

На основу члана 56. тачка 1. Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, број 88/08 и 143/2016) и члана 72. Пословника о раду Градског већа Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, број 1/2013, 95/2016, 98/2016 124/2016 и 144/2016) и члана 12. Правилника о поступку припреме, израде и доставе материјала („Службени лист Града Ниша“, број 125/2008)

Градско веће Града Ниша, на седници од 11.12.2018. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I Утврђује се Предлог одлуке о изменама и допунама Одлуке о грађевинском земљишту.

II Предлог одлуке о изменама и допунама Одлуке о грађевинском земљишту доставља се председнику Скупштине Града Ниша ради увршћивања у дневни ред седнице Скупштине Града.

III За представника предлагача по овом предлогу на седници Скупштине Града Ниша, одређује се Маја Илић, руководилац сектора у Секретаријату за имовинско-правне послове - Градске управе Града Ниша.

Број: 1485-8/2018-03
У Нишу, 11.12.2018. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Дарко Булатовић

На основу члана 99. став. 5. и 17. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 37. Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша”, бр. 88/2008 и 143/2016)
Скупштина Града Ниша, на седници од _____ 2018. године, донела је

О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ОДЛУКЕ
О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Члан 1.

У Одлуци о грађевинском земљишту („Сл.лист Града Ниша“ бр.18/16), члан 11. мења се и гласи:

„Члан 11.

Градоначелник Града Ниша (у даљем тексту: **Градоначелник**), доноси решење о располагању грађевинским земљиштем, прибављању грађевинског земљишта у јавну својину Града, као и сва друга решења и друге акте који се доносе на основу ове одлуке.

Испуњеност услова за доношење решења и других аката из става 1. овог члана, цени Комисија за грађевинско земљиште, коју решењем образује Градоначелник (у даљем тексту: **Комисија**).

Комисија посебно цени оправданост и целисходност доношења решења о отуђењу, о размени, о прибављању грађевинског земљишта у јавну својину Града, решења о деоби грађевинског земљишта, решења којим се прихвата уступање земљишта инвеститора за изградњу инфраструктурних објеката и решења којима се предлаже пренос права јавне својине са другог носиоца права јавне својине, те закључак комисије којим предлаже доношење ових решења, мора бити посебно образложен.

Комисија из става 2. овог члана, ради у саставу: председник и четири члана који имају заменике, а који се именују из реда запослених Секретаријата за имовинско-правне послове, Секретаријата за инвестиције, Секретаријата за послове планирања и изградње, Секретаријата за инспекцијске послове и Дирекције за изградњу града.

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

У раду Комисије учествује председник или заменик председника, чланови или њихови заменици.

Административно-техничке послове за Комисију обавља Секретаријат надлежан за имовинско-правне послове (у даљем тексту: Секретаријат).

О току поступка јавног надметања и о поступку прикупљања понуда јавним огласом, води се записник.

Комисија доноси Пословник о раду.

Предлоге решења и других аката из става 1.овог члана за Градоначелника, припрема Секретаријат, на основу закључака Комисије.“

Члан 2.

У члану 12., 19., 20., 22., 29., 37., 39., 41., 45., 50., 53., 64. и 68. реч „Управа“, у одговарајућем падежу, замењује се речју: “Секретаријат“ у одговарајућем падежу.

Члан 3.

У члану 14. став 3. речи "градска управа Града Ниша, надлежна за послове утврђивања пореза на имовину, члану 45. став 2. речи: "градска управа Града Ниша, надлежна за послове утврђивања пореза на имовину", члану 60. став 4. речи: "градска управа, надлежна за утврђивање пореза на имовину, члану 62. став 4. речи "градска управа надлежна за послове утврђивања пореза на имовину" и члану 63. став 5. речи "организациона јединица градске управе надлежна за послове утврђивања пореза на имовину", замењују се речима: "секретаријат надлежан за послове утврђивања пореза на имовину".

Члан 4.

У члану 14. став 3. после речи у загради : „као што су“ додају се речи: „уступање земљишта инвеститора за изградњу инфраструктурних објеката“.

Члан 5.

Члан 18. мења се и гласи:

„Члан 18.

Поступак за отуђење грађевинског земљишта јавним оглашавањем, покреће Градоначелник, по службеној дужности, или на иницијативу заинтересованог физичког или правног лица.

Када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини, поступак покреће Градоначелник, на иницијативу заинтересованог носиоца права јавне својине.“

Члан 6.

