

На основу члана 56. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008), члана 72. Пословника о раду Градског већа Града Ниша ("Службени лист Града Ниша" број 1/2013) 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 06.11.2015. године, доноси

РЕШЕЊЕ

I Утврђује се Предлог одлуке о грађевинском земљишту.

II Предлог 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 Љубиша Јанић, начелник Управе за имовину и инспекцијске послове.

Број: 1731-5/2015-03
У Нишу, 06.11.2015. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Проф. др Зоран Перишић

На основу члана 99. ст. 5, 17. и 20, члана 101. став 5. и члана 103. став 5. 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 23/13),

Скупштина Града Ниша, дана _____ 2015. године, донела је

ОДЛУКУ О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

1. Предмет уређивања

Члан 1.

Овом Одлуком уређују се услови, поступак и начин отуђења и давања у закуп неизграђеног и изграђеног грађевинског земљишта у јавној својини на којем је као власник у јавној књизи за евиденцију непокретности и правима на њима уписан град Ниш (у даљем тексту: **грађевинско земљиште**), прибављања грађевинског земљишта у јавну својину Града Ниша, стављања ван снаге решења о располагању и прибављању грађевинског земљишта и других решења која се доносе на основу ове одлуке, измена и раскида правних послова који се закључују на основу донетих решења, давања сагласности за легализацију, изградњу, односно постављање објеката на грађевинском земљишту у јавној својини града и других потребних сагласности.

Овом одлуком ближе се уређују и поступак и надлежности за отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, по цени нижој од тржишне односно без накнаде, као и у случају непосредне погодбе, уз претходну сагласност Владе Републике Србије, у складу са законом и подзаконским актом, као и услове начин и поступак размене непокретности.

Град Ниш (у даљем тексту: **Град**) стара се о коришћењу грађевинског земљишта према намени земљишта одређеној планским документом, у складу са законом којим је уређена област грађевинског земљишта (у даљем тексту: **Закон**).

2. Појам грађевинског земљишта

Члан 2.

Грађевинско земљиште је земљиште које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом.

3. Коришћење грађевинског земљишта

Члан 3.

Грађевинско земљиште се користи ради изградње објеката, у складу са планским документом на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење.

4. Врсте грађевинског земљишта

4.1. Изграђено и неизграђено грађевинско земљиште

Члан 4.

Грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено.

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

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

Грађевинско земљиште се отуђује или даје у закуп као неизграђено.

Неизграђено грађевинско земљиште, за које је донет плански документ на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола и које је у складу са тим планским документом комунално опремљено за грађење, може се отуђити, односно дати у закуп у складу са Законом, подзаконским актом и овом Одлуком.

У случају размене непокретности, предмет отуђења може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини.

4.2. Уређено и неуређено грађевинско земљиште

Члан 5.

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је у складу са планским документом комунално опремљено за грађење и коришћење (изграђен приступни пут, електромрежа, обезбеђено снабдевање комуналним производима и услугама).

Грађевинско земљиште се, по правилу отуђује или даје у закуп као уређено.

5. Уређивање грађевинског земљишта

Члан 6.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

Припремање земљишта обухвата истражне радове, израду геодетских, геолошких и других подлога, израду планске и техничке документације, програма за уређивање земљишта, расељавање, уклањање објеката, санирање терена и друге радове.

Поред радова из става 2. овог члана, на подручјима која су била изложена ратним дејствима, надлежни орган управе за послове цивилне заштите обавља и проверу о постојању заосталих експлозивних средстава, у складу са законом.

Опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.

Уређивање грађевинског земљишта обавља се у складу са важећим планским документом према средњорочним и годишњим програмима уређивања које доноси Скупштина Града, уз старање о заштити, рационалном и одрживом коришћењу земљишта.

Члан 7.

Град уређује грађевинско земљиште и стара се о његовом рационалном коришћењу, према намени земљишта предвиђеној планским документом, у складу са законом.

