

## УГОВОР

### О ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ БЕЗ ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ

Закључен у Нишу, дана \_\_\_\_\_ 2012. године, између:

1. Града Ниша, улица 7 јули број 2 матични број: 17620541, ПИБ: 100232752 кога заступа Градоначелник града Ниша Проф. др Зоран Перишић (даље: **Отуђилац**), и
2. ЕУЕМАХХ MANAGEMENT DOO PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, IZGRADNJU, IZDAVANJE I TRGOVINU NEKRETNINAMA, БЕОГРАД, Нови Београд, ул. Булевар Арсенија Чарнојевића бр.94/П/6, матични број:20282266 ПИБ 105013386, које заступа директор \_\_\_\_\_ (даље: **Прибавилац**),

на начин како следи,

#### Предмет уговора

#### Члан 1

Овим уговором уговара се отуђење грађевинског земљишта у јавној својини, и то: катастарске парцеле\* бр. **547/9 са уделом од 264000/1500939 што представља 264.000м<sup>2</sup> од укупне површине 150ха09а39м<sup>2</sup>, КО Медошевац**, уписана у лист непокретности бр. 1436 РГЗ Службе за катастар непокретности Ниш као јавна својина Града Ниша, која је према Регулационом плану аеродрома у Нишу („Сл.лист града Ниша“, бр.13/2003), који је на основу Одлуке о примени урбанистичких планова донетих до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 28/03, 53/03 и 40/04), преиспитан и потврђен у делу намене земљишта, парцелације, регулације и нивелације јавних површина, као и мрежа и објеката инфраструктуре, намењена за маневарске површине, путничко технички комплекс, комплекс за развој карго саобраћаја и комплекс за развој пратећих садржаја; ради изградње логистичког центра.

Пројектом парцелације формираће се грађевинска парцела-неизграђено грађевинско земљиште у површини од 264.000м<sup>2</sup>, у складу са важећим планским актом, која ће добити нови број и истим бити означена као предмет отуђења у анексу овог уговора, који ће бити накнадно закључен између истих уговорних страна, уз обавезу Прибавиоца да сноси трошкове израде и спровођења пројекта парцелације.

Овај уговор је основ за стицање права својине Прибавиоца, а престанак права јавне својине на грађевинском земљишту из става 1. и става 2. овог члана, и то тек након закључења анекса овог уговора у складу са ставом 2.овог члана, који ће представљати саставни део овог уговора.

*\* у време израде нацрта уговора није формирана грађевинска парцела у траженој површини према Писму о намерама потенцијалног инвеститора.*

## Претпоставке за закључење уговора

### Члан 2

Уговарачи сагласно констатују да су испуњене претпоставке за закључење овог уговора, на основу Уредбе 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 и 21/12), и то:

- добијена је претходна сагласност Владе РС за отуђење дела парцеле која је предмет овог уговора, и то: Закључком бр. \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_ 2012.године;

-Парцела која се отуђује намењена је за изградњу објекта у функцији реализације пројекта економског развоја, и то: логистичког центра.

- Парцела се отуђује непосредном погодбом .

-Одлуком Скупштине града Ниша бр. \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_ .године за потписивање овог Уговора овлашћен је Градоначелник града Ниша проф.др Зоран Перишић.

По спроведеном поступку непосредне погодбе, од стране Градоначелника града Ниша донето је Решење о отуђењу грађевинског земљишта бр. \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_ .2012. године, које је коначно, чиме су испуњене претпоставке за закључење овог уговора, предвиђене чланом 97. став 7. важећег Закона о планирању и изградњи.

Парцела која се отуђује налази се у зони грађевинског земљишта које је уређено јер је опремљено објектима комуналне инфраструктуре и парцела која се отуђује односно формира пројектом парцелације у површини од 264.000м<sup>2</sup> неизграђена је и на њој не налази ниједан објекат који је легално изграђен.

### Отуђење грађевинског земљишта без обавезе плаћања накнаде

### Члан 3.

Парцела се отуђује у својину Прибавиоца без обавезе плаћања накнаде за отуђење, јер је очекивано увећање јавних прихода по основу изградње објеката и обављања делатности прибавиоца у периоду од 5(пет) година, рачунајући од дана почетка обављања делатности и ради се о пројекту од посебног економског значаја за развој града Ниша, у складу са Елаборатом о оправданости отуђења грађевинског земљишта у оквиру комплекса аеродрома Константин Велики у Нишу(у даљем тексту:Елаборат).

Са отуђењем без обавезе плаћања накнаде сагласна је Скупштина града Ниша на основу Одлуке бр. \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_ , као и Влада Републике Србије која је дала претходну сагласност под бројем \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_ .

## **Увођење у посед**

### **Члан 4.**

Отуђилац је дужан да у року од 30 (тридесет) дана од дана спровођења израђеног пројекта парцелације, описаног у члану 1. став 2 овог уговора уведе прибавиоца у посед Парцеле.

