које се обрађају овог Управи у циљу издавања копија решења, уговора, одлука и других аката на основу којих могу остварити право по наведеном закону, чиме је такође знатно повећан обим послова службених лица у делу управе надлежном за имовинско-правне послове.

У складу са надлежностима прописаним Законом о јавној својини, извршена је измена и допуна Правилника о систематизацији и унутрашњој организацији радних места у Управи за имовину и инспекцијске послове, и то у организационом делу за имовинско-правне послове и предвиђена су радна места у делу управе надлежном за имовинско-правне послове, са описом послова-упис права јавне својине. Запослени на овим пословима односно радним местима у делу надлежном за имовинско-правне послове у поступцима уписа права јавне својине Града Ниша на непокретностима-укључујући и упис права јавне својине на пословном простору којим располаже Град Ниш, у обавези су да за сваку непокретност прибаве извод из листа непокретности или другу исправу којом се доказује да је Град уписан као корисник предметне непокретности, Потврду од Републичке дирекције за имовину РС-да је предметна непокретност пријављена за јединствену евиденцију непокретности у јавној својини односно да поднесу евиденциону потврду на прописаном обрасцу (НЕП образац) као и потврду да за ту непокретност није поднета пријава у складу са Законом о пријављивању и евидентирању одузете имовине.

Обзиром да је Град Ниш на великом броју непокретности у поступку израде катастар непокретности уписан као држалац истих, неопходно је прибавити одговарајуће доказе и то у оригиналу или овереној копији ради уписа права коришћења. Потребне исправе су у највећем броју случајева издате ранијих година и не налазе се у архиви Градске управе, те се запослени писано и усмено обрађају Историјском архиву и другим органима, у циљу проналажења веродостојне и правно ваљане документације.

Из наведених објективних разлога, и ако је поступак уписа права јавне својине који услед недостатка стручног кадра у делу управе за имовинско-правне послове обављају свега четири извршиоца знатно отежан, у току 2012 и 2013. године извршен је правноснажан упис права јавне својине Града Ниша на укупно **60 (шестдесет)** објеката, као што су: зграде државних органа-јединица локалне самоуправе у улици 7. јули, Генерала Транијеа и Николе Пашића у Нишу, зграда хитне помоћи, зграда дома зравља, зграда Народног позоришта, Историјског архива, Народног музеја, Симфонијског оркестра, објекти здравствених станица, месних заједница, објекат стадион „Чаир“ у Нишу и др. док је за остале непокретности које су предмет уписа поступак у току и у већини случајева налази се у фази поступања пред Републичком дирекцијом за имовину РС и РГЗ Службом за катастар непокретности.

И ако законом прописан рок за упис права јавне својине јединица локалне самоуправе у складу са наведеним законом истиче дана 06.10.2014. године, постоје

названична сазнања од представника надлежних министарстава и представника Сталне конференције Градова и општина-СКГО да ће исти бити продужен, имајући у виду да су у односу на Републику Србију која је право јавне својине стекла даном ступања на снагу Закона о јавној својини, јединице локалне самоуправе у обавези да исто стичу посебним уписом уз обавезу прибављања напред наведене документације и то у ограниченом року, као и да већина јединица локалне самоуправе наилази на исте проблеме и препреке у поступку уписа права јавне својине, што је потврђено у усменим разговорима са представницима других Градова и општина на семинарима и стручним обукама, којима су присуствовали руководиоци дела управе за имовинско-правне послове.

Доношењем Закона о измени Закона о јавној својини продужен је рок за упис права својине јавних предузећа и друштва капитала тако да исти износи три године од дана ступања на снагу Закона о јавној својини и истиче дана 06.10.2014. године. Обзиром да је наведеним законом прописано да јавна предузећа могу уписати право својине по овом закону искључиво уз сагласност оснивача, истеком наведеног рока извесно ће се приступити упису права јавне својине Града Ниша на свим непокретностима јавних предузећа чији је оснивач Град Ниш, а на којима се у наведеном року није правноснажно уписало право својине јавних предузећа, чиме се очекује повећан обим послова запослених у делу управе надлежном за имовинско-правне послове.

На основу Закона о планирању и изградњи, по захтевима странака донето је **13 (тринаест)** решења на основу којих је утврђена конверзија права коришћења у право својине на неизграђеном грађевинском земљишту уз накнаду, које је стечено ради изградње у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13.маја 2003. године односно конверзија права дугорочног закупа, као и примљено **15 (петнаест)** захтева по којима су донета **2 (два)** решења на основу којих је утврђена конверзија права коришћења у право својине на неизграђеном грађевинском земљишту уз накнаду носиоцима права коришћења-привредним и другим правним лицима, на које су се примењивале одредбе закона којима се уређује приватизација, стечај и извршни поступак, као и њихови правни следбеници.

И ако је доношењем закона, наведеним лицима омогућено да изврше конверзију права коришћења у право својине, обзиром да се иста остварује уз накнаду, велики број странака је подносио захтеве за конверзију права коришћења у право својине, без подношења документације прописане законом, те из наведеног разлога поднети већи број захтева нису били потпуни односно основани, те су исти одбачени и одбијени закључцима ове Управе односно велики број странака одустајао је од даљег поступка обзиром да се исти решава уз накнаду, у складу са извршеним вештачењем надлежног пореског органа односно судског вештака у складу са Уредбом Владе РС која се примењује у овим поступцима.

У току 2012. године примљено је **10 (захтева)** захтева странака за одређивање земљишта за редовну употребу у складу са чланом 70. Закона о планирању и изградњи, којим је предвиђено да решење у складу са наведеним чланом закона доноси орган надлежан за имовинско-правне послове, уз напомену да је и у току ове године велики број странака због обавезе да достави уз захтев законом прописану документацију, као и да изради пројекте парцелације односно препарцелације-из финансијских разлога одустајало од даљег поступка, чије покретање није условљено ни једним законским роком, уз могућност да исти поново покрену ради остваривања права утврђеног овим решењем, те су у 2012. години непотпуни и неосновани захтеви одбачени и одбијени и донета су **2 (два)** решења за одређивање земљишта за редовну употребу у складу са чланом 70. овог закона.

Поред наведених поступака, запослени у делу Управе за имовинско-правне послове поступали су по поднетим писаним захтевима странака, Градског јавног правобранилаштва и замолницама других органа, који су се односили на увид у списе предмета, доставу копија правноснажних решења, уговора и других аката који се налазе у архивираним предметима окончањим у ранијим годинама, који су им потребни ради доказивања и остваривања својих права и обавеза у поступцима пред другим државним органима.

У току 2012. године, примљено је и одговорено на **677 (шестстотинашестдесет седам)** захтева и издато је **1056 (једнахиљада педесетшест)** уверења о подацима о којима се води службена евиденција.

Укупан број донетих решења односно поступања по захтевима странака и органа у 2012. години износи 2126 (двехиљадестдвадесетшест).

У току 2013. године, на основу Закона о планирању и изградњи спроведени су поступци утврђени овим законом у надлежности дела управе надлежног за имовинско-правне послове, и то:

-отуђење грађевинског земљишта у јавној својини у поступку непосредне погодбе, покренути по захтевима странака-физичких и правних лица, по којима је донето је **54 (педесетчетири)** решења о отуђењу грађевинског земљишта, по тржишним условима, на основу којих је закључено и оверено пред надлежним судом у Нишу **54 (педесетчетири)** уговора о отуђењу грађевинског земљишта. Доношењу решења, претходило је утврђивање чињеничног стања ради утврђивања законских услова за поступање, обављање увиђаја на лицу места, а закључењу Уговора претходило је достављање нацрта Уговора Градском јавном правобранилаштву, ради давања правног мишљења за закључење истог.

Услед присутне економске кризе и у Републици Србији и у ширем региону, приметно је смањен број инвеститора заинтересованих за прибављање грађевинског земљишта у јавној својини Града Ниша, што је утицало на споровођење мањег броја поступка за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини.

И поред присутног утицаја последица економске кризе, на основу Писма о намерама, које је 24.04. 2013. године, компанија **JOHNSON ELECTRIC INTERNATIONAL AG** упутила Граду Нишу, Управа за имовину и инспекцијске послове спровела је поступак прописан важећим Законом о планирању и изградњи и Уредбом Владе Републике Србије о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене односно закупнине или без накнаде („Сл.гласник РС“, бр.13/2010, 54/2011, 21/2012 и 121/2012) и израдила нацрт Уговора о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини, које је са израђеним Елаборатом о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини у радној зони „Север“ у Нишу достављен Градском већу Града Ниша и Скупштини Града Ниша, ради усвајања.

На основу Одлуке Скупштине Града Ниша бр.06-470/2013-1-02 од 02.08.2013. године усвојен је Елаборат о оправданости отуђења грађевинског земљишта у јавној својини у оквиру индустријске зоне Север у Нишу и и Закључком Владе Републике Србије бр. 05 Број 464-7646/2013-1 од 19.09.2013.године, дата је претходна сагласност Граду Нишу за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде у циљу реализације пројекта економског развоја и то компанији JOHNSON ELECTRIC INTERNATIONAL AG, ради изградње фабрике намењене производњи мотора за аутоиндустрију.

Реализацијом инвестиције која је детаљно образложена у Елаборату, очекивано је увећање јавних прихода на територији Града Ниша, чиме је оправдано отуђење грађевинског земљиште без обавезе плаћања накнаде у складу са Уредбом Владе РС о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене односно закупнине или без накнаде („Сл.гласник РС“, бр.13/2010, 54/2011, 21/2012 и 121/2012).

Управа за имовину и инспекцијске послове спровела је поступак отуђења непосредном погодбом грађевинског земљишта Индустијској зони „Север“, доношењем решења о отуђењу грађевинског земљишта без накнаде прибавиоцу JOHNSON ELECTRIC INTERNATIONAL AG, на основу спроведеног претходног поступка прибављања потребне документације, обављања увиђаја и учествовања у изради Елабората о оправданости отуђења грађевинског земљишта у радној зони Доње Међурово и комплексу бивше Електронске индустрије у Нишу без накнаде, након чега је уговор о отуђењу предметног грађевинског земљишта у јавној својини, који је закључен са JOHNSON ELECTRIC INTERNATIONAL AG дана и оверен пред надлежним судом дана 24.09.2013. године, након чега је прибавилац у присуству службених лица ове Управе уведен у посед предметне непокретности и о истом је сачињен и потписан записник.

Успешном реализацијом овог пројекта у току 2013. године, започета је изградња још једног значајног објекта намењеног за производњи мотора за аутоиндустрију, те се може сматрати да је и поред присутне економске кризе остварен више него позитиван резултат у процесу управљања грађевинским земљиштем на територији Града Ниша.

У току 2013. године, ова Управа је наставила да поступа по предлозима ЈП „Путеви Србије“ и спроведени су поступци експропријације ради изградње аутопута Е-80 од Ниша (Просека) до границе са Републиком Бугарском (Димитровграда), деоница "Просек - Црвена река", те је након спроведених поступака, обављених увиђаја и саслушања власника непокретности које су предмет експропријације донето **46 (четрдесетшест)** решења, од којих је сваким решењем обухваћено односно експроприсано више катастарских парцела у складу са предлозима у катастарским општинама Просек-Манастир, Малча, Јелашница, Суви До и Куновица и за сваку експроприсану непокретност закључен је споразум о одређивању накнаде са ранијим власником.

Поред наведеног, донето је и **109 (стодевет)** закључака и **39 (тридесетдевет)** решења о експропријацији и административном преносу непокретности, и то на основу предлога Градског јавног правобранилаштва, на основу којих је експроприсан велики број катастарских парцела на територији Града Ниша и ближе околине, ради реализације већег броја регулационих планова у циљу изградње саобраћајница односно улица, делова улица, окретница и сл. на територији Града Ниша, као што су изградња улице Фрушкогорска, изградња резервоара и пумпне станице у Бањи Топило, изградња Новог гробља у Нишкој Бањи, изградња колектора за употребљене воде од ул.Димитрија Туцовића до Нишавског колектора, изградња војне базе у Доњем Комрену и др.

Доношењем Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе који је објављен у Сл.гласнику РС бр. 25/2013 дана 15.03.2013. године и којим су утврђени посебни, услови за упис права својине на бесправно изграђеним објектима, као и на грађевинском земљишту на коме је објекат изграђен односно на земљишту испод објекта, приметно је смањен број захтева странака, поднетих овој Управи за одређивање земљишта за редовну употребу у складу са чланом 70. Закона о планирању и изградњи.

Наведеним законом власници бесправно саграђених објеката на грађевинском земљишту које је у појединим случајевима у јавној својини Града Ниша, обавезни су да по овом закону у року од две године од дана ступања на снагу овог закона реше имовинско-правне односе на земљишту, са власником земљишта, те се извесно очекује да ће се по окончаном поступку уписа по овом закону велики број власника бесправно саграђених објеката обратити овој Управи, захтевима за решавање имовинско-правних односа на земљишту чији је власник Град Ниш, након истека рока важења овог закона односно након 31.12.2014. године.

Како је ступањем на снагу овог закона започет упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе пред РГЗ Службом за катастар непокретности Ниш, која доноси решења о упису права и иста уколико се ради о објектима изграђеним на грађевинском земљишту у јавној својини Града Ниша доставља донета решења Градском јавном правобранилаштву, које је као законски заступник Града Ниша једини орган који може улагати жалбе ради заштите права и интереса Града Ниша и који примљена решења доставља овој управи ради провере уписа, и то делу управе надлежном за имовинско-правне послове.

Обзиром да се наведена решења доносе на основу документације коју странке прилажу РГЗ Служби за катастар непокретности Ниш, као надлежном органу, као и да ова Управа не располаже списима предмета на основу којих надлежни орган одлучује, ради поступања по захтевима Градског јавног правобранилаштва, које је у 2013. години овој управи ради провере доставило **34 (тридесетчетири)** решења донета по наведеном закону, службена лица ове Управе су била у обавези да изврше увид у документацију која се налази у списима предмета РГЗ Служби за катастар непокретности Ниш-по њиховом одобрењу, као и да исту у копијама након разматрања и евентуално обављеног увиђаја, уз одговор доставе Градском јавном правобранилаштву и све то у року у коме се може поднети жалба. Поред решења донетих по наведеном закону, по писаним захтевима за потребе Градског јавног правобранилаштва и за потребе ове Управе у току 2013. године, извршене су провере уписа за **324 (тристотинедвадесетчетири)** решења која је донела РГЗ Служба за катастар непокретности Ниш, укључујући и упис права односно промене права на непокретностима-које нису биле предмет поступка пред овом управом, те запослени у великом броју случајевима не расложу списима предмета и чињеницама на основу којих је РГЗ Служба за катастар непокретности Ниш, као надлежни орган, одлучивала.

Из наведених разлога, провера уписа права која су утврђена решењима РГЗ Службе за катастар непокретности Ниш- у поступцима који се не воде пред овом управом односно без релевантне документације додатно повећава већ обимну и сложену надлежност дела управе за имовинско-правне послове односно запослени су у обавези да на разне начине прибављају документацију на основу које би могли да изврше потребне провере уписа.

На основу Закона о планирању и изградњи, по захтевима странака донето је **5 (пет)** решења на основу којих је утврђена конверзија права коришћења у право својине на неизграђеном грађевинском земљишту уз накнаду, које је стечено ради изградње у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13.маја 2003. године односно конверзија права дугорочног закупа, као и примљено **11 (једанаест)** захтева ради утврђивања конверзије права коришћења у право својине на неизграђеном грађевинском земљишту уз накнаду носиоцима права коришћења-привредним и другим правним лицима, на које су се примењивале одредбе закона којима се уређује приватизација, стечај и извршни поступак, као и њихови правни следбеници и по истима је започет поступак који је у складу са решењем Уставног суда обустављен.

Решењем Уставног суда које је донето дана 23.05.2013. године обустављено је извршење аката и радњи које су предузете на основу члана 103. важећег Закона о планирању и изградњи, из разлога утврђивања неуставности члана 103. став 1 овог закона, те је поступање по поднетим захтевима обустављено у складу са наведеним.

У току 2013. године примљено је **10 (захтева)** захтева странака за одређивање земљишта за редовну употребу у складу са чланом 70. Закона о планирању и изградњи, којим је предвиђено да решење у складу са наведеним чланом закона доноси орган надлежан за имовинско-правне послове, уз напомену да је и у току ове године велики број странака због обавезе да достави уз захтев прописану документацију, као и да изради пројекте парцелације односно препарцелације из финансијских разлога одустајало од даљег поступка, чије покретање није условљено ни једним законским роком, уз могућност да исти поново покрену ради остваривања права утврђеног овим решењем, те су у 2013. години непотпуни и неосновани захтеви одбачени и одбијени и донето је **1 (једно)** решење којим је утврђено земљиште за редовну употребу објекта у посебним случајевима

Поред наведених поступака, запослени у делу Управе за имовинско-правне послове у току 2013. године поступали су по поднетим писаним захтевима странака, Градског јавног правобранилаштва и замолницама других органа који су се односили на увид у списе предмета, доставу копија правноснажних решења, уговора и других аката који се налазе у архивираним предметима окончањим у ранијим годинама, који су им потребни ради доказивања и остваривања својих права и обавеза у поступцима пред другим државним органима, као и у поступцима враћања одузете имовине пред Агенцијом за реституцију.