Обезбеђивање услова за уређивање и унапређивање грађевинског земљишта за Град, које обухвата: припрему средњорочних и годишњих програма уређивања грађевинског земљишта, уређивање грађевинског земљишта и обављање других послова у складу са законом и другим прописима, обавља ЈП Дирекција за изградњу Града Ниша (у даљем тексту: **Дирекција**).

Дирекција врши радове на уређивању грађевинског земљишта који су утврђени програмима из члана 6. став 5. ове одлуке.

5.1. Припремање и опремање грађевинског земљишта средствима физичких или правних лица

Члан 8.

Грађевинско земљиште које није уређено у смислу закона и ове одлуке, а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, може се припремити, односно опремити и средствима физичких или правних лица, у складу са Законом.

6. Финансирање уређивања грађевинског земљишта

Члан 9.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбеђује се из средстава остварених од:

- 1) доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
- 2) закупнине за грађевинско земљиште;
- 3) отуђења или размене грађевинског земљишта;
- 4) претварања права закупа у право својине, у складу са законом;
- 5) накнаде за уређивање грађевинског земљишта и
- 6) других извора у складу са законом.

II. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА

1. Надлежност и надлежни органи

Члан 10.

Грађевинским земљиштем у јавној својини Града (у даљем тексту: **грађевинско земљиште**) располаже Град, у складу са законом и овом одлуком.

Располагањем грађевинским земљиштем, у смислу ове одлуке, сматра се:

1. отуђење;
2. давање у закуп;
3. међусобно располагање власника грађевинског земљишта у јавној својини;
4. улагање у капитал;
5. установљавање права стварне службености, у складу са посебном одлуком.

Град прибавља грађевинско земљиште у јавну својину града у складу са законом и овом одлуком.

Под отуђењем грађевинског земљишта, односно под прибављањем грађевинског земљишта у јавну својину сматра се и размена.

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 Правобранилаштво 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 13.

Правни послови из члана 12. став 1. ове одлуке, закључују се по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва Града Ниша, које је дужно да мишљење да у року од осам дана од дана пријема захтева.

Уколико Правобранилаштво града Ниша, не да мишљење у року из става 1. овог члана, сматраће се да је дато позитивно мишљење.

Негативно мишљење не спречава закључење правног посла, али се такав уговор може побијати у складу са позитивним прописима.

2. Тржишна вредност грађевинског земљишта

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.

III. ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 15.

Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта спроводи се јавним оглашавањем, у поступку јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом.

Грађевинско земљиште се отуђује непосредном погодбом у случајевима прописаним законом.

1. Поступци отуђења грађевинског земљишта

1.1. Отуђење грађевинског земљишта јавним надметањем и прикупљањем понуда јавним огласом

Члан 16.

Неизграђено грађевинско земљиште се може отуђити ради изградње, у складу са планским документом на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола.

Постојеће и планиране површине јавне намене не могу се отуђити из јавне својине.

Почетни износ цене је тржишна вредност грађевинског земљишта које се отуђује.

Грађевинско земљиште у јавној својини отуђује се лицу које понуди највећу цену за то земљиште.

Изузетно од става 4. овог члана грађевинско земљиште се може отуђити по цени која је мања од тржишне цене, или отуђити без накнаде, у складу са подзаконским актом Владе Републике Србије.

Члан 17.

Грађевинско земљиште се отуђује јавним надметањем ако планирана БРГП објекта, односно објекта који треба да се граде, не прелази 10.000 м²., односно прикупљањем понуда јавним огласом, ако планирана БРГП објекта прелази 10.000 м².

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 одустајка, 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 21.

Ради учествовања у поступку јавног надметања, односно поступку прикупљања понуда, подносилац пријаве, односно понуде мора уплатити депозит на депозитни рачун Града, с тим да висина депозита не може бити мања од 10%, нити већа од 50% почетног износа цене.

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 23.

Пријава за учествовање у поступку јавног надметања (у даљем тексту: **пријава**), односно понуда за учествовање у поступку прикупљања понуда јавним огласом (у даљем тексту: **понуда**) се доставља у затвореној коверти са видљивом назнаком на коју локацију се односи и ко је подносилац пријаве, односно понуде.