О увођењу у посед и стању у коме се Парцела налази, биће сачињен записник.

## **Обавеза уговарања и плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта**

### **Члан 5.**

Прибавилац је дужан да плати накнаду за уређење грађевинског земљишта у складу са мерилима и критеријумима Одлуке Скупштине Града о мерилима за утврђивање висине накнаде за уређење грађевинског земљишта.

О обавези плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта и међусобним обавезама поводом уређења грађевинског земљишта биће закључен посебан уговор.

Прибавилац је дужан да уговор о уређењу грађевинског земљишта закључи у року од 180 дана од дана предаје парцеле у посед, те да накнаду исплати у роковима предвиђеним уговором о уређењу грађевинског земљишта.

Неуговарање обавезе плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта, као и неиспуњење обавезе плаћања накнаде у складу са уговором сматра се неиспуњењем обавеза по овом уговору, те Отуђилац има право на раскид овог уговора, као да нису испуњене обавезе које су овим уговором предвиђене.

У случају раскида овог уговора из разлога наведених у ставу 4.овог члана, Прибавилац је дужан да поступи на начин предвиђен у члану 7. овог уговора за раскид уговора због неиспуњења обавезе изградње Објекта.

## **Привођење земљишта намени**

### **Члан 6.**

Прибавилац је дужан да на Парцели изгради Објекат, тј. да земљиште приведе намени, тако што ће на њему изградити Објекат –логистички центар, у свему у складу са Елаборатом о оправданости на који је претходну сагласност дала Влада РС, а који је саставни део овог уговора, у року од 5 (пет) година од дана увођења у посед од стране Отуђиоца, те да у истом року започне са обављањем делатности, у складу са Елаборатом.

Прибавилац се обавезује да у року од 6 (шест) месеци од дана привођења земљишта намени, у складу са Елаборатом запосли најмање 400 (четиристотине)радника.\*

Прибавилац је дужан да у року од 6 (шест) месеци од дана привођења земљишта намени отпочне са радом односно обављањем делатности у логистичком центру као и да након тога још три године одржава обим делатности са бројем запослених који је предвиђен Елаборатом.

Прибавилац се обавезује да о испуњењу обавезе из става 1.овог члана благовремено обавести Отуђиоца и приложи употребну дозволу за објекат, доказ да је почео са обављањем делатности односно да је запослио предвиђени број радника.

Уколико прибавилац не испуни обавезе предвиђене овим чланом, Отуђилац може раскинути овај уговор једностраном изјавом воље.

*\* у писму о намерама потенцијалног инвеститора наведено да се у току изградње и рада логистичког центра отворе нова радна места за 400 запослених.*

## **Неиспуњење обавезе изградње Објекта**

### **Члан 7.**

Ако Прибавилац не испуни своју обавезу изградње Објекта у року који је предвиђен овим уговором, односно не отпочне са обављањем делатности у обиму који је предвиђен елаборатом о оправданости или је не обавља за уговорено време, те Отуђилац једнострано раскине уговор због неиспуњења, Прибавилац је дужан да Парцелу преда у државину Отуђиоца у року од 30 дана од дана престанка права својине, тако што ће уклонити сав материјал и евентуалне делове Објекта у изградњи и омогућити Отуђиоцу успостављање фактичке власти на Парцели, као и упис права својине Отуђиоца у РГЗ Служби за катастар непокретности без присуства и сагласности Прибавиоца.

Прибавилац и Отуђилац се могу споразумети да по раскиду овог уговора делови Објекта у изградњи остану на Парцели, као и да права стечена за потребе изградње Објекта, као што су право на прикључење на комуналне објекте и инсталације припадну новом Прибавиоцу или закупцу земљишта, ако се исти са тим сагласи, уз обавезу плаћања накнаде Прибавиоцу за уступање дела изграђеног Објекта и права стечених за потребе изградње објекта.

## **Упис отуђења у регистар**

### **Члан 8.**

Прибавилац има право да без посебне сагласности Отуђиоца захтева упис отуђења односно стицања права својине у регистар непокретности, након испуњења обавезе утврђене у члану 1.став 2 овог уговора и закључења анекса уговора из члана 1. став 3 овог уговора.

## **Гаранција Отуђиоца**

### **Члан 9.**

Отуђилац гарантује Прибавиоцу да на отуђеном земљишту нема терета или ограничења која би искључивала или ограничавала његово право својине онако како је оно установљено овим уговором.