У члану 32. после речи: "право својине" брише се зарез и додаје реч: „односно“, а после речи: „ранијим законима о планирању и изградњи“, уместо зареза ставља се тачка и бришу речи: „односно право коришћења лица за која је претварање права коришћења у право својине уређено посебним законом“.

Члан 7.

У члану 34. став 5. речи: „Управа надлежна за послове финансија“, замењују се речима: „Секретаријат надлежан за послове финансија“.

Члан 8.

Члан 69. мења се и гласи:

„Члан 69.

Градоначелник доноси решење, којим даје сагласност у случајевима у вези грађевинског земљишта, када је таква сагласност услов за остваривање права подносиоца захтева (спровођење парцелације или препарцелације, изградња објекта на међи и др.).“

Члан 9.

У члану 71. став 2. речи: „организациона јединица Градске управе надлежна“ замењује се речима: "Градска управа Града Ниша-Секретаријат надлежан.“

Члан 10.

Овлашћује се Служба за послове Скупштине Града, да сачини и објави пречишћени текст Одлуке о грађевинском земљишту.

Члан 11.

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

Број: _____

Дана: _____ 2018. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник

Мр Раде Рајковић

Образложење:

Одлуком о Градској управи Града Ниша („Сл.лист Града Ниша“ број 143/2016 и 57/2017) извршена је трансформација Градске управе Града Ниша, тако што је, уместо више градских управа, надлежних за поједине области из делокруга Града Ниша, формирана јединствена Градска управа као јединствен орган, чије су организационе јединице секретаријати, којима је наведеном Одлуком и прописан делокруг рада.

Обзиром да се у Одлуци о грађевинском земљишту („Сл.лист Града Ниша“ бр.18/2016), код одређивања надлежности органа Града, за спровођење појединих поступака везаних за отуђење, прибављање и размену грађевинског земљишта у јавној својини Града Ниша, користио назив “управа“ а у складу са тада важећом Одлуком о организацији градских управа и служби Града Ниша, сада постоји потреба да се измени Одлука о грађевинском земљишту, односно да се иста усклади са Одлуком о Градској управи Града Ниша („Сл.лист Града Ниша“ број 143/2016 и 57/2017.)

Чланом 11. Одлуке, прописано је да Комисија за грађевинско земљиште посебно цени целисходност и оправданост доношења решења која доноси Градоначелник на основу ове Одлуке, те је предложеном изменом члана 11. утврђено да поред решења о отуђењу, размени, прибављању, деоби грађевинског земљишта, Комисија цени и целисходност и оправданост доношења решења којим се предлаже пренос права јавне својине са другог носиоца, у случајевима када Република Србија преноси право јавне својине на непокретностима у јавну својину Града Ниша, као и решења којим се прихвата уступање земљишта инвеститора за изградњу инфраструктурних објеката, у поступку који је утврђен чланом 97. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).

У циљу ефикаснијег и потпунијег поступања Комисије за грађевинско земљиште, предложеном изменом члана 11. Одлуке утврђено је да Комисија ради у саставу, који поред председника односно заменика, има четири уместо досадашња три члана, који чине запослени у Секретаријатима који су надлежни за послове који су сродни пословима располагања грађевинским земљиштом, као и запослени у ЈП Дирекцији за изградњу Града Ниша, имајући у виду надлежност тог органа.

Чланом 14. став 3 важеће Одлуке о грађевинском земљишту прописано је да Градска управа Града Ниша надлежна за послове утврђивања пореза на имовину утврђује тржишну вредност грађевинског земљишта које се отуђује и прибавља, као и да у оправданим случајевима тржишну вредност може утврдити и Републички орган надлежан за процену тржишне вредности. Предложеном допуном наведеног става члана 14. предвиђа се да Републички орган надлежан за процену тржишне вредности утврђује и тржишну вредност земљишта које инвеститор уступа јединици локалне самоуправе за изградњу инфраструктурних објеката, имајући у виду да се у конкретном случају не ради ради о прибављању земљишта, као и да је утврђена тржишна вредност основ за умањење доприноса у складу са важећом Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Према одредбама чланова 18. и 19. важеће Одлуке о грађевинском земљишту, да би се покренуо поступак отуђења грађевинског земљишта у јавној својини Града Ниша јавним оглашавањем, било је прописано, да заинтересовано лице (физичко или правно), подноси иницијативу за покретање поступка Управи за имовину и инспекцијске послове, као и да након тога Управа о томе обавести Градоначелника, који решењем покреће поступак за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним оглашавањем.