Пријава, односно понуда правног лица мора да садржи назив и седиште и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и оверена печатом. Уз пријаву, односно понуду правног лица се прилаже извод из регистра привредних субјеката надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Пријава, односно понуда физичког лица мора да садржи име, презиме, адресу и матични број и мора бити потписана.

Пријава предузетника мора да садржи пословно име и седиште и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и оверена печатом. Уз пријаву, односно понуду предузетника прилаже се извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Уз пријаву, односно понуду се подноси доказ о уплати депозита, као и изјава подносиоца пријаве, односно понуђача да прихвата све услове из јавног огласа.

Понуда мора да садржи износ понуђене цене, који је исти или већи од почетног износа утврђеног огласом.

Пријава, односно понуда је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе како је то предвиђено у овом члану, односно ако не садржи све податке предвиђене јавним огласом.

Члан 24.

Пријаву, односно понуду не могу поднети председник, заменик председника нити било који члан комисије.

Члан 25.

Поступак јавног надметања, односно отварања понуда је јаван.

Члан 26.

Председник комисије отвара седницу комисије, саопштава податке о грађевинском земљишту које се отуђује и почетни износ цене.

Председник комисије констатује колико је пријава, односно понуда примљено и по редоследу приспећа јавно отвара и чита цео текст пријаве, односно понуде.

Председник комисије констатује које исправе су достављене уз пријаву, односно понуду.

Комисија утврђује ко су подносиоци пријаве, односно понуде, ко је од подносилаца пријава, односно понуда присутан са овлашћењем да учествује у поступку јавног надметања, односно присуствује поступку отварања понуда и које су пријаве, односно понуде неблаговремене, односно непотпуне.

Председник комисије констатује да подносилац неблаговремене или непотпуне пријаве, односно лице које нема уредно овлашћење подносиоца благовремене и потпуне пријаве, не може учествовати у поступку јавног надметања.

Председник комисије констатује да се неблаговремене или непотпуне понуде одбацују.

Комисија утврђује који понуђач је понудио највиши износ цене.

Председник комисије објављује почетак јавног надметања и позива учеснике да дају своје понуде износа цене.

Учесник јавног надметања је дужан да јасно и гласно каже износ цене који нуди.

Председник комисије пита три пута да ли неко даје више од највишег претходно понуђеног износа и после трећег позива, констатује који је највиши понуђени износ и име понуђача.

Учесник који је понудио највиши износ потписује изјаву са знаком висине износа.

Председник комисије објављује када је јавно надметање завршено.

Комисија је дужна да у року од три радна дана од дана окончања јавног надметања односно, односно отварања понуда приспелих по јавном огласу за прикупљање понуда, достави Градоначелнику извештај о спроведеном поступку јавног надметања односно прикупљању понуда.

Извештај из става 13. овог члана, обавезно садржи: копију јавног огласа, записник о јавном надметању, предлог Комисије да се закључи уговор о отуђењу са лицем које је понудило највећу цену.

Уколико Градоначелник утврди недостатке или нејасноће у Извештају комисије, налаже Комисији да у року од три дана отклони уочене недостатке.

Уколико Градоначелник утврди да је дошло до повреде поступка, поништава решење из члана 19. став 1. ове одлуке.

Сви присутни подносиоци пријава, односно понуда имају право увида у поднете пријаве, односно понуде.

Члан 27.

Уколико подносилац благовремене и потпуне пријаве не приступи јавном надметању сматраће се да је одустао од пријаве.

Услови за спровођење поступка јавног надметања су испуњени и кад истом приступи само један учесник.

Услови за спровођење поступка прикупљања понуда јавним огласом су испуњени и уколико се на јавни оглас пријави само један учесник, у ком случају се грађевинско земљиште отуђује под условом да је учесник понудио најмање почетни износ цене.

Уколико јавно надметање, односно поступак прикупљања понуда јавним огласом не успе, поступак оглашавања се може поновити по истеку рока од најмање 15 дана од дана неуспелог јавног надметања, односно отварања понуда, о чему решење доноси Градоначелник.