У току 2013. године, примљено је и одговорено на **1499 (једна хиљадачетири стотинедеведесетдевет)** захтева и издато **588 (петстотинаосам десетосам)** уверења о подацима о којима се води службена евиденција.

Применом одредби Закона о јавној својини, сачињено је и издато 10 (десет) писаних сагласности, којима је дата начелна сагласност образовно-васпитним установама, чији је оснивач Град за давање у закуп непокретности у јавној својини Града Ниша, у складу са наведеним законом 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 („Службени гласник РС“, бр. 24/12) и применом Упутства Министарства просвете, науке и технолошког развоја РС од 03.12.2012. године за поступање у наведеним случајевима.

На основу важећег Закона о јавној својини („Службени гласник“ РС број 72/11 и 88/13), покренут је и спроведен поступак прибављања у јавну својину Града Ниша непокретности, верског објекта-храма посвећеног Св. Василију Острошком, заједничком изградњом Града Ниша и Српске православне цркве-Епархије Нишке, на локацији насеља „Дуваниште“ у Нишу, те је након стручно-административног поступања ове Управе у поступку и израде нацрта решења и нацрта уговора о изградњи верског објекта-храма посвећеног Св. Василију Острошком, Скупштина Града Ниша донела Решење бр.06-715/2013-11-02 од 29.11.2013. године о прибављању наведене непокретности заједничком изградњом Града Ниша и Српске православне цркве-Епархије Нишке

Поред наведеног, применом Закона о јавној својини („Службени гласник“ РС број 72/11 и 88/13) 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 („Сл.гласник РС“, бр.24/12) покренут је поступак отуђења непокретности у јавној својини Града Ниша и то: 10 (десет) породичних стамбених зграда у Паси Пољани, у Нишу, становницима села Мрамор погођеним елементарном непогодом-

клизиштем, непосредном погодбом без накнаде, у циљу отклањања последица елементарне непогоде-клизишта и исти је у току односно очекује се израда нацрта решења о отуђењу предметних непокретности које ће бити достављена Градском већу Града Ниша и Скупштини Града Ниша.

Наведеним поступком Град Ниш ће трајно решити егзистенцијална питања лица односно породица угрожених последицама елементарне непогоде-клизишта у селу Мрамор код Ниша, која су се ради трајног решавања овог питања више пута обрађала Кабинету Градоначелника и овој Управи, а чије решавање није било законски могуће пре ступања на снагу Закона о јавној својини („Службени гласник“ РС број 72/11 и 88/13) на основу кога је ова Управа извршила упис права јавне својине на наведеним објектима, у свему на начин и према условима прописаним овим законом.

На основу Закона о јавној својини („Службени гласник“ РС број 72/11 и 88/13) и Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/201- одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС) и у складу са утврђеним интересима и планираним циљевима Града Ниша, ова Управа је поднела велики број писаних захтева и иницијатива Републичкој дирекцији за имовину РС, као и надлежним министарствима, за прибављање непокретности-објеката и земљишта без накнаде који су у својини и коришћењу Републике Србије, а налазе се на територији Града Ниша и које се претежно не користе за намене и потребе Републике Србије и њених органа, те се у току 2014. године очекује реализација покренутих поступака, као што су иницијативе у вези Нишке тврђаве, Виноградарског института у Нишу, зграде Биоскопа „Парк“, локације пијаце „Бошко Буха, улице Палих бораца, стадиона ФК „Железничар“ и др.

У поступцима провере испуњења уговорних обавеза закупаца и прибавиоца грађевинског земљишта, као и корисника грађевинског земљишта по ранијим прописима, у којима је утврђено да исте нису испуњене у уговореним роковима и да се спорни односи између Града Ниша и закупаца односно прибавиоца нису могли споразумно решити, као и у свим другим поступцима у којима су угрожена права Града Ниша, ради решавања истих покренути су поступци пред надлежним судом у којима Град Ниша заступа Градско јавно правно правобранилаштво, уз провере и достављање списка предмета које овом органу доставља ова Управа, као што су поступци настали из уговорних односа Града Ниша са привредним друштвима „Аутокомерц“, „Паком“, „Еуролифт“, „Инград“ и др.

У 2013. години, пред делом Управе надлежном за имовинско-правне послове спроведен је поступак преноса права својине на војном комплексу „Црвена звезда“ у Нишу, уз накнаду од Републике Србије-Министарства одбране и по окончаном поступку и сачињеном нацрту решења, Скупштина Града Ниша је на седници одржаној дана 02.08.2013. године донела решење о прихватању преноса права својине на војном комплексу „Црвена звезда“ у Нишу, уз накнаду од Републике Србије-Министарства одбране бр.06-470/2013-2-01. У току је наставак реализације поступка односно приступање закључењу уговора између Града Ниша и Републичке дирекције за имовину РС, којим ће се ближе регулисати права и обавезе уговорних страна, након чега ће се омогућити Граду Нишу да изврши упис права јавне својине на предметном грађевинском земљишту и истим располаже у наредном периоду односно у току 2014. Године.

Укупан број донетих решења односно поступања по захтевима странака и органа у 2013. години износи 2721 (двехиљаде седамстотинадвдесетједан).

Све описане послове и поступке у оквиру одсека надлежних за имовинско-правне послове обавља укупно 15 извршилаца-дипломираних правника и правника, укључујући службена

лица распоређена на радним местима- шеф одсека и помоћник начелника који поред надзора над радом извршиоца непосредно учествују и у изради најсложенијих аката, а од којих је од 2013. године четворо на дуготрајном боловању-међу којима два шефа одсека и одсуство привремено спречених за рад се очекује и у наредном дужем временском периоду, те је обављање високосложених послова у кратким роковима и уз захтевање хитности у поступању услед нерасположивих стручно оспособљених кадрова изузетно отежано. Већина запослених у делу Управе надлежном за имовинско-правне послове именовани су за чланове комисија и радних тимова, у оквиру управе и других управа и органа, што додатно отежава обављање редовног високосложеног посла, чији је саставни део поред израде високоскожених аката из имовинско-правне области и рад са странкама.

ОДСЕК ЗА ПОСЛОВНИ ПРОСТОР

I У оквиру Управе за имовину и инспекцијске послове-Одсек за пословни простор, у периоду од 01.01.2009. године 31.12.2009. године у складу са Законом о средствима у својини Републике Србије („Службени гласник Републике Србије“ број 53/95, 3/96,54/96, 32/97 и 101/05) и Одлуком о пословном простору Града Ниша, врши послове управљања и располагања пословним простором Града у државној својини.

Град Ниш, располагао је са 582 пословна простора укупне површине 48.703,88 м².

Укупна површина пословног простора која је евидентирана у Управи за имовину и инспекцијске послове-Одсеку за пословни простор, обухвата и део пословног простора у зградама месних канцеларија који није неопходан за рад органа управе, савета грађана и одборника са територије месних канцеларија. На основу Одлуке о пословном простору Града Ниша, овај простор се најчешће даје на коришћење верским и хуманитарним организацијама и удружењима и организацијама и удружењима грађана из области науке, културе, спорта, социјалне и дечије заштите.

Располагање пословним простором је отуђење, прибављање, давање на коришћење, односно у закуп и стављање хипотеке.Управљање пословним простором је одржавање, обнављање и унапређивање, као и остваривање законских права и извршавање законских обавеза у вези пословног простора.

Одлуком о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 3/08) су прецизирани услови за заснивање закупа тако да се пословни простор којим Град располаже може дати у закуп непосредном погодбом, прикупљањем писаних понуда и јавним надметањем, закључење, раскид и отказ уговора о закупу и уступању на повремено коришћење, распоређивање пословног простора и мерила и критеријуми за утврђивање закупнине.

Донета су 3 (три) решења о давању у закуп пословног простора непосредном погодбом, 12 (дванаест) Уговора о давању у закуп пословног простора, 1 (једно) решење о отказу уговора о закупу, 1 (једно) решење о распоређивању, 2 (два) решења о раскиду уговора о закупу и решење о образовању Комисије за примопредају пословног простора

Након спроведеног Огласа од 26.02.2009 године, за 32 (тридест и два) пословна простора, спровођењем поступка јавног надметања излицитирана су 2 (два) пословна простора.

Након спроведеног Огласа од 15.04.2009 године, за 33 (тридест и три) пословна простора, спровођењем поступка јавног надметања излицитирана су 3 (три) пословна простора.

У складу са Одлуком о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 3/08), донета су 3 (три) решења о давању у закуп пословног простора по основу јавног надметања и урађена три записника о поступку јавног надметања. Урађено је 8 (осам) уговора о закупу пословног простора са документацијом о одржавању пословног простора за период коришћења пословног простора.

Решењем о образовању Комисија за примопредају пословног простора, преузима се пословни простор који је у лошем грађевинском стању и за који се води судски спор за враћање пословног простора Граду. Да би се пословни простор заштитио, донета су 5 решења о образовању Комисије за примопредају пословног простора и на тај начин преузета пет пословна простора.

Скупштина Града Ниша, на седници од 29.04.2009 године, донела је Одлуку о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 27/09).

Одлука о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 27/09), прописује да се пословни простор којим Град располаже може дати у закуп: јавним надметањем, прикупљањем писаних понуда и по почетној цени.

У складу са новом Одлуком донето је решење Градоначелника којим је именована Комисија за спровођење поступка јавног надметања односно прикупљања писаних понуда ради давања у закуп пословног простора.

Донето је једно решење о расписивању Огласа за закуп пословног простора јавним надметањем.

Након спроведеног Огласа од 18.09.2009 године, за 43 (четрдесет и три) пословна простора, излицитирана су 3 (три) пословна простора и донето је решење о давању у закуп пословног простора по основу јавног надметања и урађен записник о поступку јавног надметања. Урађено су 3 (три) уговора о закупу пословног простора са документацијом о одржавању пословног простора за период коришћења пословног простора.

Одлука о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 27/09) предвиђа могућност давања у закуп пословног простора по почетној цени и закупцу коме је истекао рок закупа, а који је уредно извршавао уговорне обавезе, односно измирио све уговорне обавезе и поднео захтев за продужење закупа.

Доношењем нове Одлуке о пословном простору Града Ниша, обавештени су закупци којима је истекао рок закупа да поднесу захтеве уколико желе да наставе са коришћењем пословног простора са доказима о плаћеним комуналним трошковима и доказом о плаћеној закупнини. Урађена су 150 обавештења и иста достављена закупцима.

Донета су 52 решења о давању у закуп пословног простора по почетној цени у складу са новом Одлуком.

Закупци су у обавези а у складу са решењем о давању у закуп пословног простора да доставе једно од средстава обезбеђења будућег закупа, комуналних трошкова и других трошкова који проистичу из коришћења пословног простора.

Урађен је предлог уговора о залози на покретним стварима и исти достављен закупцу који се изјаснио да ће као средство обезбеђења будућег закупа, комуналних трошкова и других трошкова који проистичу из коришћења пословног простора уписати залогу на покретним стварима.

Одлуком је предвиђено да се пословни простор Града даје на коришћење, без накнаде и без права уписа у јавне књиге о евиденцији непокретности, уз обавезу плаћања комуналних трошкова за период коришћења простора, директним и индиректним

корисницима буџетских средстава Републике Србије и Града Ниша. У вези с тим вршено је усаглашавање у складу са Одлуком за директне и индиректне кориснике Републичког буџета.

Донето је 49 решења о давању на коришћење пословног простора са документацијом о одржавању пословног простора с обзиром да је закупац односно корисник дужан да са јавним предузећем коме је поверено одржавање пословног простора Града, закључи уговор о одржавању пословног простора, са комуналним предузећима уговоре о пружању комуналних услуга а за пословни простор у тржним центрима и другим просторима уговор о одржавању пословног простора са привредним субјектом надлежним за одржавање тог простора.

На основу записника о усаглашавању стања између Града Ниша и „ГРАЂЕВИНАР-сервис“ д.о.о.Ниш, дана 18.06.2009 године, Град Ниш је измирио трошкове одржавања пословног простора у ТПЦ „Калча“, који се односе на период 01.05.2006 године до 30.04.2009 године и то за празан пословни простор, за простор који се користи за рад органа управе, за пословни простор на трећем спрату и за трошкове фактурисане у периоду када су закупци користили пословни простор у износу од 5.443.619,59 динара.

Закључен је Споразум о начину обрачунавања и плаћања заједничких трошкова у ТПЦ „Калча“ у Нишу, између Града Ниша и „ГРАЂЕВИНАР-сервис“ д.о.о.Ниш, којим је утврђен начин обрачунавања и плаћања заједничких трошкова у Тржно пословном центру „Калча“ у Ниш, за пословни простор укупне површине 1.698,11 м², којим управља и располаже Град Ниш и заједничког простора. Одредбе овог споразума примењују се на обавезе плаћања заједничких трошкова насталих у периоду од 01.05.2009 године, до 31.08.2009 године. За наведени период плаћени су трошкови одржавања у ТПЦ „Калча“ у износу од 688.969,33 динара.

„ГРАЂЕВИНАР-сервис“ д.о.о.Ниш, доставио је Управи за имовину и инспекцијске послове, а у складу са Одлуком, уговоре о одржавању и обезбеђењу пословног и заједничког простора у ТПЦ „Калча“ у Нишу, који су достављени и потписани од стране закупца и корисника пословног простора у ТПЦ „Калча“ укупно 21 уговор, 5 уговора је достављено на потписивање, а за празан пословни простор као и простор који користи Управа за дечију, социјалну и примарну здравствену заштиту, трошкови одржавања падају на терет Града.

Потписивањем уговора о одржавању и обезбеђењу пословног и заједничког простора у ТПЦ „Калча“ у Нишу, између закупца односно корисника пословног простора са „ГРАЂЕВИНАР-сервис“ д.о.о.Ниш, с обзиром да до сада нису били потписани и ако су били у обавези у складу са уговором о коришћењу пословног простора, побољшала се контрола наплате трошкова.

Припремљен је и предлог Уговора о одржавању и обезбеђењу пословног и заједничког простора и начину обрачунавања и плаћања заједничких трошкова у ТПЦ „Калча“ у Нишу чији је власник Република Србија а корисник Град Ниш, који би основу прибављеног мишљења Градског јавног правобранилаштва и Управе за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке, био закључен између „ГРАЂЕВИНАР-сервис“ д.о.о.Ниш и Града Ниша.

- Урађено је 100 уговора о закупу пословног простора и припремљено 100 уговора о одржавању пословног простора.

Достављено је 100 захтева за давање мишљења на предлоге уговора о закупу пословног простора, Градском јавном правобранилаштву.

- Урађено је 37 уговора о уступању на коришћење пословног простора и припремљено је 37 уговора о одржавању пословног простора.

Достављено је 37 захтева за давање мишљења на предлоге уговора о уступању на коришћење пословног простора, Градском јавном правобранилаштву.

- Уређена су 7 анекса уговора о закупу пословног простора.

- Уговорне стране могу раскинути уговор ако се због промењених околности, које се нису могле предвидети у тренутку закључења уговора, не може остварити сврха уговора.

Донето је 16 решења о раскиду уговора о закупу пословног простора.

Закупцима који редовно не измирују своје обавезе по основу редовног плаћања закупнине или на други начин управљају и располажу пословним простором а које је у супротности са законом о одлуком отказује се уговор због непоштовања уговорних обавеза.

Након достављеног решења о отказу уговора о закупу пословног простора, закупци се обавезују да пословни простор врате Граду на даље управљање и располагање са доказима о измиреним обавезама насталим за период коришћења пословног простора.

Донето је 8 решења о отказу уговора о закупу пословног простора

- Достављено 40 информација Градском јавном правобранилаштву о правном основу коришћења пословног простора.

Достављена је информација Општинском јавном тужилаштву а у вези начина коришћења пословног простора у Нишу, ул.Пријездина бр.4

За закупце који редовно не измирују обавезе по основу закупнине за период коришћења пословног простора покреће се иницијатива да се покрене поступак за наплату закупнине судским путем. У вези с тим достављено је 110 захтева за покретање поступка наплате закупнине Градском јавном правобранилаштву.

Уколико купац у остављеном року не испразни пословни простор од лица и ствари и преда пословни простор Граду на даље управљање и располагање, покреће се иницијатива за испражњење пословног простора. У вези с тим достављено је 23 захтева за покретање поступка за испражњење пословног простора Градском јавном правобранилаштву.

Управа за имовину и инспекцијске послове-Одсек за пословни простор примила је 550 захтева и обавештења по истим.

За 100 захтева за доделу пословног простора заинтересованим лицима и удружењима, урађена и достављена обавештења да не постоји могућност доделе пословног простора с обзиром да Управа за имовину и инспекцијске послове тренутно не располаже слободним пословним простором

На основу евиденције пословног простора којим управља и располаже Град Ниш, не постоји потпуна документација за поједине пословне просторије а која се односи на доказе о власништву тих пословних просторија.

Део пословног простора којим располаже Град је стечен путем национализације, конфискације, секвестрације и експропријације, а део пословног простора је изграђен у пословним центрима „Калча“ и „Горча“, у тржним центрима у ул.Књажевачкој бб и ул.Вукице Митровић, ул.Сомборска бб, ул.Габровачка река бб, ул.Париске Комуне 11а и ул.Насерова бб и у пословно-стамбеним објектима.