Предложеним изменама Градоначелник може покренути поступак прибављања у јавну својину, односно отуђења из јавне својине грађевинског земљишта и по службеној дужности, без услова да је поднет конкретан захтев или иницијатива физичког или правног лица.

Чланом 32. важеће Одлуке о грађевинском земљишту прописано је у којим случајевима се спроводи отуђење грађевинског земљишта ради исправке граница суседних катастарских парцела. Ради усаглашавања одредбе овог члана са чланом 68.важећег Закона о планирању и изградњи, извршена је измена члана 32. Одлуке, те је измењеним чланом утврђено да се исти односи на случајеве када је на суседној парцели уписано право својине или дугорочног закупа, стеченог у складу са ранијим ранијим законима о планирању и изградњи.

Одредбом члана 69. Одлуке о грађевинском земљишту, прописано је да Градоначелник доноси решење, којим даје сагласност за изградњу другом сувласнику, сукориснику, односно заједничару на грађевинском земљишту у сусвојини, односно заједничкој својини Града и другог лица, када је таква сагласност услов прибављања решења о одобрењу за извођење радова, издавање грађевинске дозволе и у случају озакоњења објеката. Предложеном изменом члана 69. Одлуке, Градоначелник доноси решење, којим даје сагласност у случајевима у вези грађевинског земљишта, када је таква сагласност услов за остваривање права подносиоца захтева (спровођење парцелације или препарцелације, изградња објекта на међи и др.).

Измена наведеног члана Одлуке о грађевинском земљишту, извршена је из разлога што су важећим Законом о планирању и изградњи прописани поступци отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, којима се омогућава физичким и правним лица да реше имовинско-правне односе односно да прибаве грађевинско земљиште у јавној својини на начин и под условима прописаним наведеним законом, након чега у својству власника земљишта могу несметано приступити извођењу радова, озакоњењу објеката и др., све у циљу стварања услова за обезбеђење правне сигурности.

На основу свега наведеног, предлажемо да се Предлог одлуке о изменама и допунама Одлуке о грађевинском земљишту усвоји, како је предложено.

С Е К Р Е Т А Р

Анђелија Стаменковић, дипл. правник

СПИСАК ЧЛАНОВА КОЈИ СЕ МЕЊАЈУ У ОДЛУЦИ О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ („СЛ.ГЛИСТ ГРАДА НИША“ БР.18/16)

Члан 11.

Градоначелник Града Ниша (у даљем тексту: **Градоначелник**), доноси решење о располагању грађевинским земљиштем, прибављању грађевинског земљишта у јавну својину града, као и сва друга решења и друге акте који се доносе на основу ове одлуке.

Испуњеност услова за доношење решења и других аката из става 1. овог члана, цени Комисија за грађевинско земљиште, коју решењем образује градоначелник (у даљем тексту: **Комисија**).

Комисија посебно цени оправданост и целисходност доношења решења о прибављању грађевинског земљишта у јавну својину Града, решења о размени и деоби грађевинског земљишта, те закључак комисије којим предлаже доношење ових решења, мора бити посебно образложен.

Комисија из става 2. овог члана, ради у саставу: председник, заменик председника и три члана који имају заменике, а који се именују из реда запослених Управе надлежне за имовинско-првне послове, Управе надлежне за послове планирања и изградње и Дирекције.

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

У раду Комисије учествује председник или заменик председника, чланови или њихови заменици.

Административно-техничке послове за Комисију обавља градска управа Града надлежна за имовинско-правне послове (у даљем тексту: **Управа**).

О току поступка јавног надметања и о поступку прикупљања понуда јавним огласом, води се записник.

Комисија доноси Пословник о раду.

Предлоге решења и других аката из става 1. овог члана, за Градоначелника, припрема Управа, у складу са закључцима Комисије о испуњености услова.

Члан 12.

Уговоре о располагању грађевинским земљиштем, прибављању грађевинског земљишта и све друге правне послове који се закључују на основу решења из члана 11. став 1. ове одлуке, закључује Градоначелник, односно друго лице у складу са законом.

Правни послови из става 1. овог члана оверавају се код надлежног органа, у складу са законима којима је уређен промет непокретности, јавнобележничка делатност и ванпарнични поступак, а трошкове овере, друге трошкове, као и пореске обавезе сноси лице са којим Град закључује правни посао.