Уколико се на јавни оглас о прикупљању понуда, пријаве два или више учесника и понуде исти износ цене, комисија ће затражити да у новом року, од три дана, понуђачи доставе другу понуду о висини цене, која мора бити већа од претходне понуде.

Члан 28.

Уколико учесник јавног надметања који је понудио највиши износ цене одустане пошто председник Комисије објави да је јавно надметање завршено, а пре доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта, поступак јавног оглашавања се понавља.

Уколико учесник прикупљања понуда који је понудио највиши износ цене одустане пошто је комисија утврдила који понуђач је понудио највиши износ цене, а пре доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта, поступак јавног оглашавања се понавља.

Лице из ст. 1 и 2. овог члана нема право на повраћај уплаћеног депозита.

У случајевима из ст. 1 и 2 овог члана, решење о понављању поступка јавног оглашавања доноси Градоначелник.

1.2. Отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом

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.

1.2.1. Отуђење грађевинског земљишта ради формирања грађевинске парцеле

Члан 30.

Отуђење грађевинског земљишта власнику објекта за који је поднет захтев за легализацију за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације или објекта који је уписан у евиденцију о непокретностима и правима на њима у складу са раније важећим законима којима је уређивана легализација објеката или на основу Закона о легализацији објеката („Службени гласник РС”, бр. 95/13 и 117/14), врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом и овом Одлуком, на основу правноснажног решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле или на основу правноснажног решења којим је одређено да је грађевинско земљиште испод објекта земљиште за редовну употребу, сходно одредбама закона којим је уређена област одређивања земљишта за редовну употребу објекта у посебним случајевима.

У случају да је решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле основ отуђења грађевинског земљишта, власнику објекта из става 1. овог члана се отуђује грађевинска парцела.

У случају да је решење којим је одређено да је грађевинско земљиште испод објекта земљиште за редовну употребу, основ отуђења грађевинског земљишта, власнику објекта из става 1. овог члана се отуђује грађевинско земљиште испод објекта, уз обавезу власника објекта да у року од пет година од дана правоснажности решења о легализацији покрене поступак за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта, у складу са законом.

У случају да на основу решења којим се одређује да је грађевинско земљиште испод објекта земљиште за редовну употребу објекта, орган надлежан за упис права на непокретностима не изврши парцелацију грађевинског земљишта тако да земљиште испод објекта постане посебна катастарска парцела, лице коме је отуђено грађевинско земљиште испод објекта, у уговору о отуђењу даје неопозиву и безусловну сагласност власнику грађевинског земљишта у јавној својини да може спроводити промене на катастарској парцели у смислу парцелације, као и отуђивати грађевинско земљиште другим власницима објекта, односно другим сувласницима грађевинског земљишта, без обавезе да за те промене, односно отуђење тражи сагласност сувласника грађевинског земљишта коме је исто отуђено испод објекта.

Уколико је грађевинско земљиште већ дато у закуп испод објекта ради легализације објекта, купац је дужан да у року од пет година од дана правоснажности решења о легализацији покрене поступак за утврђивање земљишта за редовну употребу у складу са законом, у ком случају стиче право да му се по правоснажности решења о утврђивању грађевинског земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле отуђи преостали део грађевинског земљишта, непосредном погодбом по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком.

Члан 31.

Отуђење грађевинског земљишта власнику објекта који је уписан у евиденцију о непокретностима и правима на њима у складу са Законом о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе („Службени гласник РС”, бр. 25/2013 и 145/2014), врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком, на основу правоснажног решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле, сходно одредбама Закона којим је уређена област одређивања земљишта за редовну употребу објекта у посебним случајевима.

1.2.2. Отуђење грађевинског земљишта ради исправке граница суседних катастарских парцела

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 33.

Исправка граница суседних катастарских парцела врши се на основу елабората геодетских радова, под условом да информација о локацији за предметно грађевинско земљиште упућује на израду овог елабората.