Објекти старије градње (око 45 % укупног фонда којим располаже Град) су стечени путем национализације и конфискације, тако да се са доношењем Закона о денационализацији може очекивати знатно умањење пословног простора Града. За ове пословне просторије Управа за имовину и инспекцијске послове делимично располаже доказима о власништву (решења, пресуде и сл.) тако да у појединим случајевима нису извршене промене у земљишним књигама и катастарском оперативу. На основу свега наведеног, овако наслеђено стање представља проблем у управљању пословним простором, посебно у поступку прибављања грађевинских дозвола и пријаве извођења радова на санацији или реконструкцији пословног простора.

У вези с тим достављено је 10 захтева Републичком геодетском заводу-Катастру непокретности, за издавање извода из поседовног листа и копије плана.

Покрећу се поступци за добијање потребне документације како би се пословни простор којим управља и располаже Град Ниш евидентирао као пословни простор чији је корисник Град а власник Република Србија.

Одсек за пословни простор на основу евиденције којом располаже за поједине пословне просторије покреће поступак легализације.

За три објекта и три пословна простора у оквиру стамбених објеката, прикупља се документација како би се извршила укњижба у јавним књигама. Као и поступке пред Општинским судом у Нишу, ради утврђивања права својине Републике Србије.

Одлука о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 3/08), предвиђала је закључење уговора о закупу за пословни простор са правним следбеницима национализованог пословног простора али уз сагласност свих правних следбеника и уколико је простор враћен Граду на управљање и располагање што је стварало проблеме приликом добијања потребне сагласности свих правних следбеника.

Одлука о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ бр.27/09) предвиђа да се пословни простор којим Град располаже може дати у закуп по почетној цени ранијим власницима, наследницима, односно правним следбеницима ранијих власника национализованих пословних зграда и просторија, уколико је тај пословни простор враћен Граду на управљање и располагање, под условом да се у року од 60 дана од дана ступања на снагу ове Одлуке исти пријаве управи надлежној за пословни простор, ради закључења уговора о закупу по почетној цени и под условом да су евидентирани код Дирекције за имовину Републике Србије у скалду са Законом о пријављивању и евидентирању одузете имовине.

Укупан број поднетих захтева правних следбеника у складу са одлуком је 40.

Решењем о оснивању Радне групе за контролу испуњености услова коришћења пословног простора који је стечен путем национализације, разматрани су захтеви на седницама радне групе.

Радна група је одржала 5 седнице о чему су сачињени записници.

У складу са заузетим ставовима са одржаних седница, урађена су 40 обавештења и иста достављена правним следбеницима.

- Припрема и доставља документацију потребну за прибављање сагласности на основу Закона о средствима у својини Републике Србије.

- Припрема и доставља јавним предузећима уговоре о одржавању пословног простора и уговоре о плаћању комуналних трошкова.

У складу са новом Одлуком, донето је решење о оснивању Комисије за признавање уложених средстава у санацију или реконструкцију пословног простора.

Рад Комисије је прецизиран донетим Упутством о начину и поступку давања сагласности, обезбеђењу стручног надзора, обрачуну и процени средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора којим располаже Град Ниш („Службени лист Града Ниша“ број 57/09). Овим Упутством се прецизније одређује начин одређивања висине уложених средстава у пословни простор и вршење стручног надзора као и признавање истих. Урађено је и Упутство о изменама и допунама Упутства о начину и поступку давања сагласности, обезбеђењу стручног надзора, обрачуну и процени средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора којим располаже Град Ниш („Службени лист Града Ниша“ број 80/09) којим се врши усаглашавање са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09 и број 81/09).

Претходна Одлука о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 3/08) је предвиђала да купац може да изврши реконструкцију или адаптацију пословног простора и ако то није уговорени услов уз сагласност управе надлежне за пословни простор. Стручни надзор у току извођења радова и процену уложених средстава у уређењу пословног простора применом просечних тржишних цена вршила је Комисија коју образује управа надлежна за пословни простор. У току извођења радова Комисија није водила евиденцију да ли извођач радова води грађевински дневник, грађевинску књигу и књигу инспекције што је довело до проблема приликом признавања уложених средстава јер је то било прописано Законом о планирању и изградњи, да извођач радова води наведену документацију и самим тим и Комисија није била у обавези да врши контролу наведене документације.

Доношењем Упутства у складу са новом Одлуком, стручни надзор у току извођења радова на санацији или реконструкцији пословног простора којим управља и располаже Град Ниш, обавља лице које испуњава услове прописане Законом о планирању и изградњи за одговорног извођача радова. У току извођења радова, извођач је у обавези да води грађевински дневник, грађевинску књигу и књигу инспекције. Надзорни орган један примерак грађевинске књиге и грађевинског дневника сваку страну истих (фотокопије), мора да овери својим лиценцим печатом и достави Управи за имовину и инспекцијске послове, која исте достаља Комисији.

На тај начин, увођењем надзорног органа у складу са законом, купац не може да отпочне са извођењем радова односно да уведе извођача радова у посао пре прибављања решења о одобрењу за изградњу, односно пре пријаве почетка извођења радова.

Комисија након завршетка извођења радова а на основу приложене документације, врши контролу на лицу места, израђује коначни обрачун за утврђивање висине средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора и о томе сачињава записник.

Комисија је одржала 16 седница, о чему су сачињена 16 записника.

Комисија је у складу са Упутством разматрала и раније поднете захтеве за признавање средстава уложених у извођење радова, који нису окончани до дана ступања на снагу овог Упутства.

Рад Комисије у складу са Упутством је допринело бољем сагледавању уложених средстава у пословни простор и њиховом признавању.

Урађена 200 обавештења о истеку уговора о закупу и уступању на коришћење пословног простора.

Прима, уписује и распоређује пошту за Одсек, води евиденцију и врши архивирање аката. Води књиговодствену евиденције коришћења пословног простора. Контрола наплате закупнине и обавештење закупцима телефоном и писаним путем. Припрема податке за израду периодичних анализа остварених прихода.

Обавештава јавна и комунална предузећа о промени закупца пословног простора. Достављено је 400 обавештења. Формира књиговодствене регистре. Контролише књиговодствену документацију за отказе и утуживања Урађено је 90 захтева за плаћање. Врши месечно усклађивање закупнине са стопом раста цена на мало.

Усклађује закупнину са признатим уложеним средствима у санацију или реконструкцију пословног простора. Учествује у изради анекса уговора. Урађена и прослеђена 90 захтева за плаћање и трансфер средстава. Израда финансијског извештаја.

Израда предлога буџета Града за 2010 годину за Управу за имовину и инспекцијске послове.

Према Одлуци о буџету Града Ниша за 2009. годину („Службени лист града Ниша“ број 117/2008) планирана средства за наплату прихода од давања у закуп објеката Града (економска класификација 742142) износе 107.800.000,00 динара.

Фактурисана закупнина у периоду од 01.01.2009. године до 31.12.2009. године износи 94.563.935,69 динара.

Наплаћена закупнина у периоду од 01.01.2009. године до 31.12.2009. године, износи 65.704.137,75 динара, тако да проценат наплате у овом периоду износи 69,00 %.

До смањења процента наплате је дошло услед лоше финансијске ситуације и враћања пословног простора Граду на даље управљање и располагање због немогућности обављања делатности и редовног измиривања закупнине и осталих трошкова за период коришћења пословног простора.

Покренути поступци за наплату закупнине у периоду од 01.01.2009. године до 31.12.2009. године у износу од 33.517.529,81 динара. Достава фактура и припрема документације за отказе и утужења. Потписано и достављено 4.590 фактура.

Примопредаја и контрола начина коришћења пословног простора-контрола 50 пословних просторија и сачињавање 50 записника након завршене контроле.

Израда позива за седнице и израда записника са седница Комисије за признавање уложених средстава у санацију или реконструкцију пословног простора. Прибавља потребне дозволе и сагласности надлежних органа.

У складу са Планом инвестиционог и текућег одржавања пословног простора приступило се прибављању потребне документације како би се План реализовао.

Реализовано је уређење простора у ул. Генерала Боже Јанковића бр.9, замена електричног бројила пословног простора у ул. Војда Карађорђа бр.14 и постављање водомера у ул. Војда Карађорђа бр.7 ж.

Ребалансом буџета Града Ниша, смањена су средства предвиђена за одржавање пословног простора и самим тим извршено је смањење броја објеката предвиђених за извођење радова на инвестиционом одржавању.

Део пословног простора којим управља и располаже Град Ниш, је стечен национализацијом и самим тим појављује се проблем оправданости инвестиционог улагања у те објекте с обзиром да је у припреми Закон о денационализацији као и на недостатак средстава у буџету Града.

Врши се контрола наплате комуналних и других трошкова за период коришћења пословног простора.

На основу захтева Управе за имовину и инспекцијске послове, јавно комуналана предузећа и ЕД „Југоисток“ су доставили дуговања закупаца за комуналне трошкове, за 12 пословних просторија које су враћене у судском поступку у износу од 1.517.308,08 динара.

Пред Општинским судом у Нишу покренуто је 20 поступака за испражњење пословног простора чије се извршење очекује у 2010 години . На основу обавештења јавно комуналаних предузећа и ЕД „Југоисток“ укупна дуговања за пословне просторе за које је покренут поступка испражњења износе 2.479.890,34 динара.

Донет је Правилник о начину плаћања заједничких и комуналних трошкова у објектима Месних канцеларија, домовима културе и осталим објектима на територији Града Ниша број 1106/2009-04 од 27.10.2009 године који се примењује од 01.11.2009 године.

Плаћање комуналних трошкова прерасподелиће се на кориснике и закупце пословних просторија а у складу са програмом који је урадила Служба за одржавање и информатичко-комуникационе технологије за потребе Одсека за пословни простор. Правилником обезбеђује се да корисници односно закупци пословног простора Града Ниша измирују своје обавезе за наведене трошкове на основу дефинисаних критеријума, док се истовремено Граду Нишу обезбеђују приходи за измиривање ових трошкова према испоручиоцима услуга.

Аутоматски обрада података за потписане уговоре о закупу и уговоре о уступању на коришћење пословног простора.

Урађена 100 обавештења и достављена 70 захтева јавним предузећима и јавно комуналним предузећима.

На основу позива Агенције за приватизацију за пријаву потраживања према субјектима ликвидације, пријављена су 7 потраживања.

Достављен захтев закупаца Градском већу, за смањење закупнине због ненајављених радова и немогућности обављања регистроване делатности а који су закупци пословног простора у Нишу, ул.Вожда Карађорђа и ул.Генерала Милојка Лешјанина.

Упућено је 15 обавештења закупцима да доставе доказе о оствареном промету у периоду извођења радова од 26.07.2009 године до 26.10.2009 године, у односу на остварени промет у периоду од 26.07.2008 године до 26.10.2008 године.

Припремљен је нацрт Одлуке о измени и допуни Одлуке о пословном простору Града Ниша, која предвиђа смањење висине закупнине за пословни простор како би се већи број пословног простора издао у закуп. Како Град Ниш, располаже и већим бројем пословног простора који су судским путем враћени Граду на даље управљање и располагање и који су оптерећен комуналним трошковима и другим трошковима, измена Одлуке предвиђа да закупци на име тих трошкова који су наведени у Огласу за јавно надметање за закуп пословног простора, преузму наведена дуговања у огласу и пре потписивања уговора о

закупу пословног простора иста измире а Град би им кроз умањење закупнине иста признао а пословни простор ставио у функцију као и могућност давања пословног простора у закуп по почетној цени лицима која обављају делатност старих заната уз мишљење надлежног министарства. Такође је предвиђено и давање у закуп по почетној цени ако ни после три јавна надметања, односно прикупљања писаних понуда, због недовољног броја учесника огласа није дат у закуп умањеној за 25%.

II У периоду од 01.01.2010 године до 31.12.2010. године, Град Ниш, располаже са 588 пословна простора укупне површине 51.216,47 м².

У оквиру Управе за имовину и инспекцијске послове-Одсек за пословни простор, у складу са Законом о средствима у својини Републике Србије („Службени гласник Републике Србије“ број 53/95, 3/96, 54/96, 32/97 и 101/05) и Одлуком о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 27/09 и 38/10), врши послове управљања и располагања пословним простором Града у државној својини.

Град Ниш-Управа за имовину и инспекцијске послове је расписала 3 (три) огласа о јавном надметању ради заснивања закупа пословног простора у складу са Одлуком о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 27/09 и 38/10).

По расписаном Огласу од 11.01.2010. године дата су у закуп 4 (четири) пословна простора и са закупцима закључени уговори о закупу пословног простора.

По расписаном Огласу од 25.02. 2010. године дата су у закуп 5 (пет) пословна простора и са закупцима закључени уговори о закупу пословног простора.

По расписаном Огласу од 18.06. 2010. године дата су у закуп 10 (десет) пословна простора и са закупцима закључени уговори о закупу пословног простора.

Управа за имовину и инспекцијске послове сачинила је 111 решења о давању у закуп по почетној цени, решења о измени решења у укупном броју 12, решења о раскиду у укупном броју 18, решења о коришћењу укупном броју 11 и решење о расписивању огласа о јавном надметању у укупном броју 3.

Управа за имовину и инспекцијске послове сачинила је 126 уговора о закупу пословног простора и 1 (један) анекс уговора о закупу пословног простора.

Управа за имовину и инспекцијске послове сачинила је 14 решења којим се даје отказ уговора о закупу пословног простора.

На основу Одлуке о буџету Града Ниша за 2010. годину, планирани приходи од давања у закуп пословног простора Града Ниша, ек.клас.742142 износе 96.000.000,00 динара. У периоду од 01.01.2010. године до 31.12.2010. године укупно је фактурисано 116.901.874,20 динара, наплаћено почетно стање 13.759.901,89 динара, наплаћена закупнина фактурисана у 2010. години је 74.948.777,50 укупно наплаћено 88.708.679,39 динара.

Управа за имовину и инспекцијске послове је извршила и контролу коришћења пословног простора -120 пословних простора. Извршени су контролни увиђаји у складу са Одлуком о коришћењу пословног простора.

На основу Уговора о одржавању и обезбеђењу пословног и заједничког простора и начину обрачунавања и плаћања заједничких трошкова у ТПЦ „Калча“ у Нишу чији је власник Република Србија а корисник Град Ниш, врши се контрола плаћања заједничких трошкова у Тржно пословном центру „Калча“ од стране корисника пословног простора.

У складу са захтевима закупаца Комисија за признавање средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора је увиђајем на лице места и на основу документације достављене од стране закупаца а у складу са Упутством о начину и поступку давања сагласности, обезбеђењу стручног надзора, обрачуну и процени средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора којим располаже Град Ниш („Службени лист Града Ниша“ број 57/09 и 80/09)) и на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09 и број 81/09), је радила по следећим захтевима:

- „МЕДИС ЛЕК“ – Трг Павла Стојковића бр. 5А
- Јовић Биљана – Трг Павла Стојковића бр. 5
- Докић Владимир – Николе Пашића бр. 34
- „РАЈК КОМЕРЦ“ – Ђуке Динић бр. 1
- „ПОРТА СИГУРНОСТ“ – Новопазарска 29
- Радојловић Бранислав – Трг Републике 3
- Радојловић Бранислав – Трг Републике 7
- „НОВ ТИМ“ – Цара Душана 28
- „НОВ ТИМ“ – Цара Душана 28

По захтевима које су поднели закупци:

- „НИШ ПРОДУКТ“, Ђуке Динић бр. 1;
- Ђорђевић Љубиша, Булевар 12. фебруар 35
- ЈП „АЕРОДРОМ НИШ“, Цара Душана 35

Комисија није одлучила јер нису у складу са Упутством о начину и поступку давања сагласности, обезбеђењу стручног надзора, обрачуну и процени средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора којим располаже Град Ниш („Службени лист Града Ниша“ број 57/09 и 80/09).

Поред наведених захтева за извођење радова на санацији или реконструкцији пословног простора захтеве су поднели:

- Петровић Иван, Косте Стаменковића 3
- „ДАКОМ“ ДОО, Обреновићева 124
- Душан Јоцић, Цара Душана 35
- „ЛЕВЕЛ“ ДОО, Булевар 12. фебруар 35
- „КУПОПРОМ“ ДОО, Вожда Карађорђа 7

за извођење радова на текућем одржавању и ентеријерском опремању простора.

У складу са Правилником о начину плаћања заједничких и комуналних трошкова у објектима Месних канцеларија, домовима културе и осталим објектима на територији Града Ниша број 1106/2009-04 од 27.10.2009 године који се примењује од 01.11.2009 године и плаћање комуналних трошкова прерасподељује се на кориснике и закупце пословних просторија. Од стране Службе за одржавање и информатичко-комуникационе

технологije, припрема се програм за контролу плаћања заједничких комуналних трошкова у складу са Правилником у објектима Месних канцеларија. Такође, сачињен је и план активности за пословни простор у 2011 години који се огледа у

1. Давање у закуп пословног простора у складу са Одлуком о пословном простору Града Ниша
2. Повећање прихода од закупа пословног простора
3. Контрола коришћења пословног простора
4. Контрола плаћања закупа пословног простора
5. Контрола плаћања комуналних трошкова према јавним и комуналним предузећима
6. Санација и реконструкција пословног простора

III У периоду од 01.01.2011. године до 31.12.2011. године, на основу евиденције Управе за имовину и инспекцијске послове, Одсек за пословни простор, Град Ниш, располаже са 587 пословна простора укупне површине 54.390,88 м².