Управа ће примерак овереног правног посла из става 1. овог члана, доставити Правобранилаштву Града Ниша (у даљем тексту: **Правобранилаштво**), у року од три дана од дана овере.

У случајевима из поглавља XII ове одлуке, не закључује се правни посао.

Члан 14.

Грађевинско земљиште се отуђује, прибавља и даје у закуп по тржишним условима, у складу са Законом и овом одлуком.

Изузетно, грађевинско земљиште се може отуђити или дати у закуп по цени или закупнини која је нижа од тржишне вредности, односно отуђити или дати у закуп без накнаде, у случајевима прописаним Законом и подзаконским актима Владе Републике Србије.

Тржишну вредност грађевинског земљишта које се отуђује и прибавља, утврђује градска управа Града Ниша, надлежна за послове утврђивања пореза на имовину, с тим да у оправданим случајевима (као што су међусобно располагање власника грађевинског земљишта у јавној својини, споразумно давање земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације и др.), тржишну вредност може утврдити и Републички орган надлежан за процену тржишне вредности.

Тржишна вредност се утврђује по 1 м² грађевинског земљишта. Овако утврђена тржишна вредност важи шест месеци.

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

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

Цена, закупнина, односно накнада за установљено право службености и рок плаћања су обавезан део диспозитива решења из члана 11. ове одлуке, а плаћање се врши на основу решења.

Рок плаћања је 15 дана од дана достављања решења лицу које је обвезник плаћања.

У случају да се стекну услови за повраћај уплаћене цене, закупнине, односно накнаде, на основу стављања решења ван снаге, односно раскида уговора, повраћај средстава се врши у року до 30 дана од дана стављања решења ван снаге, односно раскида уговора.

Члан 18.

Заинтересовано лице, подноси Управи иницијативу за покретање поступка отуђења грађевинског земљишта јавним оглашавањем.

Члан 19.

Градоначелник, на основу обавештења Управе о поднетој иницијативи из члана 18. ове одлуке, доноси решење да се приступа отуђењу грађевинског земљишта, јавним оглашавањем.

Решење из става 1. овог члана обавезно садржи опис и ближе податке о грађевинском земљишту које се отуђује, врсту, односно намену објекта, начин јавног оглашавања (јавним надметањем или прикупљањем понуда), почетни износ цене и износ депозита.

Члан 20.

Јавни оглас за отуђење грађевинског земљишта припрема и објављује Управа.

Јавни оглас се објављује у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије и званичном сајту Града Ниша.

Јавни оглас о јавном надметању, односно прикупљању понуда за отуђење грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина, по потреби друге ближе податке);
2. врсту, односно намену објекта;
3. степен комуналне опремљености и посебне услове за уређење ако се отуђује неуређено грађевинско земљиште;
4. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да са надлежним комуналним и другим правним лицима уговори и плати трошкове за инфраструктуру: ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
5. почетни износ цене;
6. рок закључења уговора о отуђењу и последице пропуштања;
7. рок плаћања цене и последицу пропуштања;
8. рок привођења грађевинског земљишта намени;
9. обавезу подносиоца пријаве да ради учествовања у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда, уплати депозит на депозитни рачун Града, или положи депозитну банкарску гаранцију, висину депозита и рок уплате истог, односно полагања гаранције, као и последице у случају одустанка, односно стављања решења ван снаге;
10. обавезан садржај пријаве, односно понуде и исправе које је потребно доставити уз пријаву, односно понуду;
11. рок за подношење пријава, односно понуда;
12. место и време одржавања јавног надметања, односно отварања понуда;
13. одредбу да подносиоци неблаговремене и непотпуне пријаве неће моћи да учествују у поступку јавног надметања, односно да ће неблаговремене и непотпуне понуде бити одбачене;
14. друге податке и информације од значаја за успешно оглашавање.

Члан 22.

Рок за подношење пријава, односно понуда не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Пријаве, односно понуде се достављају Управи.

Поступак јавног надметања, односно отварања писаних понуда, спроводи Комисија.

Стручне и административне послове за комисију у поступку јавног оглашавања обавља Управа.

Члан 29.

Захтев за отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом, подноси се Управи, која по обради предмета прибавља податак о тржишној цени грађевинског земљишта, од надлежне Управе и исти доставља подносиоцу захтева.