2. Цена и рок плаћања

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.

3. Решење о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 35.

Решење о отуђењу грађевинског земљишта (у даљем тексту: решење о отуђењу) садржи нарочито:

1. начин отуђења (јавно оглашавање – јавно надметање или прикупљање понуда јавним огласом, односно непосредна погодба и разлог непосредне погодбе);
2. податке о лицу коме се грађевинско земљиште отуђује;
3. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина и по потреби друге ближе податке);
4. износ цене, рок плаћања, рачун на који се врши плаћање и последице пропуштања плаћања у року, а уколико се грађевинско земљиште отуђује у поступку јавног оглашавања и износ уплаћеног депозита;
5. врсту, односно намену објекта уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње и посебне услове изградње уколико се отуђује неуређено грађевинско земљиште, односно елементе из члана 8. ове одлуке;
6. рок привођења грађевинског земљишта намени уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње;
7. обавезу лица коме се грађевинско земљиште отуђује да у року од 30 дана од дана доношења решења о отуђењу закључи уговор о отуђењу и последицу пропуштања закључења уговора у року.

4. Уговор о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 36.

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта (у даљем тексту: **уговор о отуђењу**) се закључује са лицем коме се отуђује грађевинско земљиште, у року од 30 дана од дана доношења решења о отуђењу.

Уговор о отуђењу садржи нарочито:

1. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина и по потреби друге ближе податке);
2. износ цене;
3. износ уплаћеног депозита уколико је грађевинско земљиште отуђено у поступку јавног оглашавања;

4. потврду да је цена измирена у целости и сагласност Града да лице коме је грађевинско земљиште отуђено, у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, упише право својине на грађевинском земљишту;

5. врсту, односно намену објекта уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње и посебне услове изградње уколико се отуђује неуређено грађевинско земљиште, односно одредбе из члана 8. ове одлуке;

6. констатацију о року у коме ће лице коме је грађевинско земљиште отуђено бити уведено у посед истог;

7. рок привођења грађевинског земљишта намени уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње;

8. права и обавезе у случају неизвршења обавеза;

9. начин решавања спорова;

10. услове, начин и поступак за раскид уговора;

11. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да са надлежним предузећима уговори и плати трошкове за инфраструктуру, ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;

12. друга права и обавезе.

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 38.

Учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда који сматра да је грађевинско земљиште отуђено супротно одредбама Закона, односно ове Одлуке, те да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора о отуђењу у року од осам дана од сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

5. Стављање ван снаге решења 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 40.

Градоначелник доноси решење о стављању ван снаге решења о отуђењу грађевинског земљишта и у случају да у парничном поступку покренутом од стране учесника јавног надметања, односно учесника у поступку прикупљања понуда, буде правоснажно поништен уговор о отуђењу.

6. Раскид уговора о отуђењу грађевинског земљишта

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 42.

По предлогу за раскид уговора о отуђењу градоначелник доноси решење којим се ставља ван снаге решење о отуђењу.

На основу решења из става 1. овог члана градоначелник, у име и за рачун Града, и лице коме је грађевинско земљиште отуђено закључују споразумни раскид уговора о отуђењу, у року од 30 дана од дана достављања решења из става 1. овог члана, лицу коме је грађевинско земљиште отуђено.

У случају да не буде закључен споразумни раскид уговора о отуђењу, у року из претходног става, Градоначелник има обавезу да једнострано раскине уговор о отуђењу, у складу са законом којим се регулишу облигациони односи.

Потписи уговорача на уговору о раскиду уговора о отуђењу, оверавају се пред надлежним органом, а трошкови овере падају на терет лица са којим се раскида уговор.

Члан 43.

Лице са којим је раскинут уговор о отуђењу има обавезу да, о свом трошку, изврши брисање права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима и врати грађевинско земљиште у првобитно стање, као и да Граду надокнади евентуално насталу штету.

Лице са којим је раскинут уговор о отуђењу, по достављању доказа да је испунио обавезе из става 1 овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име цене, у номиналном износу, умањеног за износ депозита.