У оквиру Управе за имовину и инспекцијске послове-Одсек за пословни простор, у складу са Законом о средствима у својини Републике Србије („Службени гласник Републике Србије“ број 53/95, 3/96,54/96, 32/97 и 101/05) и Одлуком о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 68/10-пречишћен текст), врши послове управљања и располагања пословним простором Града у државној својини.

Дана 26.09.2011. године донет је Закон о јавној својини („Службени гласник Републике Србије“ број 72/2011) и на основу члана 72. непокретности, покретне ствари и друга средства која су на основу Закона о средствима у својини Републике Србије („Службени гласник РС“, бр. 53/95,3/96-исправка, 54/96,32/97 и 101/05-др.закон) на дан ступања на снагу овог закона у државној својини, постају средства у јавној својини Републике Србије. Истим чланом ставом 3. је регулисано да на средствима која користе јединице локалне самоуправе успоставља се право јавне својине јединице локалне самоуправе, под условима и на начин прописан овим законом.

Даном ступања на снагу овог закона 06.10.2011. године, престаје да важи Закон о средствима у својини Републике Србије („Службени гласник Републике Србије“ број 53/95, 3/96,54/96, 32/97 и 101/05) а подзаконски акти донети на основу овог закона примењиваће се до доношења подзаконских аката на основу Закона о јавној својини ако нису у супротности са овим законом.

Град Ниш-Управа за имовину и инспекцијске послове је расписала 6(шест) огласа о јавном надметању ради заснивања закупа пословног простора у складу са Одлуком о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ 68/10-пречишћен текст).

По расписаном Огласу од 09.02.2011. године дата су у закуп 3 (три) пословна простора и са закупцима закључени уговори о закупу пословног простора.

По расписаном Огласу од 27.04.2011. године дата су у закуп 6 (шест) пословна простора и са закупцима закључени уговори о закупу пословног простора.

По расписаном Огласу од 25. 06.2011. године дата је у закуп 1 (један) пословни простор и са закупцима закључени уговори о закупу пословног простора.

По расписаном Огласу од 26.08. 2011. године дата су у закуп 4 (четири) пословна простора и са закупцима закључени уговори о закупу пословног простора.

По расписаном Огласу од 08.09. 2011. године дата су у закуп 2 (два) пословна простора и са закупцима закључени уговори о закупу пословног простора.

По расписаном Огласу од 13.12. 2011. године дата су у закуп 6 (шест) пословна простора и са закупцима закључени уговори о закупу пословног простора.

Управа за имовину и инспекцијске послове сачинила је 86 решења о давању у закуп, решења о измени решења у укупном броју 6, решења о раскиду у укупном броју 38, решења о коришћењу у укупном броју 20, решења о распоређивању 14, решења о образовању комисија 2, решења о признавању средстава на основу висине уложених средстава 11, решења о давању сагласности 4 и решења о расписивању огласа о јавном надметању у укупном броју 6.

Управа за имовину и инспекцијске послове сачинила је 109 уговора о закупу пословног простора и петнаест (15) анекса уговора о закупу пословног простора, 9 уговора о преузимању дуга и 9 уговора о вршењу стручног надзора.

Управа за имовину и инспекцијске послове сачинила је 4 решења којим се даје отказ уговора о закупу пословног простора.

Управа за имовину и инспекцијске послове сачинила је 506 обавештења у складу са достављеним захтевима.

Управа за имовину и инспекцијске послове је иницирала 99 поступака за наплату закупнине и 26 за испражњење пословног простора и закључена 22 поравнања о исплати закупнине у управном поступку.

На основу Одлуке о буџету Града Ниша за 2011. годину, планирани приходи од давања у закуп пословног простора Града Ниша, ек.клас.742142 износе 105.000.000,00 динара. У периоду од 01.01.2011. године до 31.12.2011. године укупно је фактурисано 158.682.452,15 динара, наплаћено почетно стање 17.823.268,01 динара, наплаћена закупнина фактурисана у 2011. години је 86.973.615,12 укупно наплаћено 104.796.883,13 динара.

У складу са Законом о јавној својини („ Службени гласник Републике Србије“ број 72/2011) сачињен је нацрт Одлуке о пословном простору Града Ниша.

Управа за имовину и инспекцијске послове је извршила и контролу коришћења пословног простора 100 пословних простора.

Решењем Владе 05 бр. 464-8992/2010 од 09.12.2010. године, одузета је од носиоца права коришћења Јавног предузећа за снимање, приказивање, изнајмљивање и дистрибуцију филмова и видео касета „ Нишфилм“ Ниш, непокретности у државној својини које нису у функцији остваривања делатности тог јавног предузећа, и то : биоскоп „Вилин град“, објекат летња позорница „Тврђава“ и објекат летња позорница „ Нишка Бања“ и за корисника наведених непокретности одрђен је Град Ниш и исти су записнички преузети и уведени у евиденцију града.

Управа за имовину и инспекцијске послове је извршила увођење у евиденцију пословног простора Града Ниша просторије у Нишу у ул.Рентгенова б, пословни простор у Тврђави „Објекат Београдска капија“ ниша бр.13 и ниша бр.14 и објекат „Апсана“.

Извршена је контрола измирења обавеза по основу закупнине у складу са Одлуком о пословном простору Града Ниша. Одлуком о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 68/10-пречишћен текст) је регулисана висина закупнине према зони у којој се пословни простор налази. Управа за имовину и инспекцијске послове извршила је усаглашавање висине закупнине према поменутој одлуци а на основу члана уговора о закупу којим се регулише да је закупац сагласан да се уговор измени у погледу висине закупнине у складу са Одлуком о пословном простору Града Ниша, за зону у којој се налази пословни простор (укупно за 69 закупаца). Извршено је и усаглашавање висине закупнине по основу уложених средстава у санацију пословног простора на основу извршеног вештачења судског вештака за економско финансијску област (укупно за 7 закупаца).

У складу са захтевима закупаца Комисија за признавање средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора је увиђајем на лице места и на основу документације достављене од стране закупаца а у складу са Упутством о начину и поступку давања сагласности, обезбеђењу стручног надзора, обрачуна и процени средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора којим располаже Град Ниш („Службени лист Града Ниша“ број 57/09 и 80/09)) и на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09 и број 81/09), је радила по следећим захтевима:

- Јокић Славица за пословни простор у Нишу, ул.Страхињића Бана 1,
- Докић Владимир, за пословни простор Николе Пашића бр.34,
- Јовић Биљана, за пословни простор Трг Павла Стојковића бр.5,
- НОВТИМ, за пословни простор Цара Душана бр. 28,
- НОВТИМ, за пословни простор Цара Душана бр. 28,
- „ ПОРТА СИГУРНОСТ“ за пословни простор Новопазарска бр. 29,
- Ћурувија Младен, за пословни простор Трг Павла Стојковић бр.4,
- Радојловић Бранислав, за пословни простор Трг републике бр. 3,
- Радојловић Бранислав, за пословни простор Трг републике бр. 7.

Укупна вредност признатих уложених средстава у напред наведене пословне просторије укупно износи 9.546.746,55 динара.

По захтевима који су поднели закупци поступак је у току и то за:

- Димитријевић Роберт за пословни простор у Нишу, ул.Светолика Ранковића Кула,
- „Martex“ д.о.о. за пословни простор у Нишу, ул. Обреновићева бр.124
- „Пекара Бранковић“ д.о.о. Ниш за пословни простор Трг Краља Милана бр.9
- Addel travel & rent a car d.o.o. за пословни простор у Нишу,Трг Републике бр.2,
- STD Company Spark d.o.o. Niš, за пословни простор Трг Краља Милана бр.9,
- Карија bar caffe doo Niš за пословни простор у Нишу, у Тврђави ниша бр.13 и ниша бр.6
- Младеновић Славица за пословни простор у Нишу, МК 9Мај Ново Село површине 62,34м².
- SOBIM D.O.O. Гацин Хан за пословни простор у Нишу, ул. Цара Душана бр. 35.

У складу са Правилником о начину плаћања заједничких и комуналних трошкова у објектима Месних канцеларија, домовима културе и осталим објектима на територији Града Ниша број 1106/2009-04 од 27.10.2009 године који се примењује од 01.11.2009 године и плаћање комуналних трошкова прерасподељује се на кориснике и закупце пословних просторија.

IV У периоду од 01.01.2012 године до 31.12.2012. године, Град Ниш, Управа за имовину и инспекцијске послове-Одсек за пословни простор, у складу са Законом о средствима у својини Републике Србије („Службени гласник Републике Србије“ број 53/95, 3/96,54/96, 32/97 и 101/05) и Одлуком о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 68/10-пречишћен текст), врши послове управљања и располагања пословним простором Града у државној својини.

Даном ступања на снагу Закона о јавној својини („ Службени гласник РС“ бр. 72/2011) 06.10.2011. године, престаје да важи Закон о средствима у својини Републике Србије („Службени гласник Републике Србије“ број 53/95, 3/96,54/96, 32/97 и 101/05) а подзаконски акти донети на основу овог закона примењиваће се до доношења подзаконских аката на основу Закона о јавној својини ако нису у супротности са овим законом.

Град Ниш, располаже са 587 пословних просторија укупне површине 54.481,78м².

Преглед укупног броја пословних просторија којим управља и располаже Град Ниш приказан је у табели бр.1.

Табела број 1.

Редни број	Зона	Укупна површина (м ²)	Број простора
1.	централна	4.324,28	38
2.	екстра	9.158,64	157
3.	1.зона	9.853,22	104
4.	2.зона	12.967,15	104
5.	3.зона	10.666,21	106
6.	4.зона	997,99	15
7.	5.зона	6.514,29	63
укупно		54.481,78	587

Број пословног простора који се налази на градском подручју износи 524, укупне површине 47.967,49 м².(Табела бр.2)

Табела број 2.

Редни број	Зона	Укупна површина (м2)	Број простора
1.	централна	4.324,28	38
2.	екстра	9.158,64	157
3.	1.зона	9.853,22	104
4.	2.зона	12.967,15	104
5.	3.зона	10.666,21	106
6.	4.зона	997,99	15
укупно		47.967,49	524

Број пословног простора који се налази на сеоском подручју износи 63, укупне површине 6.514,29 м2 (Табела бр.3)

Табела број 3.

Редни број	Зона	Укупна површина (м2)	Број простора
7.	5.зона	6.514,29	63
укупно		6.514,29	63

На сеоском подручју нема национализованог пословног простора , а у табели 4 приказан је број национализованог пословног простора на градском подручју.

Табела број 4.

Редни број	Зона	Површина нац. пос. прост.(м2)	Број национ. простора
1.	централна	1.358,72	11
2.	екстра	2.820,92	46
3.	1.зона	2.505,99	38
4.	2.зона	1.795,55	21
5.	3.зона	942,17	17
укупно		9.423,35	133

Број руинираних пословних просторија износи 31 и приказан је у табели бр.5.

Табела број 5.

Редни број	Зона	Укупна површина (м2)	Број простора

1.	централна	309,00	1
2.	екстра	895,87	9
3.	1.зона	1.408,54	5
4.	2.зона	224,20	3
5.	3.зона	577,81	5
6.	4.зона	100,00	1
7.	5.зона	2.131,05	7
укупно		5.646,47	31

Број празног пословног простора износи 62 и приказан је у табели бр.6.

Табела број 6.

Редни број	Зона	Укупна површина (м2)	Број простора
1.	централна	309,00	1
2.	екстра	1.329,30	15
3.	1.зона	338,94	5
4.	2.зона	1.094,20	18
5.	3.зона	347,38	9
6.	4.зона	/	/
7.	5.зона	1.277,11	14
укупно		4.695,93	62

Град Ниш-Управа за имовину и инспекцијске послове је расписала 4 (четири) огласа о јавном надметању ради заснивања закупа пословног простора у складу са Одлуком о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ 68/10).

По расписаном Огласу од 05.03.2012. године дата су у закуп 5(пет) пет пословних просторија и закључени су уговори о закупу.

По расписаном Огласу од 26.04.2012. године дата су у закуп 7(седам) пословних просторија.

По расписаном Огласу од 10.09.2012. године дата су у закуп 2 (два) пословна простора.

По расписаном Огласу од 14.11.2012. године дат је у закуп (један) пословни простор

Управа за имовину и инспекцијске послове сачинила је 82 решења о давању у закуп, решења о измени решења у укупном броју 7, решења о раскиду у укупном броју 25, решења о коришћењу у укупном броју 8, решења о распоређивању 11, решења о признавању средстава на основу висине уложених средстава 8, решења о давању сагласности , решења о расписивању огласа о јавном надметању у укупном броју 4 и решења о отказу уговора о закупу пословног простора 17.

Управа за имовину и инспекцијске послове сачинила је 87 уговора о закупу пословног простора и 14 анекса уговора о закупу пословног простора, 5 уговора о преузимању дуга.

Управа за имовину и инспекцијске послове сачинила је 554 обавештења у складу са достављеним захтевима.

Управа за имовину и инспекцијске послове је иницирала 73 поступака за наплату закупнине и 7 за испражњење пословног простора и закључена 20 поравнања о исплати закупнине у управном поступку.

На основу одлуке о буџету Града Ниша за 2012.годину планирани приходи од давања у Закуп пословног простора Града Ниша , ек.клас.742142 износе 140.000.000,00 динара.

ПЕРИОД	ФАКТУРИСАНО У 2012	НАПЛАЋЕНО ПОЦ.СТАЊЕ	НАПЛАЋЕНА Закупнина фактурисана у 2012.год.	УКУПНО НАПЛАЋЕНО ЗА ПЕРИОД	% НАПЛАТЕ Закупнине фактурисане у 2012.год.
01.01.2012- 31.01.2012	11.463.972,29 Разлика 15.660.594,24	3.144.552,39	4.467.597,49	7.612.149,88	
01.02.2012- 28.02.2012	11.865.889,92	2.258.844,96	5.189.797,81	7.448.642,77	
01.03.2012 31.03.2012	11.371.016,12	4.405.173,07	6.692.060,86	11.097.233,93	
01.04.2012 30.04.2012	11.420.076,08	2.092.569,19	6.981.153,45	9.073.722,64	
01.05.2012 31.05.2012	11.657.232,44	3.045.831,37	8.142.038,84	11.187.870,21	
01.06.2012 30.06.2012	11.908.191,44	2.181.766,96	9.750.602,20	11.932.369,16	
01.07.2012 31.07.2012	11.733.085,22	677.638,38	7.985.112,26	8.662.750,64	
01.08.2012 31.08.2012	12.419.867,04	1.549.399,40	12.098.307,66	13.647.707,06	
01.09.2012	12.386.701,43	1.290.853,15	8.641.874,88	9.932.728,03	

30.09.2012					
01.10.2012 31.10.2012	12.021.684,32	540.544,01	7.741.771,40	8.282.315,41	
01.11.2012 30.11.2012	11.835.277,10	1.346.938,11	8.937.680,38	10.284.618,49	
01.12.2012 31.12.2012	11.894.224,87	548.340,28	8.701.763,35	9.250.103,63	
УКУПНО	157.637.812,51	23.082.451,27	95.329.760,58	118.412.211,85	

У складу са Законом о јавној својини („Службени гласник Републике Србије“ број 72/2011) сачињен је нацрт Одлуке о пословном простору Града Ниша.

Управа за имовину и инспекцијске послове је извршила и контролу коришћења 21 пословног простора.

У складу са захтевима закупаца Комисија за признавање средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора је увиђајем на лице места и на основу документације достављене од стране закупаца а у складу са Упутством о начину и поступку давања сагласности, обезбеђењу стручног надзора, обрачуна и процени средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора којим располаже Град Ниш („Службени лист Града Ниша“ број 57/09 и 80/09)) и на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09 и број 81/09) одређивала висину уложених средстава у пословни простор и признавање истих.

Табеларни преглед пословног простора у којима је извршена санација и реконструкција и износ признатих уложених средстава у 2012 год.

Табела1.

Редни	Адреса пословног простора	Површина	Зона	Укупно	Напомена
1	Обилићев Венац 37а	21.92м ²	Е	88.983.20	национализован
2	Трг Павла Стојковића 4	44.80м ²	Е	2.768.125,42	национализован
3	МК Ново Село	62.34м ²	ИБ	676.624,24	национализован
4	Тргт Краља Милана 9	76,00	ц	239.399,38	национализован
	Укупно:			3.773.132,24	

Упућено 67 захтева према ЈП и ЈКП, управама и службама 195, обавештења 99, захтева према ЕД Југоситок у укупном броју 39, службених белешки 21, одржане 44 седнице Комисије за признавање средстава за санацију или реконструкцију пословног простора, увиђаја са представницима Агенције за реституцију за 15 пословних простора и враћено правним следбеницима 9 пословних простора.

У складу са Правилником о начину плаћања заједничких и комуналних трошкова у објектима Месних канцеларија, домовима културе и осталим објектима на територији Града Ниша број 1106/2009-04 од 27.10.2009 године који се примењује од 01.11.2009 године и плаћање комуналних трошкова прерасподељује се на кориснике и закупце пословних просторија.