Подносилац захтева има право приговора на утврђену тржишну цену у року од пет дана од дана пријема обавештења о висини тржишне вредности, о коме се изјашњава орган који је утврдио тржишну вредност.

Подносилац захтева је дужан да у року од 8 (осам) дана од дана пријема обавештења о тржишној цени грађевинског земљишта, односно у року од осам дана од дана пријема обавештења по поднетом приговору, да писмену изјаву да је сагласан са ценом и да прихвата плаћање укупне тржишне цене у року од 15 (петнаест) дана од дана достављања решења о отуђењу грађевинског земљишта. Подносилац захтева може дати изјаву и непосредно Управи, о чему се сачињава записник.

У случају да се подносилац захтева у наведеном року не изјасни или изјави да не прихвати цену и плаћање цене у прописаном року, сматраће се да је одустао од поднетог захтева.

Члан 32.

Отуђење грађевинског земљишта ради исправке граница суседних катастарских парцела врши се у случају када је на суседној катастарској парцели уписано право својине, дугорочног закупа стеченог у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, односно право коришћења лица за која је претварање права коришћења у право својине уређено посебним законом.

Члан 34.

Цена представља приход Града и уплаћује се на одговарајући рачун Града.

Обавеза плаћања цене утврђује се решењем о отуђењу грађевинског земљишта.

Лице коме се грађевинско земљиште отуђује је обавезно да цену плати у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу грађевинског земљишта.

Депозит уплаћен на депозитни рачун у поступку јавног оглашавања представља део цене и по доношењу решења о отуђењу се преноси на одговарајући рачун града.

Уплаћени депозит од стране учесника у поступку отуђења грађевинског земљишта, а којима исто није отуђено, Управа надлежна за послове финансија враћа уплатиоцу, најкасније у року од осам дана од дана одржане седнице Комисије.

Члан 37.

Уговор о отуђењу Управа доставља учеснику јавног надметања, односно учеснику у поступку прикупљања понуда, у року од три дана од дана овере уговора о отуђењу

Члан 39.

Градоначелник доноси решење о стављању ван снаге решења о отуђењу у случају да лице коме је решењем отуђено грађевинско земљиште:

1. не плати цену у року утврђеном решењем о отуђењу;
2. одустане од отуђења после извршеног плаћања цене, а пре закључења уговора о отуђењу;
3. после извршеног плаћања цене не приступи закључењу уговора о отуђењу у року од 30 дана од дана достављања решења о отуђењу.

У случају из става 1. тачка 1. овог члана, предлог за доношење решења о стављању ван снаге решења о отуђењу, подноси Управа, одмах по протеку рока за плаћање цене.

У случају из става 1. тач. 2. и 3, овог члана, предлог за доношења решења о стављању ван снаге решења о отуђењу, подноси Управа, односно лице коме је решењем отуђено грађевинско земљиште.

Лице из става 1. тачка 1. овог члана нема право на повраћај уплаћеног депозита по јавном огласу о јавном надметању, односно прикупљању понуда.

Лице из става 1. тач. 2. и 3. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име цене, у номиналном износу, умањеног за износ депозита.

Члан 41.

Уговор о отуђењу се може раскинути у случају да лице коме је грађевинско земљиште отуђено одустане од изградње на грађевинском земљишту које му је отуђено, као и уколико не извршава друге обавезе из уговора о отуђењу.

У случају из става 1. овог члана, предлог за раскид уговора о отуђењу подноси лице коме је грађевинско земљиште отуђено, односно Управа.

Члан 45.

Грађевинско земљиште се даје у закуп ради изградње објеката за које је законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе, на одређено време, на рок на који се доноси привремена грађевинска дозвола (зависно од врсте објекта, односно радова), који се може продужити за онолико времена за колико је орган надлежан за издавање привремене грађевинске дозволе продужио решење о привременој грађевинској дозволи, а укупно најдуже до пет година.

У случају из става 1. овог члана, грађевинско земљиште се даје у закуп непосредном погодбом по тржишним условима, а тржишну вредност закупнине (у даљем тексту: **закупнина**) по 1 м² грађевинског земљишта које се даје у закуп, на месечном нивоу, утврђује градска управа Града Ниша, надлежна за послове утврђивања пореза на имовину.

Уз захтев за давање грађевинског земљишта у закуп који се подноси Управи доставља се тржишна вредност закупнине утврђена од стране органа из става 2. овог члана и налог за достављање уговора о закупу грађевинског земљишта издат од стране органа надлежног за издавање привремене грађевинске дозволе, који мора да садржи опис објекта који се гради, површину грађевинског земљишта коју је потребно дати у закуп и рок на који ће се издати привремена грађевинска дозвола.