IV. ДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЗАКУП

Члан 44.

Грађевинско земљиште се може дати у закуп ради:

1. изградње објеката за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са законом;
2. реализације пројеката од значаја за Републику Србију;
3. међусобног располагања власника грађевинског земљишта у јавној својини;
4. давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законом, и
5. остваривања јавно-приватног партнерства.

1. Давање грађевинског земљишта у закуп ради изградње објекта за који се издаје привремена грађевинска дозвола

Члан 45.

Грађевинско земљиште се даје у закуп ради изградње објекта 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 наплатива „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.

2. Решење о закупу грађевинског земљишта

Члан 46.

Решење о давању у закуп грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о лицу коме се грађевинско земљиште даје у закуп;
2. податке о катастарској парцели;
3. податке о врсти, односно намени објекта;
4. висину, рок и начин плаћања закупнине (једнократно или на рате, са констатацијом да ће се уколико се уговори плаћање на рате износ рате усклађивати са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике), рачун на који се врши уплата, средство обезбеђења уколико се плаћање врши на рате и последице пропуштања плаћања у року;
5. рок трајања закупа;
6. рок привођења земљишта намени, односно рок изградње привременог објекта;
7. обавезу лица коме се грађевинско земљиште даје у закуп да, у року од 30 дана од дана достављања решења о давању грађевинског земљишта у закуп, закључи уговор о закупу.

3. Уговор о закупу грађевинског земљишта

Члан 47.

Уговор о закупу грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о катастарској парцели;
2. опис и ближе податке о врсти, односно намени и величини објекта који ће се градити;
3. висину закупнине, рок и начин плаћања закупнине, с тим да уколико се уговара плаћање закупнине на више рата уговор садржи начин усклађивања висине закупа са индексом раста потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за вођење статистике;
4. средство обезбеђења уколико се плаћање врши на рате;
5. рок трајања закупа;

6. року и начину плаћања доприноса за уређивање земљишта;
7. услове за уређење ако се у закуп даје неуређено грађевинско земљиште;
8. рок у коме грађевинско земљиште мора да се приведе намени, односно рок изградње привременог објекта;
9. права и обавезе у случају неизвршења обавезе;
10. обавезу закупца да са надлежним предузећима уговори и плати трошкове за инфраструктуру, ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
11. начин решавања спорова;
12. поступак и услове за измену или раскид уговора;
13. услове под којима се закупцу предметно земљиште може дати у својину;
14. друга права и обавезе.

Члан 48.

Право закупа из чл. 45. ове одлуке не уписује се у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.

4. Давање грађевинског земљишта у закуп у другим случајевима

Члан 49.

У случају давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законима, грађевинско земљиште се може дати у закуп на временски период предвиђен уговором о концесији, односно на временски период на који је поверено обављање комуналне делатности.

Ради остваривања јавно-приватног партнерства, неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп приватном партнеру на рок на који је закључен јавни уговор у складу са законом којим се уређује јавно-приватно партнерство и концесије, односно уносити као оснивачки улог у привредна друштва, а власник грађевинског земљишта у јавној својини може са физичким или правним лицем закључити и уговор о заједничкој изградњи једног или више објеката.

Грађевинско земљиште се може дати у закуп по закупници која је мања од тржишне или без накнаде када се ради о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, као и када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини.

Давање у закуп грађевинског земљишта из става 1., 2. и 3. овог члана, врши се на начин и под условима прописаним подзаконским актом Владе Републике Србије.

Учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда који сматра да је грађевинско земљиште дато у закуп супротно одредбама закона, подзаконског акта Владе Републике Србије, односно ове Одлуке, те да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора о закупу у року од осам дана од сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

5. Стављање ван снаге решења о давању у закуп грађевинског земљишта

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 закупнице 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 51.

Градоначелник доноси решење о стављању ван снаге решења о давању у закуп грађевинског земљишта и у случају да у парничном поступку покренутом од стране учесника јавног надметања, односно учесника у поступку прикупљања понуда, буде правоснажно поништен уговор о закупу.