V У периоду од 01.01.2013. године до 31.12.2013. године Град Ниш, Управа за имовину и инспекцијске послове, управља и располаже пословним простором до 06.09.2013. године, у складу са Одлуком о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 68/10).

Град Ниш управља и располаже са 565 пословних простора укупне површине 52.531,35 м². Град Ниш, управља и располаже и једним делом пословних просторија које су стечене путем национализације и исте ће бити враћене у складу са Законом о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник Републике Србије“ број 72/2011). Град је у складу са поменутиим законом, вратио ранијим власницима, односно правним следбеницима 23 пословна простора а за 44 је у току поступак враћања пред Агенцијом за реституцију. Правни следбеници за 2 пословна простора одбијају да се изврши примопредаја.

Преглед укупног броја пословног простора, којим управља и располаже Град Ниш, према погодностима које пружа локација на којој се налази пословни простор у јавној својини Града и утврђеним зонама приказан је у Табели 1.

Табела 1.

Редни број	Зона	Укупна површина	Укупан број простора
1.	централна	4.093,21	34
2.	екстра	8.648,94	145
3.	1.зона	9.556,28	98
4.	2.зона	12.885,25	106
5.	3.зона	10.974,74	109
6.	4.зона	915,86	14
7.	5.зона	5.457,07	59
УКУПНО		52.531,35	565

Начин коришћења пословног простора у 2013. години приказан је у Табели 2.

Табела 2.

НАЧИН КОРИШЋЕЊА	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	Пословни простор у МК и домовима културе	УКУПНО
ЗАКУПЦИ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА	234	30	264
КОРИСНИЦИ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА	83	83	166
ЗАЈЕДНИЧКО КОРИШЋЕЊЕ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА	/	5	5
СЛОБОДАН ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	96	34	130
УКУПНО	413	152	565

ОД УКУПНОГ БРОЈА СЛОБОДНОГ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА 130 :

1. За 61 пословни простор припремљен је Оглас о јавном надметању за закуп пословног простора ,и јавно надметање ће се одржати у 2014.години .
2. 19 пос.прост.је руинирано,
3. Од 34 празних пос.прост. у месним канцеларијама 6 простора се користи без правног основа:
 - МК Станко Пауновић, 1.спрат.канц.бр.7, п – 17,72 м2 (Косовске књиге),
 - МК Станко Пауновић, 1.спрат.канц.бр.4, п – 20,90 м2(Покрет за заш.и пов.на Косово –остављена опрема Корисника),
 - МК Филип Кљајић, велика сала , п- 116,74 м2 (Полицијска управа),
 - МК Филип Кљајић, канц.бр.7 , п- 35,40 м2,
 - МК Милка Протић, канц 6 п-14,82 (У поступку поступак враћања Казнено поправном заводу),
 - МК Милка Протић, канц 7 п-40,95 (У поступку поступак враћања Казнено поправном заводу),
4. 2 пос.простора воде се:
 - Нишка тврђава –летња позорница,
 - Нишка тврђава –лагуне,трафо,сан.чвор,
5. За 3 пос.простора који се користе без правног основа покренут је поступак за испражњење:
 - Косовке девојке бр.6- избеглице (2) простора,

- Париске Комуне бр.11а (45,17 м2)
6. За 3 пос. простора споран начин регулисања правног основа
-Обреновићева бр.19 –Вилин град (3) простора,
7. Пословни простор у ул.Краља Стевана Првовенчаног води се као празан у евиденцији јер и поред закљученог уговора није извршена записничка примопредаја (проблем са ел.енергијом),
8. Пословни простор у процесу реституције , 7 пос.простора:
- Обилићев Венац бр.89 (114,00 м2),
- Краљевића Марка бр.67 (46,64 м2),
- Пантелејска бр 39 а (123,00 м2),
- Ген.Милојка Лешјанина бр.58 (67,00 м2),
- Шумадијска бр.2 (27,88 м2),
- Шумадијска бр.2 (60,75м2),
- Николе Пашића бр.39 (46,20 м2),

На градском подручју број пословних просторија износи 492 , а број пословних просторија на сеоском подручју износи 73 , приказ у Табели 3..

Табела 3.

НАЧИН КОРИШЋЕЊА	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР (На градском подручју)	Пословни простор (На сеоском подручју)	УКУПНО
ЗАКУПЦИ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА	253	11	264
КОРИСНИЦИ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА	127	39	166
ЗАЈЕДНИЧКО КОРИШЋЕЊЕ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА	5	/	5
СЛОБОДАН ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	107	23	130
УКУПНО	492	73	565

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ВРАЋЕН РАНИЈИМ ВЛАСНИЦИМА И ПРАВНИМ СЛЕДБЕНИЦИМА У ПЕРИОДУ од 01.01.2013 до 31.12.2013 приказан је у Табели 4.

Табела 4.

РЕДНИ БРОЈ	Шифра По.прос.	АДРЕСА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА	Површина (м ²)
1.	212	Ниш, ул.Цара Душана бр.33а	34,60
2.	106	Ниш, ул.Цара Душана бр.33а	32,20
3.	121	Ниш,ул.Новопазарска бр.14	43,90
4.	221	Ниш,Обилићев Венац бр.48	98,30
5.	173	Ниш,Косте Стаменковића бр.6	31,00
6.	145	Ниш, Цара Душана бр.34	58,60
7.	171	Ниш, Цара Душана бр.32	22,30
8.	134	Ниш, Цара Душана бр.42	70,20
9.	107	Ниш, Цара Душана бр.42	32,50
10.	326	Ниш, Пантелејска бр.48	37,50
11.	310	Ниш, Пантелејска бр.48	27,68
12.	462	Ниш, Синђелићев Трг бр.31	55,30
13.	314	Ниш, Синђелићев Трг бр.31	77,67 (58,00 и 19,67)
14.	167	Ниш, Булевар 12.Фебруар бр.21	17,70
15.	172	Ниш, Булевар 12.Фебруар бр.21	18,61
16.	246	Ниш, Булевар 12.Фебруар бр.21	37,43
17.	169	Ниш, Генерала Милојка Лешјанина бр.56	18,23
18.	24	Ниш, Генерала Милојка Лешјанина бр.56	59,84

19.	308	Ниш, Димитрија Туцовића бр.21	468,88
20.	34	Ниш, Вожда Карађорђа бр.78	102,43
21.	208	Ниш, Вожда Карађорђа бр.78	41,00
22.	622	Ниш, ул.Николе Пашића бр.23 б	26,90
23.	234	Ниш, ул.Николе Пашића бр.23 б	11,40
24.	290	Ниш, ул.Николе Пашића бр.25	72,40

Остварени приходи од наплате закупнине у 2013 години износе 113.203.283,65 динара.

У периоду од 01.01.2013 до 31.12.2013.године укупно је фактурисано 135.631.228,132 динара. Укупан број фактура достављен закупцима износи 2640.

Наплата по основу закупнине износи 113.203.283,65 динара и то износ од 24.455.147,80 динара је наплаћена закупнина из ранијег периода а износ од 88.748.135,85 је наплаћена закупнина фактурисана у 2013.години. У Табели 5. приказана је наплата и фактурисање по месецима .

Редовно је вођена књиговодствена евиденција свих промена , унето је 14 уговора о закупу за нове закупце , 61 раскид уговора , а евидентиране су и све промене код продужетка уговора.

Прокњижено је 280 извода , за рачун 840-742142843-86, преко којег се евидентирају уплате закупнина .

Табела 5.

ПЕРИОД	ФАКТУРИСАНО У 2013	НАПЛАЋЕНО ПОЦ.СТАЊЕ	НАПЛАЋЕНА Закупнина фактурисана у 2013.год.	УКУПНО НАПЛАЋЕНО ЗА ПЕРИОД
01.01.2013- 31.01. 2013	11.988.751,65	4.711.341,56	6.581.648,95	11.292.990,51
01.02. 2013 28.02. 2013	12.272.496,81	3.501.979,47	6.231.237,98	9.733.217,45
01.03. 2013 31.03. 2013	11.734.287,24	2.214.747,74	7.162.926,89	9.377.674,63
01.04. 2013 30.04. 2013	11.421.855,52	3.136.742,56	6.921.612,74	10.058.355,30
01.05. 2013 31.05. 2013	12.027.170,26	2.169.643,24	6.777.951,09	8.947.594,33
01.06. 2013 30.06. 2013	11.330.878,81	1.800.822,10	7.115.044,35	8.915.866,45
01.07. 2013	11.023.067,47	1.426.520,25	8.905.465,53	10.331.985,78

31.07. 2013				
01.08. 2013 31.08. 2013	11.132.794,63	1.426.684,13	7.435.201,38	8.861.885,51
01.09. 2013 30.09. 2013	10.927.256,06	878.371,53	7.709.774,14	8.588.145,67
01.10. 2013 31.10. 2013	10.632.451,78	493.808,63	8.014.105,68	8.507.914,31
01.11. 2013 27.11. 2013	10.517.272,56	704.718,59	7.116.869,42	7.821.588,01
01.12. 2013 31.12. 2013	10.622.945,34	1.989.768,00	8.776.297,70	10.766.065,70
УКУПНО	135.631.228,132	24.455.147,80	88.748.135,85	113.203.283,65

Закупцима чији је уговор у року, а који нису редовно измиривали обавезу плаћања закупнине достављено је у 2013.години 70 обавештења пред отказ. По достављеним обавештењима пред отказ, 13 закупца је измирило своја дуговања у целости, 10 купаца делимично, један део купаца је поднео захтев за плаћање у више рата, за 17 купаца урађен је обрачун за плаћање у више рата, и закључено је поравнање у управном поступку. За 28 купаца је покренут поступак за испражњење пословног простора.

Градском јавном правобранилаштву поднето 72 захтева за покретање поступка за наплату закупнине у износу од 29.111.378,90 динара у периоду од 01.01.2013 – 31.12.2013.године.

Јавним и јавно-комуналним предузећима достављено је 300 обавештења о промени купаца пословног простора.

У 2013.години достављено је уз допис 480 рачуна, за комуналне трошкове за пословни простор којим управља Град Ниш, закупцима који још увек нису извршили промену имена корисника, Служби за одржавање и ИКТ која има обавезу плаћања комуналних трошкова за пословни простор који је Решењем о распоређивању пословног простора распоређен Служби за послове градоначелника, као и повраћај оних рачуна јавним и јавно – комуналним предузећима који су фактурисани на име Града Ниша, а односе се на простор којим Град Ниш не управља и не располаже.

Управи за финансије достављено је 142 захтева за плаћање, и трансфер средстава. Вођена је евиденција уплата кауција по расписаним Огласима за јавно надметање за закуп пословног простора, и за све учеснике огласа достављен је захтев Управи за финансије за повраћај средстава.

Према субјектима у стечају поднете су 4 пријаве потраживања у укупном износу од 4.797.589,12 динара и то :

- 1.“Купопром „ доо Ниш у износу од 1.045.227,19 динара,
- 2.“Нишпродукт „ доо Ниш у износу од 1.484.960,39 динара,
- 3.“Beer Commerce“ доо, у износу од 1.898.681,86 динара,
- 4.“Nitex“ доо Ниш у износу од 368.719,68 динара.

У складу са Правилником о начину плаћања заједничких и комуналних трошкова у објектима Месних канцеларија, домовима културе и осталим објектима на територији Града Ниша број 1106/2009-04 од 27.10.2009 године који се примењује од 01.11.2009 године и плаћање комуналних трошкова прерасподељује се на кориснике и закупце пословних просторија.

Достављено 300 захтева закупцима пословног простора за достављање доказа о измиреним комуналним трошковима.

Град Ниш-Управа за имовину и инспекцијске послове је у 2013. години расписала 3(три) огласа о јавном надметању ради заснивања закупа пословног простора у складу са Одлуком о пословном простору Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 68/10). По расписаном Огласу од 01.03.2013. године није било поднетих пријава. По расписаном Огласу од 09.07.2013. године дата су у закуп три (три) пословна простора и по расписаном огласу од 21.10.2013.године дата су у закуп четири пословна простора.

У току 2013. године, донета су 42 решења о давању у закуп пословног простора, 16 решења о распоређивању, 12 решења о давању на коришћење, 18 решења о отказу уговора о закупу пословног простора, 19 решења о измени решења, 1 решење о образовању Комисије за признавање средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора, 1 решење о давању сагласности Градоначелника да се преузму уговори о закупу пословног простора као и дуговања по основу закупнине и свих комуналних трошкова, 43 решења о раскиду уговора о закупу пословног простора, решења којим се признају средства на основу санације или реконструкције пословног простора у укупном броју 5, 1 решење о образовању Комисије за примопредају Биоскопа Вилин град између Града Ниша и ЈП Дирекције за изградњу Града Ниша, 54 уговора и 24 анекса уговора.

Комисија за признавање средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора је у 2013. години дала једну сагласност за извођење радова на пословном простору у Нишу, ул. Војда Карађорђа бр.14 којима управља и располаже Град а за који је закључен уговор о закупу и на тај начин се увећава вредност пословног простора. У складу са захтевима закупаца Комисија за признавање средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора увиђајем на лице места и на основу документације достављене од стране закупаца, а у складу са Упутством о начину и поступку давања сагласности, обезбеђењу стручног надзора, обрачуна и процени средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора којим располаже Град Ниш („Службени лист Града Ниша“ 89/09) и на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, број 81/09, број 24/2011 и број 121/2012), одређује висину уложених средстава у пословни простор и врши признавање истих.

Комисија за признавање средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора је у 2013. години, одржала 15 седница, урађено 561 обавештење по захтевима, 61 записник о примопредаји простора (враћање и давање простора, реституција) и контрола начина коришћења пословног простора 19 записника.

Агенција за реституцију је у складу са захтевима правних следбеника извршила увиђај за пословни простор са службеним лицима Управе за имовину и инспекцијске послове и то за пословни простор приказан у табели 6.

Табела 6.

Ред. бр.	Број предмета и датум	Адреса и површина	Враћен правним следбеницима	Напомена
1	2	3	4	5
1.	46-9030/2012 од 08.02.2013.год.	Орловића Павла број 2 површине 32,35м ² ; П=56,98 (10,47м ² подрум) и П=56,25 м ² (10,50м ² подрум)	у поступк у	361-1/66-2013/04 од 12.02.2013.год.
2.	46-987/2012 од 14.03.2013.год.	Вожда Карађића број78 попвршине П=41,00м ² (гале рија п= 21,00м ²) и површине П=102,43м ²	у поступк у	361-1/127-2013/04 од 19.03.2013.год.
3.	46-9152/2012 од 18.03.2013.год.	Епископска 70 површине П=76,80м ²	у поступк у	361-1/128-2013/04 од 21.03.2013.год.
4.	46-011120/2013 од 13.03.2013.год.	Трг Републике бр. 2	У поступк у	361-1/94-2013/04 од 28.02.2013.год.
5.	46-000997/2013 од 10.04.2013.год.	Николе Пашића број 34	У поступк у	361-1/164-2013/04 од 01.04.2013.год.
6.	46-000997/2013 од 15.04.2013.г.	Бул. 12. Фебруар број 33	У поступк у	361-1/182-2013/04 од 10.04.2013.г.
7.	46-6759/2012 Од 28.11.2012.г.	Шумадијска број 2	У поступк у	361-1/500-2013/04 Од 23.11.2012.г
8.	46-6759/2012 Од 28.11.2012.г.	Новопазарска број 29	У поступк у	361-1/500-2013/04 Од 23.11.2012.г
9.	46-006253/2013 Од 26.07.2013.г.	Обилићев Венац број 117	У поступк у	361-1/613/2013/04 12.07.2013.г.
10.	46-002123/2013 Од 21.06.2013.г.	Цара Душана број 44	У поступк у	361-1/291-2013 26.06.2013.г.
11.	46-002123/2013 Од 21.06.2013.г.	Цара Душана број 28	У поступк у	361-1/292-2103 26.06.2013.г.
12.	46-002116/2013 од 13.09.2013.	Синђелићев Трг број 4	У поступк у	361-1/399-2013/04 Од 05.09.2013.г.
13.	46-000419/2013 Од 18.09.2013.г	Обилићев Венац број 42	У поступк	361-1/386-2013/04 29.08.3013.г.

			у	
14.	46-000999/2012 Од 29.11.2012.г.	Николе Пашића број 23 б П=11,40м ² и П=36,90м ²		361-1/517-2012/04 Од 04.12.2012.г.
15.	46-000999/2012 Од 29.11.2012.г.	Николе Пашића број 25 а П= 72,40м ²		361-1/517-2012/04 Од 04.12.2012.г.
16.	46-004790/2013 Од 23.07.2013.г.	Трг Краља Милана број 13	У поступк у	361-1/337-2013/04 Од 25.07.2013.г.
17.	46-010304/2012 Од 17.10.2013.г.	Цара Душана број 30	У поступк у	361-1/459-2013/04 од 22.10.2013.г.
18.	46-010304/2012 Од 17.10.2013.г.	Трг Павла Стојковића број 8	У поступк у	361-1/459-2013/04 од 22.10.2013.г.
19.	46-011909/2012 Од 14.10.2013.г.	Јована Ристића број 49 П= 56,30м ²	У поступк у	361-1/453-2013/04 Од 17.10.2013.г.
20.	46-011909/2012 Од 14.10.2013.г.	Јована Ристића број 49 П= 107,61+35,40гал.=143,01м ²	У поступк у	361-1/453-2013/04 Од 17.10.2013.г.
21.	46-003785/2013 Од 25.12.2013.г.	Бул.“ 12.Фебруар“ бр. 31 П=54,29м ²	У поступк у	361-1/566/2013/04 Од 31.12.2013.г.
22.	46-003785/2013 Од 25.12.2013.г.	Бул.“ 12.Фебруар“ бр. 31 П=231,45м ²	У поступк у	361-1/566/2013/04 Од 31.12.2013.г.
23.	46-010876/2013 Од 06.12.2013.г.	Цара Душана број 35 ж	У поступк у	361-1/531-2013/04 од 11.12.2013.г.