Управа обавештава подносиоца захтева о месечном износу закупнине, року плаћања, максималном броју рата, начину усклађивања рата и средствима обезбеђења плаћања, о могућности да укупан износ закупнине плати једнократно, као и року за једнократну уплату.

Подносилац захтева је дужан да се у року од 8 (осам) дана од дана пријема обавештења из става 4. овог члана, писмено изјасни о начину плаћања закупнине и да достави средства обезбеђења уколико се определи да плаћање врши на рате.

Подносилац захтева може дати изјаву и непосредно Управи о чему се сачињава записник.

У случају да се подносилац захтева у наведеном року не изјасни или изјави да не прихвата закупнину или не достави средства обезбеђења (уколико се плаћање врши на рате), сматраће се да је одустао од захтева.

Закупнина представља приход Града и уплаћује се на одговарајући рачун Града.

Закупац грађевинског земљишта може платити закупнину једнократно или у ратама.

Обавеза плаћања закупнине, износ закупнине и начин плаћања утврђују се решењем о давању грађевинског земљишта у закуп.

Укупна закупнина је износ месечне закупнине помножен са временом (укупним бројем месеци) на које се грађевинско земљиште даје у закуп.

У случају плаћања закупнине једнократно, плаћање се врши у року од 15 дана од дана достављања решења о давању грађевинског земљишта у закуп.

У случају плаћања закупнине у ратама, плаћање се врши у онолико месечних рата на колики је рок грађевинско земљиште дато у закуп, а највише на 36 рата. Прва рата у висини од 10% утврђене укупне закупнине плаћа се у року од 15 дана од дана достављања решења о давању грађевинског земљишта у закуп, а преостали износ укупне закупнине у једнаким месечним ратама, највише 35.

Рате ће се усклађивати са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике, за период од уговореног обрачуна закупнине, до последњег дана у месецу, а уплаћују се до 15. у наредном месецу.

За период кашњења у плаћању, обрачунава се затезна камата у складу са законом који уређује висину стопе и начина обрачуна затезне камате.

Ради обезбеђења плаћања закупнине, уколико се плаћање врши на рате, средства обезбеђења су неопозива банкарска гаранција „без приговора“ и наплата „на први позив“, која гласи на износ закупнине или извршна вансудска хипотека успостављена у корист Града, на непокретности која вреди најмање 150% више од износа укупне закупнине.

Наплата средстава обезбеђења ће се вршити у корист прописаних уплатних рачуна.

Контролу плаћања рата, усклађивање рата, обрачун затезне камате и наплату средстава обезбеђења врши Управа.

У случају продужења рока закупа спроводи се нови поступак давања у закуп, на начин прописан овим чланом, у ком случају се мењају решење и уговор о закупу грађевинског земљишта.

Одредбе овог члана сходно се примењују и на давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини града правним лицима која врше оспособљавање кандидата за возаче (ауто школе) ради постављања полигона за извођење почетне практичне обуке, као и у свим другим случајевима када је уговор о закупу прописан као имовинско-правни основ за изградњу, извођење радова, односно постављања објеката.

Члан 50.

Градоначелник доноси решење о стављању ван снаге решења о давању у закуп у случају да лице коме је решењем дато у закуп грађевинско земљиште:

1. не плати укупну закупнину у року утврђеном у решењу о давању у закуп (уколико је као начин плаћања закупнине утврђена једнократна уплата) или не плати прву рату, односно остале рате у року утврђеном решењем о закупу (уколико је као начин плаћања закупнине утврђено плаћање на рате);

2. одустане од закупа после извршеног плаћања укупне закупнине, односно прве рате закупнине, а пре закључења уговора о закупу;

3. после извршеног плаћања укупне закупнине, односно прве рате закупнине, не приступи закључењу уговора о закупу у року од 30 дана од дана достављања решења о закупу.

У случају из става 1. тачка 1. овог члана, предлог за доношење решења о стављању ван снаге решења о закупу, подноси Управа одмах по протеку рока за плаћање закупнине.

У случају из става 1. тач. 2. и 3, овог члана, предлог за доношења решења о стављању ван снаге решења о давању у закуп, подноси Управа, односно лице коме је решењем дато у закуп грађевинско земљиште.