## Гаранција Прибавиоца

### Члан 10.

Прибавилац се обавезује да пре закључења овог уговора достави Отуђиоцу писмо о намерама банке \_\_\_\_\_ са седиштем на територији Републике Србије, да ће у случају закључења овог уговора, у корист Отуђиоца издати и доставити банкарску гаранцију, ближе описану у даљем тексту овог члана, у супротном уговор се не закључује.\*

На име обезбеђења извршења уговорних обавеза Прибавилац се обавезује да у року од 15 (петнаест) дана од дана закључења овог уговора преда Отуђиоцу банкарску гаранцију, неопозиву и плативу на први позив у корист Отуђиоца, извршиву у року одређеном овим уговором односно у року одређеном за привођење грађевинског земљишта планираној намени који износи 5 (пет) година од дана увођења у посед и то у износу од **1.268.256.000,00 динара**, који представља износ тржишне вредности непокретности коју је проценила Пореска управа– Филијале Ниш, дана 24.09.2012. године, за површину од **264.000м<sup>2</sup>** (4.804,00 динара по квадратном метру за површину од 264.000м<sup>2</sup> износи: 1.268.256.000,00), која ће се реализовати уколико Прибавилац у року од 5 (пет) година од дана увођења у посед не испуни обавезе предвиђене чланом 6.овог Уговора.

Обезбеђењем у смислу става 2. овог члана сматра се и приложена платива гаранција у корист Републике Србије, а у складу са Уредбом о условима и начину привлачења директних инвестиција („Сл.гласник РС“, бр.20/12)

У случају да Прибавилац испуни обавезу одређену у члану 6.овог Уговора у одређеном року, Отуђилац је дужан да Прибавиоцу врати банкарску гаранцију у року од 8 (осам) дана од дана истека рока важења гаранције, као и да банку издаваоца гаранције обавести да је Прибавилац у уговореном року испунио своју обавезу на име чијег обезбеђења је банкарска гаранција издата.

Уколико Прибавилац не достави Отуђиоцу писмо о намерама из става 1. овог члана и банкарску гаранцију у року одређеном у ставу 2.овог члана, уговор се сматра раскинутим.

Уговорне стране сагласно констатују да Отуђилац има право провере бонитета банке издаваоца банкарске гаранције, као и исправности саме банкарске гаранције за сво време важења банкарске гаранције, те у случају да Отуђилац посумња у њену наплативост уговорне стране се могу споразумети да Прибавилац одмах достави банкарску гаранцију друге банке, под истим условима означеним у ставу 2 и 3.овог члана.

*\*у решењу о отуђењу грађевинског земљишта који претходи уговору о отуђењу, биће наведена обавеза прибавиоца да пре закључења уговора достави писмо о намерама банке са седиштем на територији РС, у супротном уговор се неће закључити, те се иста наводи у нацрту овог уговора ради упознавања са обавезом прибавиоца.*

## Трошкови преноса

### Члан 11.

Сви трошкови преноса права, укључујући и трошкове плаћања пореза падају на терет Прибавиоца.

## **Измене уговора**

### **Члан 12.**

Овај уговор може бити измењен у погледу обавезе изградње Објекта.

У случају немогућности Прибавиоца да у роковима предвиђеним овим уговором изгради Објекат, из разлога који му се не могу приписати у кривицу, Прибавилац је овлашћен да тражи продужење рока за изградњу Објекта.

Отуђилац ће прихватити предлог за продужење рока изградње, ако за то постоје оправдани разлози, о чему је Прибавилац дужан да пружи доказе.

О разлозима за продужење рока изградње, Прибавилац је дужан да обавести Отуђиоца најкасније 30(тридесет) дана пре истека рока за изградњу Објекта, у супротном губи право да захтева продужење рока изградње.

## **Решавање спорова**

### **Члан 13.**

Све спорове који настану поводом права и обавеза из овог уговора уговорачи ће настојати да реше споразумно, а у немогућности пред стварно надлежним судом, месно надлежним за територију на којој се отуђено земљиште налази-Основним судом у Нишу, у ком случају ће се примењивати верзија на српском језику.

## **Број примерака уговора и ступање на снагу**

### **Члан 14.**

Уговор је закључен у 11 (једанаест) примерака, од којих по 3(два) за сваког уговорача и 5 (пет) задржава Основни суд у Нишу приликом овере.

Уговор ступа на снагу даном овере код надлежног органа.

**ПРИБАВИЛАЦ**

**ОТУЂИЛАЦ**  
**ГРАД НИШ**  
**ГРАДОНАЧЕЛНИК**

---

EYEMAXX MANAGEMENT  
PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE,  
IZGRADNJU, IZDAVANJE I TRGOVINU  
NEKRETNINAMA, BEOGRAD

---

Проф. др Зоран Перишић

Ов.бр. \_\_\_\_\_

Основни суд у Нишу потврђује да су градоначелник града  
Ниша, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ и директор  
\_\_\_\_\_ кога заступа \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ признали за своје потписе на  
овој исправи дана \_\_\_\_\_ 2012 године.  
Судска такса за оверу у износу од \_\_\_\_\_ динара наплаћена је преко текућег рачуна.

**Овлашћени радник за овере:**

\_\_\_\_\_