У току 2013.године враћено је 24 (двадесет четири) пословна простора за које је извршена записничка примопредаја са правним следбеницима.

- Од стране закупаца поднето више захтева за признавање средстава и то:

Табеларни преглед пословних просторија у којима су извођени радови на санацији или реконструкцији и призната средства у 2013.години(табела бр.7)

Табела 7.

Ре д Бр.	Закупац- корисник	Адреса пословног простора	Површи на М ²	Зон а	Призната	Признавањ е у току	Напомена
1	2	3	4	5		7	8

					6		
1.	МАРТЕХ“ д.о.о. из Ниша	Обреновиће ва бр.124		I	910.975,60	997/2013-01 од 22.02.2013. г.	Анекс 997/2013-01 од 22.02.2013. г.
2.	Дејан Марковић	Тврђава, ниша број 6		I	174.712,24		Ане. 1770/13 -01 од 16.05.2013. г.
3.	Дејан Марковић	Тврђава, ниша број 13 у „Београдској капији“.		I	351.455,60		Ане. 1771/13 -01 од 16.05.2013. г.
4.	Митић Зоран	Вождова 14		E	154.347,00		Ан.и.и бр.4297/13 -01 од 19.12.2013. г.
5.	Митрић Драган	Летња позорница Н.Бања		I			У току
6.	Хуман. Удружење „Љуби ближњег свог“	Епископска број 29		II			Без права на призивање
6.	Раденковић Сања	Ниша 5 тврђава		I			У току
7.	Ивановић Радомирка	Хиландарска број 27		I			Одустала од захтева
8.	Јанковић Дејан	Обреновиће ва бр.36		Ц			Без права на призивање
9.	“SOBIM“ Д.О.О. Гацин Хан,	Цара Душана број 35	96,99	E			Признавање у току- спорно
10.	„НИШПРОДУКТ“ д.о.о. Мраморско Брдо	Ђуке Динића број 1		E			Закупац извео радове без сагласности

							о свом трошку
11.	„FORD COMPANY“ D.O.O.	Бул. „12.Фебруар“ број 21		II			Без права на призивање
12.	„Истамбул кебап“ д.о.о. Ниш	Вождова бр.7д		E			Без права на призивање
13.	„Рајк комерц“ д.о.о. из Доњег Међурова	Јована Ристића број 64		II			У току посту. реституције
14.	Димитријевић Роберт	Светолика Ранковића бб		III			Прекинут поступак
15.	МВ ФОРТУНА д.о.о. Ниш	Вождова бр78		I			Закупац одустао од захтева
16.	Димитријевић Вукадин	Тврђава Ниша број 4		I			Комисија није разматрала захтев јер су радови већ изведени без сагласност и Управе

За 8 (осам) пословних простора дата је сагласност за извођење радова, али без права на признавање уложених средстава.

Скупштине Града Ниша дана 29.08.2013. године донела је Одлуку о прибављању, располагању и управљању стварима у јавној својини Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 67/2013). Разлог за доношење ове Одлуке, а самим тим и за стављање ван снаге досадашње Одлуке о пословном простору Града Ниша, садржани су у Закону о јавној својини („Службени гласник Републике Србије“ број 72/2011) и Уредби о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник Републике Србије“ број 24/2012). Поменутом Одлуком уређује се надлежност у поступку прибављања, располагања и управљања стварима у јавној својини Града Ниша, утврђују зоне и почетни износ закупнине за пословни простор, као и надлежност и поступак за одобравање радова и признавање трошкова изведених радова инвестиционог одржавања на закупљеним непокретним стварима.

ОДСЕК ЗА СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ

1. ПРАВНА РЕГУЛАТИВА

Град Ниш располаже стамбеним простором у јавној својини на основу Закона о јавној својини („Службени гласник РС“ број 72/2011 и 88/13), Закона о становању („Службени гласник РС“ број 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 46/94, 49/95, 16/97, 46/98 и 26/2001), Закона о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС“ број 72/2011 и 108/13), Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС“ број 102/2010), Одлуке о стамбеним зградама и становима ("Службени лист Града Ниша" број 14/93, 24/93, 1/96, 1/2000, 40/04, 68/06 и 101/12), Одлуке о откупу станова ("Службени лист Града Ниша" број 76/2005) и на основу Одлуке о прибављању, располагању и управљању стварима у јавној својини Града Ниша ("Службени лист Града Ниша" број 67/2013).

Узимајући у обзир чињеницу да је Одлука о стамбеним зградама и становима донета 1993. године, да је више пута мењана, као и да измене Одлуке нису вршене на адекватан начин, па није могуће урадити њен пречишћени текст, као и због потребе да се иста усагласи са позитивним законским прописима, након доношења подзаконских аката на основу овлашћења из Закона о јавној својини потребно је приступити припреми нове Одлуке о стамбеним зградама и становима.

Предлог Одлуке ће бити достављен Градоначелнику Града Ниша, ради упућивања у скупштинску процедуру, чиме ће се омогућити адекватнији начин располагања стамбеним простором Града.

На основу Закона о јавним предузећима (Службени гласник РС“ број 119/12), Правилника о обрасцима тромесечних извештаја о реализацији годишњег програма пословања јавних предузећа и зависних друштава капитала чији је оснивач то предузеће, као и у друштву капитала и његовом зависном друштву („Службени гласник РС“ број 36/2013) и на основу Уредбе о поступку привремене обуставе припадајућег дела пореза на зараде и пореза на добит правних лица аутономној покрајини, припадајућег дела пореза на

зараде Граду Београду, односно преноса трансферних средстава из буџета Републике Србије јединици локалне самоуправе („Службени гласник РС“ број 49/13) врши се управни надзор над радом Јавног предузећа за стамбене услуге „Нишстан“ Ниш.

2. ЕВИДЕНЦИЈА СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА ГРАДА

Одсек за стамбене послове у предходном периоду није располагао евиденцијом стамбеног простора којим располаже Град Ниш.

Ради евидентирања стамбеног простора, прибављања документације и формирања досијеа за сваки стамбени простор појединачно, стално се врши саслушање странака, прибавља документација и врши њена контрола. Такође се врши контрола да ли су станови откупљени и ко их тренутно користи, чиме Град утврђује број станова којима располаже.

На основу наведеног, формирана је евиденција станова који се користе по основу закупа, станова који су у поступку откупа на рате, бесправно усељених станова и слободних станова, са напоменом да су ове евиденције у сталном поступку провере и усаглашавања.

За стамбене просторе су формирани појединачни досијеи који садрже документацију о начину располагања у предходном периоду и документацију о тренутном начину коришћења.

На основу евиденције којом располаже Одсек за стамбене послове, на дан 31.12.2013. године Град Ниш располаже са 251 станом укупне површине 9.139,43 м² који се користе по основу закупа, 21 стан укупне површине 746,01 м² је празан, а 46 станова укупне површине 1.457,57 м² је бесправно усељено и за исте су поднети захтеви надлежним градским општинама за покретање поступака за исељење бесправно усељених лица. Такође је 98 станова, укупне површине 4.604,22 м² у поступку откупа на рате.

Од слободног стамбеног простора један простор је руиниран, 3 простора су комунално неопремљена, 3 простора која су преузета у стечајном поступку нису завршена у грађевинском смислу, а за 3 простора је потребна адаптација, тако да се ови станови не могу користити за решавање стамбених потреба до извођења потребних радова. За остале станове, осим два стана која до сада нису коришћена за становање, потребно је текуће одржавање (кречење и фарбање столарије и сл). Потребно је напоменути да већи број станова, због коришћења у предходном најчешће без правног основа, је оптерећен дуговањима за утрошену електричну енергију.

Такође је у извештајном периоду вршено усаглашавање пописа стамбеног простора којим располаже Град Ниш, а на основу документације којом располаже Управа за имовину и инспекцијске послове. Напомињемо да су пописом стамбеног простора који је постојао пре 2009. године, били обухваћени стамбени простори који су откупљени почев од 1990. године, а такође нису били пописани сви стамбени простори којима тренутно располаже Град.

У 2009. години је накнадно евидентиран 21 стан, а из пописа је избрисано 17 станова који су откупљени у предходном периоду. У 2010. години је накнадно евидентирано 17 станова, а из пописа је избрисано 20 станова који су откупљени у предходном периоду. У 2011. години су накнадно евидентирана 44 стана, а из пописа је избрисан 31 стан који је откупљен у предходном периоду, 2 стана која су срушена и 32 стана на локацији Мајаковски које је Град Ниш као део накнаде пренео на коришћење Републици Србији – Министарству одбране на основу Уговора о преносу права

коришћења непокретности у државној својини. У 2012. години је из пописа избрисано 5 станова који су откупљени у предходном периоду, а накнадно је евидентирано 76 станова.

На основу Уредбе о евиденцији и попису непокретности и других средстава у државној својини („Службени гласник РС“ број 27/96) корисници непокретности су били у обавези да на прописаном НЕП обрасцу, до 05.07.1996. године, доставе податке из евиденције Дирекцији за имовину Републике Србије. Како у предходном периоду није достављена поменута евиденција, Управа за имовину и инспекцијске послове – Одсек за стамбене послове је доставио НЕП обрасце за стамбени простор којим располаже Град Ниш.

3. ПРОГРАМ РЕШАВАЊА СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА

На основу члана 9 Одлуке о стамбеним зградама и становима Градоначелник Града Ниша, на предлог Управе доноси Програма решавања стамбених потреба.

У извештајном периоду су припремљени Програми решавања стамбених потреба за 2010. годину, 2011. годину, 2012. годину и 2013. годину који су и донети.

7.4. ОТКУП СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА

У извештајном периоду су примљена 103 захтева везана за поступак откупа станова, уз напомену да се у извештајном периоду поступало и по захтевима поднетим пре 01.01.2009. године.

Поступајући по захтевима припремљено је 37 закључака којима се одобрава откуп станова којима располаже Град Ниш и припремљено је и закључено 37 уговора о откупу станова.

21 захтев за откуп стана је одбијен, јер нису испуњени законом прописани услови за откуп.

Такође је припремљено и закључено 39 анекса уговора о стицању својине на стану, којима је одобрена промена динамике отплате стана, односно одобрена исплата откупне цене стана у целости.

Поступајући по захтевима странака за исправку техничких грешака у закљученим уговорима о стицању својине на стану, припремљено је и закључено је 18 анекса уговора о стицању својине на стану.

На основу члана 3 Одлуке о откупу стана ("Службени лист Града Ниша" број 76/05) пре закључења уговора и анекса уговора прибављена су мишљења Градског јавног правобранилаштва.

Упућено је преко 300 захтева и обавештења странкама и јавним предузећима за доставу документације потребне у поступку откупа станова.

Приликом закључења анекса уговора о стицању својине на стану, којима се одобрава промена динамике отплате стана, односно одобрава исплата откупне цене стана у целости, подносиоци захтева су у обавези да доставе доказ да су исплаћене све откупне рате које су доспеле до дана подношења захтева за промену динамике отплате стана, што није била пракса у предходном периоду.

Такође приликом закључења уговора о откупу стана, подносиоци захтева су у обавези да доставе доказ да је измирена закупнина до дана подношења захтева за откуп стана, што није била пракса у предходном периоду.

Како је позитивним законским прописима регулисано да се приликом закључења уговора о откупу стана којима се одобрава откуп на рате, ставља хипотека на стан који се откупљује до исплате откупне цене у целости, припремљене су заложне изјаве усаглашене са Законом о хипотеци. Такође Одсек по службеној дужности Републичком геодетском заводу - Служби за катастар непокретности доставља захтев за упис хипотеке. У извештајном периоду је достављено 28 захтева за упис хипотеке.

У периоду од 1.1.2009. године до 31.12.2012. године средства од откупа станова на којима је носилац права располагања био Град Ниш, на основу података Управе за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке остварена су у износу од:

- од 01.01.2009. год. до 31.12.2009. год. износ од 5.737.293,77 динара;
- од 01.01.2010. год. до 31.12.2010. год. износ од 5.780.462,37 динара;
- од 01.01.2011. год. до 31.12.2011. год. износ од 5.479.976,24 динара;
- од 01.01.2012. год. до 31.12.2012. год. износ од 6.128.396,91 динара и

До израде овог извештаја, Управа за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке, поступајући по захтеву ове Управе, није доставила адекватне податке о висини средстава од откупа станова за период од 01.01.2013. до 31.12.2013. године.

5. ЗАКУП СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА

У извештајном периоду је примљено 159 захтева у вези закупа станова којима располаже Град Ниш и обухватају захтеве странака за давање у закуп станова, закључење уговора о закупу на основу решења Основног суда, за пренос станарског права након смрти носиоца станарског права, за давање сагласности за извођење радова на адаптацији станбеног објекта и сл.

Припремљено је и закључено 9 уговора о закупу стана, а на основу решења Основног суда у Нишу. По свим осталим захтевима достављена су одговарајућа обавештења подносиоцима захтева.

Упућени су захтеви и ургенције Центру за социјални рад за доставу листе реда првенства за давање у закуп станова лицима која су остварила право на материјално обезбеђење по прописима о социјалној заштити и обезбеђењу социјалне сигурности грађана.

Урађено је 139 обавештења по захтевима Градског јавног правобранилаштва, 15 обавештења по захтеву Републичког јавног правобраниоца и 27 обавештења по захтевима Основног суда у Нишу за доставу информација и документације.

На основу извештаја ЈКП "Обједињена наплата" број 00-283 од 15.01. 2014. године на име закупа за станове којима располаже Град Ниш, наплата закупнине је реализована:

- у периоду од 01.01.2009. године до 30.12.2009. године, укупно је фактурисано 4.438.357,00 динара, реализована је наплата у износу од 2.887.264,00 динара, тако да ненаплаћена потраживања укупно износе 1.551.093,00 динара. У истом периоду су на рачун ЈП „Нишстан“ пренета средства у износу од 2.714.028,16 динара;

- у периоду од 01.01.2010. године до 30.11.2010. године укупно је фактурисано 5.085.382,00 динара, реализована је наплата у износу од 2.610.486,00 динара, тако да ненаплаћена потраживања укупно износе 2.474.896,00 динара. У истом периоду су на рачун ЈП „Нишстан“ пренета средства у износу од 2.453.856,84 динара;

- у периоду од 01.01.2011. године до 30.11.2011. године укупно је фактурисано 5.261.113,00 динара, реализована је наплата у износу од 2.842.359,00.- динара, тако да

ненаплаћена потраживања укупно износе 2.418.754,00 динара. У истом периоду су на рачун ЈП „Нишстан“ пренета средства у износу од 2.671.817,46 динара;

- у периоду од 01.01.2012. године до 30.11.2012. године, укупно је фактурисано 5.066.613,00 динара, реализована је наплата у износу од 3.074.699,00.- динара, тако да ненаплаћена потраживања укупно износе 1.991.914,00 динара . У истом периоду су на рачун ЈП „Нишстан“ пренета средства у износу од 2.890.217,06 динара и

- у периоду од 01.01.2013. године до 30.12.2013. године, укупно је фактурисано 6.362.912,00 динара, реализована је наплата у износу од 4.077.022,00.- динара, тако да ненаплаћена потраживања укупно износе 2.285.890,00 динара. У истом периоду су на рачун ЈП „Нишстан“ пренета средства у износу од 3.832.400,68 динара.

6. ИЗДАВАЊЕ ПОТВРДА О ИСПЛАТИ ОТКУПНЕ ЦЕНЕ СТАНА

У извештајном периоду поднета су 453 захтева за издавање потврда о исплати откупне цене стана. У поступку издавања потврда упућени су захтеви ЈП "Нишстан" и Управи за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке за доставу информације да ли је купопродајна цена исплаћена у целости и врши се контрола достављене документације.

Поступајући по захтевима у извештајном периоду издато је 449 потврда, а 4 захтева су одбијена.

7. КОНТРОЛА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА

Ради регулисања начина коришћења и евидентирања стамбеног простора којим располаже Град Ниш стално се врши контрола начина коришћења станова и у извештајном периоду је извршено на терену преко 700 контрола. Приликом контроле на терену странкама су остављани позиви, ради саслушања и доставе документације, како би био утврђен правни основ за коришћење станова.

Овакав начин контроле није био присутан у предходном периоду, представља унапређење рада Одсека и његов је стални радни задатак како би се регулисао начин коришћења станова којима располаже Град и пратило испуњавање уговорних обавеза на основу закључених уговора о закупу и откупу станова.

Ради контроле испуњавања уговорних обавеза плаћања закупнине, односно откупне цене станова који су у поступку откупа на рате, упућивана су обавештења странкама за доставу доказа о плаћању закупнине, односно откупних рата и комуналних трошкова за станове које користе и врши се стална контрола достављених доказа.