Уколико је грађевинско земљиште дато у закуп у поступку јавног оглашавања, лице из става 1. тачка 1. овог члана нема право на повраћај уплаћеног депозита по јавном огласу о јавном надметању, односно прикупљању понуда, а евентуално дата депозитна банкарска гаранција ће се наплатити.

Лице из става 1. тач. 2. и 3. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име закупнине, у номиналном износу, умањеног за износ депозита, уколико је грађевинско земљиште дато у закуп у поступку јавног оглашавања.

Члан 53.

Право закупа на изграђеном грађевинском земљишту које је стечено уговором о закупу у трајању од најмање 50 година, закљученом у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, претвара се у право својине под условима и на начин прописан Законом, по измирењу укупне закупнине, о чему Управа издаје потврду.

Право закупа на неизграђеном грађевинском земљишту које је стечено уговором о закупу у трајању од најмање 50 година, закљученом у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, претвара се у право својине под условима и на начин прописан Законом, по измирењу укупне закупнине, о чему Управа издаје потврду.

У случају из става 2. овог члана, Правобранилаштво, на захтев закупца, ради претварања права закупа у право својине, доставља органу надлежном за послове вођења евиденције непокретности и правима на њима и доказ да у законском року није покренут судски поступак од стране Града Ниша за раскид уговора о закупу, односно да је исти окончан у корист подносиоца захтева уколико је покренут.

Члан 60.

Грађевинско земљиште се прибавља у јавну својину Града у складу са одредбама закона којим је уређена јавна својина, које се односе на прибављање других непокретности у јавну својину.

Прибављање грађевинског земљишта у јавну својину Града Ниша спроводи се у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а изузетно непосредном погодбом, под условима утврђеним законом, уредбом и овом одлуком.

Највиша купопродајна цена грађевинског земљишта које се прибавља у јавну својину града је тржишна вредност предметне непокретности.

Тржишну вредност грађевинског земљишта утврђује градска управа, надлежна за утврђивање пореза на имовину.

Грађевинско земљиште се може прибавити у јавну својину града непосредном погодбом, али не изнад процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, под којим се подразумева:

1. случај када грађевинско земљиште које се прибавља у јавну својину по својим карактеристикама једино одговара потребама Града, градске општине, односно правних лица које је основао Град, с тим да решење којим се прибавља грађевинско земљиште садржи образложење разлога оправданости и целисходности прибављања и разлоге због којих се прибављање не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем понуда;

2. случај када се ради о међусобном располагању између носилаца права јавне својине.

Грађевинско земљиште се може прибавити у јавну својину Града и бестеретним правним послом (поклон или једнострана изјава воље).

Члан 62.

Размена грађевинског земљишта у јавној, задружној и приватној својини, врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом, подзаконским актом Владе Републике Србије и овом одлуком.

Предмет размене може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Под разменом грађевинског земљишта подразумева се отуђење грађевинског земљишта из јавне својине, као и прибављање грађевинског земљишта у јавну својину Града, па се одредбе ове одлуке које се односе на поступак отуђења грађевинског земљишта, односно прибављања грађевинског земљишта у јавну својину града, сходно примењују и на поступак размене изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта.

Тржишну вредност грађевинског земљишта које се размењује утврђује градска управа надлежна за послове утврђивања пореза на имовину, а у оправданим случајевима тржишну вредност може утврдити и републички орган надлежан за процену тржишне вредности, нарочито у случају када је предмет размене грађевинско земљиште у својини других носилаца права јавне својине.

Члан 63.

Деоба грађевинског земљишта у сувојини Града Ниша и других носилаца права својине врши се сходно одредбама закона којим се уређују основе својинско-правних односа и ове одлуке, непосредном погодбом, по тржишним условима. Деоба се врши у циљу развргнућа сувласничке заједнице.

Деоба из става 1. овог члана, спроводи се и у случају да је на грађевинском земљишту уписана јавна својина града и право коришћења лица за које ће право и услови за претварање права коришћења у право својине бити уређено посебним законом, у ком случају се врши развргнуће сувласничке, односно сукорисничке заједнице.

Деоба из става 1. овог члана, спроводи се и у случају да је на грађевинском земљишту уписана јавна својина града и право дугорочног закупа које је стечено на основу ранијих закона о планирању и изградњи.