Такође је установљена сарадња са ЈКП "Обједињена наплата" која по захтевима Одсека доставља информације о плаћању и дуговањима за закуп стамбеног простора, што такође представља унапређење рада, јер овакав начин контроле није био присутан у предходном периоду.

8. ДОСТАВЉАЊЕ ИНИЦИЈАТИВА НАДЛЕЖНИМ ОПШТИНАМА ЗА ИСПРАЖЊЕЊЕ БЕСПРАВНО УСЕЉЕНИХ СТАНОВА

У извештајном периоду надлежним општинама је достављено 58 иницијатива за покретање поступка за иселење бесправно усељених лица у станове којима располаже Град Ниш. Градском јавном правобранилаштву је достављено 6 захтева за покретање поступка за иселење бесправно усељеног лица. Пре покретања поступака за испражњење бесправно усељених станова врши се контрола на лицу места, прибавља се потребна документација од јавних предузећа и саслушавају се тренутни корисници станова. Ради прибављања потребне документације упућено су 19 захтева Општинском суду у Нишу за доставу информације о вођењу оставинских поступака након смрти корисника станова који су били бесправно усељени.

У извештајном периоду је припремљено 14 одговора на постављена одборничка питања и 7 одговора по захтевима Грађанског браниоца.

Достављено је 36 информација по захтевима Градског већа, Секретара Скупштине Града, Председника Скупштине Града Ниша и Градоначелника Града Ниша.

9. УПРАВНИ НАДЗОР НАД РАДОМ ЈП "НИШСТАН"

У извештајном периоду су одржане 52 седнице Управног одбора, односно надзорног одбора ЈП "Нишстан" на којима су присуствовали представници ове Управе.

У вршењу управног надзора у извештајном периоду је припремљено 10 Одлука о давању сагласности на програме пословања и Одлуке о усвајању извештаја о раду ЈП "Нишстан". Такође су припремљене 2 предлога Одлуке о давању сагласности на Одлуке о променама цена, 2 предлога Одлуке о давању сагласности на Правилник о изменама и допунама Правилника о организацији и систематизацији радних места ЈП "Нишстан", 2 предлога Одлуке о измени и допуни Одлуке о оснивању ЈП "Нишстан", 3 предлога Одлуке о давању сагласности на Статут ЈП "Нишстан" и предлог Одлуке о давању сагласности за давање залогe као средства обезбеђења плаћања. На основу Закона о јавним предузећима припремане су одлуке потребне за спровођење поступка именовања директора ЈП "Нишстан". На основу Правилника о обрасцима тромесечних извештаја о реализацији годишњег програма пословања јавних предузећа и зависних друштава капитала чији је оснивач то предузеће, као и у друштву капитала и његовом зависном друштву и Уредбе о поступку привремене обуставе припадајућег дела пореза на зараде и пореза на добит правних лица аутономној покрајини, припадајућег дела пореза на зараде Граду Београду, односно преноса трансферних средстава из буџета Републике Србије јединици локалне самоуправе редовно се достављају месечни и тромесечни извештаји надлежним министарствима.

Одлуком о стамбеним зградама и становима чланом 44 је регулисано да утврђивање, обрачун и наплату закупнине за станове којима располаже Град Ниш врши ЈП "Нишстан", које је дужно да средства од наплаћене закупнине одмах уплати у буџет Града. За обављање ових послова ЈП "Нишстан" припада 5% од наплаћене закупнине.

Уговором о вршењу послова наплате број 01-2189 од 1.1.2009. године, ЈП "Нишстан" је поверио ЈКП "Обједињена наплата", вршење послова наплате стамбених услуга. Такође је одређено правно следбеништво ЈКП "Обједињена наплата" за све поступке који су покренути од стране ЈКП "Медиана" као правног предходника.

Одлуком о откупу станова, чланом 6 је регулисано да откупну цену стана, ревалоризацију откупне цене, као и откупну цену стана у случају измене уговореног начина откупа врши ЈП "Нишстан", а чланом 7 је регулисано да се средства од откупа станова, на којима је носилац права располагања Град, уплаћују у буџет Града.

Управа за имовину и инспекцијске послове је утврдила да ЈП "Нишстан" у буџет Града не врши пренос средстава од закупа и откупа станова којима располаже Град Ниш, и у више наврата затражила пренос истих.

ЈП "Нишстан" је дана 26.10.2009. године, на основу документације којом поседује и на основу извештаја ЈКП "Обједињена наплата" доставио обавештење да њихове укупне обавезе према Граду на име преноса средстава од закупа станова којима располаже Град Ниш износе 7.996.629,00.-динара. Навели су да не споре постојање обавезе према Граду, као и да средства у буџет Града нису преношена због тешкоћа у њиховом финансијском пословању. Истовремено су указали да постоје много веће обавезе Града према ЈП "Нишстан" због неизмирених обавеза по купопродајним уговорима, по којима је Град преузео 7 станова на локацији Византијски Булевар (бивша ул. Сретена Младеновића), а није исплатио купопродајну цену. Предложили су решење овог спора или судским путем и вештачењем или директним међусобним споразумом.

Ради регулисања међусобних обавеза између Града Ниша и ЈП "Нишстан" Управа за имовину и инспекцијске послове је Захтевом број 234/2010-04 од 9.3.2010. године од Управе за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке затражила информацију да ли је Град по наведеним уговорима о купопродаји регулисао своје обавезе према ЈП "Нишстан".

Управа за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке је дописом број П-491/2010 од 19.3.2010. године информисала ову upravу да у свом финансијском књиговодству нема евидентиране уговоре о купопродаји станова на Византијском булевару, да у књиговодству основних средстава не постоји евиденција да се наведени станови воде као имовина Града, тако да не постоје ни податци да је Град по истим уговорима преузео обавезу плаћања.

Такође су ради регулисања међусобних обавеза између Града Ниша и ЈП "Нишстана" одржани састанци 9.3.2010. године и 23.3.2010. године, на којима је присуствовао и представник ГЈП, али и поред свих предузетих мера ЈП "Нишстан" не врши пренос средстава у буџет Града.

Како у предходном периоду није постигнута сагласност о износу међусобних потраживања између Града и ЈП „Нишстан“, Управа за имовину и инспекцијске послове се 06.04.2010. године обратила ГЈП захтевом за покретање потребних поступака за заштиту интереса Града Ниша. По захтеву ГЈП, а на основу одлуке Управног одбора ЈП „Нишстан“, ангажован је вештак ради утврђивања висине међусобних потраживања.

Вештак је по захтеву ове Управе доставио Рекапитулацију бр. 01-5124 од 10.10.2011. године са констатацијом да након пребијања међусобних потраживања на дан 31.12.2011. године ЈП „Нишстан“ може потраживати од Града износ од 74.716.422,59 динара.

На састанку одржаном дана 13.12.2011. године у Кабинету Градоначелника, на коме је између осталих присуствовао и представник ЈП „Нишстан“-а, заменик ГЈП је приговорио на налаз вештака, па је договорено да се затражи ново вештачење, за које је потребно да надлежне службе ЈП „Нишстан“ утврде за колико м² станбеног простора, на дан вештачења, Град дугује накнаду ЈП „Нишстан“, а по Уговору о купопродаји станова бр. 01-1958/1. Ове податке је требало да дају стручне службе ЈП „Нишстан“ и утврђен је оквирни рок од 7 дана у коме би била утврђена напред наведена површина. Такође је заменик ГЈП био у обавези да у року од 2 дана, од дана одржаног састанка, утврди нови задатак вештака и исти достави вештаку, ЈП „Нишстан“ и Управи за имовину и инспекцијске послове.

ЈП „Нишстан“ је дана 25.04.2012. године доставило Управи за имовину и инспекцијске послове Обавештење да се на састанку одржаном дана 13.12.2011. године у Кабинету Градоначелника представник ЈП „Нишстан“ није сложио са представником ГЈП да се утврђена новчана дуговања обрачуната са затезном каматом не узму у обзир и да се квадратура обрачуна са ценама по м² на дан вештачења. Такође су навели да надлежне службе ЈП „Нишстан“ у циљу заштите интереса предузећа траже намирење свог потраживања од стране Града.

На основу наведеног, Управа за имовину и инспекцијске послове је затражила од ГЈП, да у циљу заштите интереса Града Ниша, покрене све потребне поступке, јер досадашњи преговори нису довели до разрешења овог спорног односа.

Градско јавно правобранилаштво је дана 01.10.2012. године обавестило ову upravу да је ступањем на снагу новог Закона о парничном поступку терет доказивања на странци која нешто тврди, а то је у овом случају Град и да не постоји могућност утврђивања висине међусобних потраживања вештачењем у судском поступку, већ је исту потребно прецизирати приликом подношења захтева за покретање поступка, јер би у супротном захтев био одбачен. Такође је потребно приликом подношења захтева за покретање поступка доставити сву потребну документацију, којом Град не располаже, тако да је и досадашњи поступак вођен на основу документације којом располаже ЈП „Нишстан“.

Напомињемо да је ова Управа Захтевом број 2668/2013-04 од 28.06.2013. године, који је ЈП „Нишстан“ примио дана 28.06.2013. године и Ургенцијом бр. 4278/2013-04, који је ЈП „Нишстан“ примио дана 14.10.2013. године поново затражила да се средства од закупа и откупа станова одмах преносе у буџет Града Ниша, али ЈП „Нишстан“ и даље не поступа по овим захтевима

10. ПРОВЕРА ПОДАТАКА ИЗ РЕШЕЊА РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА – СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

У извештајном периоду је примљено 942 решења Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности о упису права својине на стамбеном простору, по свим захтевима је извршена провера података из решења и достављена су одговарајућа обавештења за станове којима није располагао Град Ниш, а за станове којима је располагао Град Ниш решења су уложена у предмете на која се иста односе. Такође су уложене 3 жалбе на решења Републичком геодетском заводу - Службе за катастар непокретности о упису права својине на стамбеном простору.

11. АРХИВИРАЊЕ ПРЕДМЕТА

Приликом преузимања Управе утврђено је да у Одсеку постоји велики број неархивираних предмета, односно захтева поднетих у периоду од 1978. година до 2006. године.

Ради сређивања документације, извршен је попис свих затечених предмета и њихова класификација по годинама када су поднети захтеви и том приликом је утврђено да постоје 703 неархивирана предмета. Извршен је попис документације у свим предметима и исти су предати архиви.

Напомињемо, да посебан проблем у раду Одсека представља чињеница да је део документације која се односи на располагање стамбеним простором уништен у пожару који је био у службеним просторијама Одсека 1990. године.

Редовно се врши архивирање предмета код којих је поступак окончан, тако да је у извештајном периоду архивирано 911 предмета.

ОДСЕК ГРАЂЕВИНСКЕ ИНСПЕКЦИЈЕ

У Одсеку грађевинске инспекције, Управе за имовину и инспекцијске послове, по систематизацији запошљено је 10 инспектора, координатор и шеф Одсека.

Сви имају високу стручну школску спрему, која је везана за област грађевинарства.

Инспектори Одсека грађевинске инспекције у оквиру својих надлежности, а према Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11), врше надзор, доносе решења, закључке, кривичне пријаве, пријаве за привредном преступу и затварање градилишта.

Закони по којима инспектори раде су:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11)
- Закон о општем управном поступку („Сл. лист СРЈ“, бр. 33/97 и 31/2001).

У периоду од 01.01.2009.године до 31.12.2013.године инспектори грађевинске инспекције су по:

- службеној дужности и захтевима странака обрадили укупно 2335 предмета,
- по службеној дужности 1679 предмета на шифру 356/1, а на шифру 354/1 - 656 предмета од тога у:
 - 2009. години отворено је укупно 555 предмета
 - 2010. години отворено је укупно 562 предмета
 - 2011. години отворено је укупно 431 предмета
 - 2012. године отворено је укупно 248 предмета и
 - 2013. години отворено је укупно 539 предмета

- по пријавама грађана инспектори су примили и обрадили 2036 предмета, на шифру 356 – 1849, а на шифру 354 – 187 предмета, од тога:
 - 2009.године 529 предмета
 - 2010.године 483 предмета
 - 2011.године 407 предмета
 - 2012.године 304 предмета
 - 2013.године 313 предмета.

Инспектори су написали 5261 Записника о увиђају на лицу места, сачинили 2766 записника о салушању странке, донели 1775 решења о уклањању објеката, написали 964 контролних записника, проследили 858 жалби, поднели 8 пријава за привредни преступ, поднели 27 кривичних пријава, написали 927 закључака о дозволи извршења, написали 351 осталих закључака, извршења (самостално и принудно) 110, написали 749 информација, написали 2145 обавештења, написали 560 сулужбених белешки и 952 различита дописа.

Од 2009. до 2013.године инспектори су учествовали у раду различитих комисија и то:

- У комисији за признавање средстава уложених у снацију и реконструкцију пшословног простора – локала
- Комисија за процену штете клизишта у Мрамору и Крушцу
- Комисија за избор извођача радова по тендеру
- Комисија за процену шете поводом НАТО агресије
- Комисија за одлучивање о давању у закуп грађевинског земљушта у власништву града
- Комисија за процену потребе израде пројекта рушења у вези уклањања објекат на земљшту намењеном за изградњу Клиничког центра Ниш

Сви статистички подаци базирани су на извршеним пословима и донетим актимна од стране инспектора који су у извештрајном периоду обављали послове и то:

- 01.01.2009.године Одсек грађевинске инспекције имао је 20 инспектора, да би се до 31.12.2009.године овај број смањио на 17 инспектора.
- 01.01.2010.године Одсек грађевинске инспекције имао је 17 инспектора, да би се до 31.12.2010. године овај број смањио на 12 инспектора.
- 01.01.2011.године Одсек грађевинске инспекције имао је 12 инспектора, да би се до 31.12.2011.године овај број смањио на 10 инспектора.
- 01.01.2012.године Одсек грађевинске инспекције имао је 10 инспектора и
- 01.01.2013.године до 31.12.2013.године Одсек грађевинске инспекције имао је 10 инспектора.

У 2012. и 2013.години у Одсеку грађевинске инспекције број грађевинских инспектора остао је непромењен и имао 10 извршилаца.

У обрађеном извештајном периоду, Одсек грађевинске инспекције располагао је увек са два дотрајала возила, од којих је у већини случајева једно возило било у квару, тако да је крајем 2013.године једно возило отписано и расходовано као неупотребљиво, те је

грађевинска инспекција остала 31.12.2013.године са једним возилом, које је у лошем возном стању.

Обзиром на техничку опремљеност Одсека грађевинске инспекције, треба напоменути да недостају још два компјутера.

ОДСЕК ЗА КОНТРОЛУ И НАДЗОР НАД РАДОМ КОМУНАЛНИХ ИНСПЕКЦИЈА ГРАДСКИХ ОПШТИНА

У периоду од 01.01.2009.г. до 31.12.2013. године, запослени у одсеку су по службеној дужности и по захтеву странке покренули укупно 1573 поступка. У табели 1. је приказан број предмета појединачно за сваку годину.

Табела:1

редни број	година	број предмета по службеној дужности	број предмета по захтеву странке
1.	2009.	273	78
2.	2010.	106	40
3.	2011.	137	25
4.	2012.	265	13
5.	2013.	651	21
		1396	177
	укупно	1573	

У вршењу својих послова, запослени у одсеку су са комуналним инспекторима градских општина остварили међусобну сарадњу, размењивали податке и обавештења за неопходан рад, усклађивали програме рада, преузимали заједничке активности у циљу ефикаснијег извршавања задатака. Комуналне инспекције градских општина су о извршеном надзору и предузетим мерама обавештавали овај одсек редовно сваког месеца. Такође је пружана и стручна помоћ у вршењу послова комуналним инспекцијама, стручна обавештења и мишљења и друге мере којима се обезбедило јединствено поступање у вршењу инспекцијског надзора на територији града Ниша.

У извештајном периоду, иницирано је и организовано више успешних састанака са представницима градских општина, појединих градских управа и јавних предузећа, из којих су проистекле израде прописа и организовање заједничких акција из области: уређења комуналног реда у граду, оглашавања, постављања опреме за игру деце, контроле радног времена објеката за приређивање игара на срећу, контроле сузбијања ванпијачне продаје, уклањања нерегистрованих и хаварисаних возила са површина јавне намене и површина у јавном коришћењу, контроле прикључака на систем јавног водоснабдевања.

Такође су се радници одсека стручно оспособљавали, односно припремали и полагали посебан стручни испит за тржишног инспектора из дела надзора по основу Закона о трговини.

У одсеку за контролу и надзор над радом комуналних инспекција градских општина по систематизацији запошљено је 4 (четири) радника и шеф одсека. Сви имају високу стручну школску спрему која је везана за техничке науке.

Одсек за контролу и надзор над радом комуналних инспекција градских општина има право и дужност да комуналним инспекцијама градских општина пружа стручну помоћ у вршењу њихових послова и да им у том циљу даје стручна обавештења и мишљења и предузима друге мере којима се обезбеђује јединствено поступање у вршењу инспекцијског надзора на територији Града.

Комуналне инспекције градских општина о извршеном надзору и предузетим мерама обавештавају овај одсек на његов захтев, а редовно једном месечно.

У случају да комунална инспекција градске општине не поступа у складу са прописима, односно не обавља послове инспекцијског надзора за које је надлежна, овај одсек тражити објашњење о разлозима за овакво поступање односно непоступање.