Предмет деобе може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Тржишну вредност грађевинског земљишта које је предмет деобе утврђује организациона јединица градске управе надлежна за послове утврђивања пореза на имовину, а у оправданим случајевима тржишну вредност може утврдити и републички орган надлежан за процену тржишне вредности, нарочито у случају када је предмет деобе грађевинско земљиште у својини других носилаца права јавне својине.

Члан 64.

Ради развргнућа сувласничке или сукорисничке заједнице, односно деобе грађевинског земљишта на коме је уписано право дугорочног закупа, Управа прибавља информацију о могућностима и ограничењима градње на грађевинском земљишту које је предмет деобе, а по потреби и извештај о могућностима парцелације, односно препарцелације.

Уколико је ради доношења решења о деоби грађевинског земљишта потребна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, подносилац захтева обезбеђује израду пројекта, у складу са извештајем из става 1 овог члана и сноси трошкове израде.

У случају да је грађевинско земљиште које је предмет деобе, или део тог земљишта, више катастарских парцела, од којих су неке постојеће или планиране јавне површине, критеријум који је опредељујући приликом процене оправданости и целисходности деобе је стицање права искључиве својине града на грађевинском земљишту јавне намене.

У случају да је предмет деобе грађевинско земљиште на више катастарских парцела, од којих су неке изграђене, а неке неизграђене, критеријум који је опредељујући приликом процене оправданости и целисходности деобе је стицање права искључиве својине града на неизграђеном грађевинском земљишту.

Члан 68.

Градоначелник може донети решење којим се у целини или делимично ставља ван снаге решење, односно други акт о додели земљишта на коришћење ради изградње, у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године, у случају да такав захтев поднесе Управа, лице коме је земљиште додељено, односно његов правни следбеник, као и у случају да то лице није уписано као корисник у јавној евиденцији о непокретностима и правима на њима.

Захтев за доношење решења из става 1. овог члана подноси Управа, односно лице коме је земљиште додељено, односно његов правни следбеник.

У случају из става 1. овог члана, лице може остварити право на раскид уговора и повраћај уплаћених средстава у складу са општим актом града важећим у време потписивања уговора о раскиду.

Члан 69.

Градоначелник доноси решење којим даје сагласност за изградњу другом сувласнику, сукориснику, односно заједничару на грађевинском земљишту у сусвојини, односно заједничкој својини града и другог лица, када је таква сагласност услов прибављања решења о одобрењу за извођење радова, издавање грађевинске дозволе и у случају озакоњења објеката.

Градоначелник доноси решење којим даје сагласност и у другим случајевима у вези грађевинског земљишта, када је таква сагласност услов за остваривање права подносиоца захтева.

У случају из става 1. овог члана, подносилац уз захтев прилаже налог за достављање сагласности издат од стране органа надлежног за послове издавања решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, као и доказ да је дата сагласност и других сувласника, односно заједничара на катастарској парцели.

Члан 71.

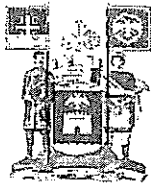
Јавна предузећа и друга правна лица, чији је оснивачи град (у даљем тексту: предузеће), немају обавезу прибављања сагласности града ради изградње, извођења радова или постављања објеката на грађевинском земљишту у јавној својини града, под условом да је изградња планирана програмом пословања предузећа, односно да том изградњом предузеће остварује регистровану комуналну или другу делатност, у ком случају надлежни орган издаје одговарајућу дозволу на град, за потребе предузећа.

Мишљење о испуњености услова из става 1. овог члана, даје организациона јединица Градске управе надлежна за област којој припада делатност предузећа.

Одредба става 1. овог члана не односи се на изградњу којом се непокретности прибављају у јавну својину града.

03/16 N.K.
M. Ruzicki 7

Ниш
03.



Република Србија
ГРАД НИШ
Служба за послове
Скупштине Града
Број: 315 /2018 - 22
02. 10. 2018. године
НИШ

Република Србија
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЛУЖБА ЗА ПОСЛОВЕ

ПРЕТХАТ:	02 OCT 2018		
ОПРА:	Служба	Број	Вредност
04	4782		

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
Секретаријат за имовинско-правне послове

У вези са Вашим дописом број 4719/2018-04 од 27.9.2018. године и захтевом за давање мишљења на Нацрт одлуке о изменама и допунама Одлуке о грађевинском земљишту, дајемо следеће:

Мишљење

Нацрт одлуке о изменама и допунама Одлуке о грађевинском земљишту је формално-правно исправан.

С поштовањем,