Руководилац организационе јединице која обавља послове комуналне инспекције у остављеном року, доставља тражено објашњење.

У зависности од разлога који су наведени у објашњењу, начелник Управе за имовину и инспекцијске послове одређује примеран рок за отклањање уочених недостатака.

Уколико комунална инспекција градске општине не отклони недостатке у одређеном року, начелник управе Града надлежне за инспекцијске послове о томе обавештава Градско веће, како би оно предузело мере у складу са својим статутарним овлашћењима.

Основ рада Одсека за контролу и надзор над радом комуналних инспекција градских општина је Одлука о комуналној инспекцији на територији града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр.76/2009).

ОДСЕК ИНСПЕКЦИЈЕ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У одсеку инспекције за заштиту животне средине, Управе за имовину и инспекцијске послове, по систематизацији запошљено је 11 (једанаест) инспектора и шеф одсека. Сви имају високу стручну школску спрему која је везана за природне науке.

Инспектори одсека за заштиту животне средине у оквиру својих надлежности а према читавом сету Закона и пратећим актима из маја 2009.године врше надзор, доносе решења, закључке, прекршајне пријаве, кривичне пријаве и пријаве за привредне преступе.

Закони по којима инспектори раде су:

Закон о заштити од нејонизујућег зрачења
Закон о изменама и допунама Закона о процени утицаја на животну средину
Закон о заштити ваздуха
Закон о заштити од буке у животној средини
Закон о управљању отпадом
Закон о амбалажи и амбалажном отпаду
Закон о заштити природе
Закон о изменама и допунама Закона о заштити животне средине

У периоду од 01.01.2009. до 31.12.2013. године инспектори за заштиту животне средине су што по службеној дужности што по захтевима странака урадили укупно 6304 предмета, написали 90501 различитих врста записника, донели 3140 решења, проследили 8 жалби, поднели 80 прекршајних пријава, написали 1914 различитих закључака, послали 69 информација и 407 обавештења, направили 164 службених бележака и 32 различитих дописа.

ОДСЕК ИНСПЕКЦИЈЕ ЗА ПУТЕВЕ И САОБРАЋАЈНЕ ИНСПЕКЦИЈЕ

Инспекција за путеве врши инспекцијски надзор над применом Закона о јавним путевима ("Сл. гласник РС" број 101/05) у делу заштите јавних путева и улица. У свом раду забрањује извршење радова који се изводе противно прописаним мерама заштите јавних путева, наређује отклањање недостатака на путу или путном објекту којима се угрожава или може бити угрожена безбедност саобраћаја, наређује уклањање депонија, дрвећа, грађевинског и другог материјала и натписа постављених супротно одредбама овог закона; наређује уклањање заустављеног или остављеног возила којим се омета коришћење јавног пута; искључује из саобраћаја возило којим се обавља ванредни превоз без посебне дозволе.

Организоване су акције у сарадњи са другим надлежним органима, у циљу боље заштите општинских путева и улица.

Саобраћајни инспектори врше контролу обављања ванлинијског превоза путника, линијског и ванлинијског превоза ствари, превоза за сопствене потребе, врши контролу обављања такси превоза на територији града Ниша, утврђује испуњеност услова возила у погледу опремљености за такси превоз, контролише превозне исправе и друга превозна документа, контролише обављање линијског превоза путника на територији града Ниша.

Саобраћајна инспекција врши инспекцијски надзор над следећим прописима:

- Закон о превозу у друмском саобраћају ("Сл. гласник РС" број 46/95, 61/2005, 91/2005, 62/2006 и 31/2011);

- Одлука о ауто такси превозу путника на територији града Ниша ("Сл. лист града Ниша" број 2/2012);
- Одлука о превозу путника у градском и приградском саобраћају ("Сл.лист града Ниша" број 38/2011 и 2/2012).

Саобраћајна инспекција организује акције контроле у сарадњи са другим надлежним органима.

У одсеку је запослено једанаесторо извршилаца: шест у групи инспекције за путеве, четири у групи саобраћајне инспекције и шеф одсека.

У одсеку инспекције за путеве и саобраћајне инспекције, Управе за имовину и инспекцијске послове, у периоду од 01.01.2009. године до 31.12.2013. године, урађено је следеће:

- покренуто је предмета: - по захтеву странке 1267,
- по службеној дужности 7804

што је укупно предмета у извештајном периоду **9071**.

Управне радње:

1. записника о увиђају 6914,
2. записника о саслушању и контролних записника 2089,
3. донето је решења 2396,
4. изјављено жалби 58,
5. донето закључка 73,
6. поднето је прекршајних пријава 1964,
7. пријава за привредни преступ 18, кривичних 1,
8. принудна извршења 22,
9. осталих дописа 1313,

Број управних поступака који су покренути у извештајном периоду већи је него ранијих година, нарочито у саобраћајној инспекцији. Због повећаног обима посла радило се и прековремено. Организовано је више акција контроле ауто такси превоза путника на територији Града Ниша у сарадњи са републичким инспекцијским службама Нишавског округа, уз асистенцију органа Министарства унутрашњих послова.

ОДСЕК ЗА ПОСЛОВЕ ПРИНУДНОГ ИЗВРШЕЊА

Правилником о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места број 180/2010-04 од 25.02.2010 године у Управи за имовину и инспекцијске послове основан је Одсек за послове принудног извршења решења о уклањању објеката. Током 2010 године, сходно члану 171. Закона о планирању и изградњи („Службени гл. РС“, бр. 72/09, 81/09) сва

извршна решења донета од стране грађевинске инспекције, која нису извршена предата су Одсеку за послове принудног извршења решења о уклањању објеката.

Сва предата извршна решења грађевинске инспекције са клаузулом извршности у **2010** години хронолошки су систематизована у четири евиденције и то:

-Евиденција решења о уклањању објеката, односно уклањању дела објеката донетих по службеној дужности, хронолошки уређена у складу са датумима доношења истих, која је бројила **437** извршних решења.

-Евиденција решења о уклањању објеката, односно уклањању дела објеката изграђених на земљишту планираном за уређење и изградњу јавних објеката донетих на основу Закона о планирању и изградњи, а по захтеву Градског јавног правобранилаштва Ниш у циљу изградње објеката од општег интереса, која је бројила **111** извршних решења.

-Евиденција решења о уклањању објеката, односно уклањању дела објеката који су одбијени од легализације, која је бројила **13** извршних решења.

-Евиденција решења о уклањању објеката, односно уклањању дела објеката, изграђених на земљишту на коме је титулар јавне својине Република Србија или Град Ниш, која је бројила **2** извршна решења.

Дакле, **Одсек за послове принудног извршења решења о уклањању објеката је одмах по оснивању у својим евиденцијама имао 563 извршна решења** предата од стране грађевинске инспекције на принудно извршење, јер инвеститори нису поступили по њима, нити их је грађевинска инспекција принудно извршила, пошто је до доношења Закона о планирању и изградњи 2009 године то било у њеној надлежности.

Од свог формирања 2010 године Одсек за послове принудног извршења решења о уклањању објеката за сваку годину доноси Програм уклањања објеката, којим одређује приоритете при извршењу решења о уклањању, за сваку конкретну годину. Такође сваке године Управа за имовину и инспекцијске послове покреће поступак јавне набавке пред Управом за финансије, изворне приходе локалне самоуправе и јавне набавке, који веома често трају дуго, јер се на објављени позив за јавну набавку грађевинске фирме ретко јављају.

Тако је за 2011 године уговор о извођењу радова склопљен 10.05.2011. године.

За 2012. годину уговор је склопљен тек у септембру и истекао је 31.12.2013. године.

За 2013. годину уговор је склопљен 29.04.2013. године, његова вредност са ПДВ била је 4.193.448,00 динара која је до августа месеца потрошена током спровођења принудних извршења, те је због тога спроведена још једна јавна набавка и склопљен уговор за послове принудних извршења 03.12.2013. године.

Сада се сва извршна решења за уклањање објеката класификују се у неколико Евиденција у зависности од типа предмета.

Одсек за послове принудног извршења решења формирао је евиденције извршних решења. Програм динамичких евиденција извршних решења у садашњем облику израдила је Служба информационо комуникационе технологије од 21.12.2012. године и то:

I -Евиденција извршних решења о уклањању објеката или дела објеката: 1. Са земљишта планираног за јавне намене у циљу изградње (улица, тротоара, окретнице и објеката од општег интереса). 2. Решења донетих по захтеву Градског Јавног Правобранилаштва.

II -Евиденција извршних решења о уклањању објеката изграђених на земљишту на коме је титулар јавне својине Република Србија и Град Ниш.

III -Евиденција решења о уклањању објеката и закључака о дозволи извршења донетих од 01.11.2013. године.

IV -Евиденција извршних решења о рушењу објеката са закључком о дозволи извршења донетих по службеној дужности.

V -Евиденција решења о уклањању објеката који су одбијени од легализације по законима пре Закона о легализацији од 01.11.2013. године.

VI - Евиденција решења нерешених легализација.

VII -Евиденција извршних решења са закључцима о дозволи извршења инспекције за путеве.

VIII -Евиденција решења која су извршена.

Извршна решења грађевинске инспекције шеф Одсека грађевинске инспекције предаје референту Одсека за послове принудног извршења решења о уклањању објеката. Референт извршна решења заводи у попис аката наведеног Одсека, формира извршни предмет и одмах уноси у базу података која се аутоматском обрадом података зависно од тога у којој су години решења донета, хронолошки сврставају по редоследу у динамичке спискове извршних решења за уклањање објеката. Приступ програму и уношење података за аутоматску обраду има само референт Одсека за послове принудног извршења у сарадњи са шефом.

Службена лица Одсека за послове принудног извршења решења о уклањању објеката Управе за имовину и инспекцијске послове приступају принудним извршењима спроводећи следеће радње:

1. Обавештење власнику објекта о датуму уклањања истог.
2. Обавештење изабраном извођачу радова за принудно уклањање објеката о адреси, датуму и врсти објекта који је потребно уклонити и обавештење о изради пројекта рушења и начина извршења, када је у решењу о уклањању наложена изради пројекта рушења.
3. Обавештење Министарству унутрашњих послова - Полицијској Управи Ниш о уклањању објекта са подацима о инвеститору, врсти и адреси објекта, које садржи и захтев за асистенцијом,
4. Табела за рушење која је саставни део обавештења Полицијској Управи,
5. Ако је објекат прикључен на електродистрибутивну мрежу, потребно је написати захтев "Електродистрибуцији" Ниш за искључењем објекта од мреже под напоном,
6. Ако је објекат прикључен на градски водовод и канализацију, потребно је написати захтев ЈКП "Наиссусу" за искључењем објекта од водоводне мреже,
7. Саслушање странке, ради упућивања исте да сама уклони објекат, односно део објекта.
8. Увиђаји на лицу места: један увиђај на лицу места за сагледавање места, објекта, односно дела објекта који је предмет принудног уклањања, један увиђај на лицу места 24 сати пре приступања принудном извршењу, ради сагледавања могућности да ли је странка сама уклонила предмет извршења и отказивања истог и увиђаји на лицу места у току принудног извршења, односно уклањања објекта.

Након завршеног принудног уклањања објекта потребно је:

1. **Сачинити записник** о уклањању објекта, односно његовог дела и доставити органу надлежном за послове катастра непокретности.

2. **Проверити** и потврдити врсту, количину и цену изведених радова и да ли су исте у складу са предмером и предрачуном радова из Уговора са извођачем радова.
3. **Спровести наплату** трошкова принудног уклањања од власника објекта, односно инвеститора закључком о наплати трошкова, а по потреби, у случају када странка не плати трошкове принудног извршења, упутити Јавном правобранилаштву на даље поступање у складу са својим надлежностима.
4. **Обавестити**; Одсек грађевинске инспекције; Одсек за имовинско правне послове експропријације, конверзију права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту, повраћај земљишта и комасацију када је поступак вођен по захтеву ГЈП-а; Катастар непокретности **о извршеном решењу**

По спроведеном принудном уклањању предузећа су Управи за имовину и инспекцијске послове доставила рачуне, а службена лица Одсека за послове принудног извршења решења о уклањању објекта странкама су уручила Закључке о наплати трошкова.

У 2011 години извршеницима је донето 19 закључака о наплати трошкова.

У 2012 години извршеницима је донето 12 закључака о наплати трошкова.

У 2013 години извршеницима је донето 16 закључака о наплати трошкова. На закључке из 2013 године су изјављене жалбе, које су достављене другостепеном органу Министарству грађевинарства и урбанизма Нишавског управног округа.

Поводом донетих закључака за наплату трошкова за које странке нису доставиле доказ о уплаћеној назначеној новчаној суми у одређеном року, стекли су се услови да се трошкови наплате преко надлежног суда, јер је Град Ниш рачуне у целости платио. Службена лица Одсека за послове принудног извршења решења о уклањању објекта су Градском јавном правобранилаштву упутила захтеве да против тих лица у име Града, покренете поступак пред надлежним судом у циљу наплате трошкова извршења као и да по окончању спора о исходу обавестите ову Управу.

Поступајући у складу са законским одредбама и овлашћењима из члана 171. став 2. Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.72/09, 81/09) службена лица Одсека за послове принудног извршења решења о уклањању објекта Управе за имовину и инспекцијске послове сусрећу се са тешкоћама и проблемима у току административних извршења, која се спроводе сходно одредбама чланова од 267-269 ЗУПа („Сл. лист СРЈ“, број 33/1997 и 31/2001 и Сл. гласник РС“, број 30/2010). Ради се о извршењима која је потребно спровести у просторијама које су затворене и у поседу су власника или корисника, који не желе да допусте спровођење извршења решења, чак и у присуству представника Полицијске управе. То су случајеви уласка у закључан стан; улазак у закључан припојен тавански простор уз стан; улазак у затворено приватно двориште; улазак у закључане пословне просторије и слично. Веома често извршеници над чијом имовином се спроводе принудна извршења подносе кривичне пријаве против службених лица, која спроводе принудна извршења, позивајући се на повреду својих имовинских права. У циљу добијања мишљења како поступати у оваквим ситуацијама Управа за имовину и инспекцијске послове обратила се дописом бр.3427/2012-04 дана 01.11.2012. године Министарству грађевинарства и урбанизма, али није добила одговор.

Службена лица Одсека за послове принудног извршења решења о уклањању објекта при сваком принудном уклањању објекта увек се благовремено обраћају захтевом за асистенцију Полицијској управи.

Помоћ и омогућавање принудних извршења која се тражимо од ПУ је на закону засновано и то по више правних основа.

Рад Управе за имовину и инспекцијске послове, као и функционисање Одсека за послове принудног извршења решења заснива се на законским одредбама, прво на материјалном закону који чланом 171. Став 8. Закона о планирању и изградњи прописује да на захтев организационе јединице за извршење решења за уклањање објекта надлежна полицијска управа ће пружити **полицијску помоћ ради омогућавања спровођења решења** о уклањању, затим на формалном закону који својим одредбама прописује поступак административног извршења у члану 267. тачка 3. ЗУПа („ Сл. лист СРЈ“, број 33/1997 и 31/2001 и Сл. гласник РС“, број 30/2010) и одређује да је Орган за унутрашње послове **дужан** да органу надлежном за спровођење извршења на његов захтев **пружи помоћ у спровођењу извршења**.

Даље, законска овлашћења која произилазе из Закона о полицији ("Сл. гласник РС", бр. 101/05, 92/2011) у коме се, у одељку закона о полицијској помоћи, у члану 3. прописује да ће **полиција државним органима** на њихов писани захтев пружити **помоћ ради омогућавања спровођења извршења**. Овај Закон такође чланом 16. децидирано прописује поступак пружања помоћи у извршењима. Став 4. овог члана прописује да полиција упозорава извршеника **да ће употребити средства принуде** против њега ако омета или спречава извршење. Сходно члану 10. овог Закона, полицијски послови се наводе као помоћ владавини права. Такође, члана 30. Правилника о начину обављања полицијских послова ("Сл. гласник РС", бр. 27/07) прописује да полиција сачињава **план асистенције** када се она од ње затражи.

Редовна је појава да се полиција, током давања асистенције при принудним извршењима, као и лица против којих се спроводе принудна извршења, позивају на кршење Устава, а члан 58. Устава РС **јемчи** мирно уживање својине и других **имовинских права стечених на основу закона**. Како се овде ради о објектима и њиховом уклањању, који су изграђени без грађевинске дозволе, дакле стечени мимо закона, то се из неправда не може стећи право, јер је грађење без грађевинске дозволе кривично дело прописано одредбама члана 219.а.КЗ. Начелник Управе за имовину и инспекцијске послове је дописом број 3762 од 29.11.2012. године затражио ефикаснију помоћ од Полицијске Управе Ниш и омогућавање принудних извршења заснованих на наведеним законима.

Поводом постојања тешкоћа и проблема у току принудних извршења начелник Управе за имовину и инспекцијске послове је дописом број 4168/2013-04 од 03.10.2013. године од Градоначелника Града Ниша затражио заказивања заједничког састанка одговорних лица Управе са одговорним представницима Полицијске Управе, како би ауторитетом Градоначелника допринео бољој ефикасности у раду Одсека за послове принудног извршења решења о уклањању објеката Управе за имовину и инспекцијске послове.