6. Измена уговора о закупу грађевинског земљишта

Члан 52.

Ако се промени власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који је изграђен или се гради на грађевинском земљишту у јавној својини, које се користи по основу уговора о закупу закљученом у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, закуподавац ће, на захтев закупца, изменити уговор о закупу тако што ће на место, односно поред дотадашњег закупца ступити нови власник објекта, односно дела објекта.

Уз захтев за измену уговора о закупу доставља се уговор о куповини објекта или куповини објекта у изградњи, односно други правни основ којим се стиче право својине на објекту или објекту у изградњи, који је оверен у складу са законом, односно правоснажно решење о наслеђивању, са потврдом пореске управе о измирењу пореза по том правном основу или са потврдом пореске управе о ослобађању од пореске обавезе, и изјава новог власника објекта, односно дела објекта да прихвата све обавезе дотадашњег закупца из уговора о закупу.

Ако се промени власник катастарске парцеле коме је у поступку исправке граница суседних катастарских парцела дато у закуп грађевинско земљиште у јавној својини, на захтев новог власника може се изменити уговор о закупу тако што ће на место дотадашњег закупца, ступити нови власник катастарске парцеле.

Уз захтев за измену уговора о закупу из става 3. Овог члана доставља се доказ о праву својине на катастарској парцели, основ стицања са потврдом пореске управе о измирењу пореза по основу стицања права својине или са потврдом пореске управе о ослобођењу од пореске обавезе и изјава власника да прихвата све обавезе дотадашњег закупца из уговора о закупу.

По захтеву из става 1. и 3. овог члана, градоначелник доноси решење којим се мења купац, тако што ће на место, односно поред дотадашњег закупца ступити, нови власник.

На основу решења из става 5. овог члана закуподавац закључује са новим власником, уговор о закупу, односно уговор о измени уговора о закупу, у року од 30 дана од дана достављања решења новом власнику, који по потписивању представља основ за промену уписа закупца у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима. Права и обавезе за новог закупца настају даном уписа права закупа у јавној књизи о непокретностима и правима на њима.

7. Претварање права закупа у право својине

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.

8. Раскид уговора о закупу

Члан 54.

Уговор о закупу се раскида пре истека уговореног рока:

1. ако купац одустане од изградње на грађевинском земљишту које му је дато у закуп;
2. ако купац не плати закупнину у висини од три доспеле месечне рате;
3. ако купац не користи дато грађевинско земљиште за потребе изградње већ за друге намене,
4. ако купац не приведе грађевинско земљиште намени у уговореном року, односно не изгради привремени објекат у уговореном року и
5. у другим случајевима у складу са законом.

Члан 55.

На раскид уговора о закупу сходно се примењују одредбе ове одлуке које се односе на раскид уговора о отуђењу.

Члан 56.

Лице са којим је раскинут уговор о закупу, има обавезу да, о свом трошку, изврши брисање права закупа у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима и врати грађевинско земљиште у првобитно стање, као и да граду надокнади евентуално насталу штету.

Закупац са којим је раскинут уговор о закупу, по достављању доказа да је испунио обавезе из става 1. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име закупнине, у номиналном износу, уколико је закупнина плаћена једнократно, умањеном за депозит (уколико је грађевинско земљиште дато у закуп у поступку јавног оглашавања) и сразмерни део износа закупнине за период држања грађевинског земљишта у закупу, у складу са налазом и мишљењем сталног судског вештака грађевинске струке.

V. МЕЂУСОБНО РАСПОЛАГАЊЕ ВЛАСНИКА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ

Члан 57.

Међусобно располагање власника грађевинског земљишта у јавној својини је пренос права јавне својине на грађевинском земљишту између носилаца права јавне својине.

Под међусобним располагањем из става 1. овог члана, подразумева се и давање грађевинског земљишта у закуп и размена.

Међусобно располагање између носилаца права јавне својине на грађевинском земљишту врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, с тим да се грађевинско земљиште може отуђити или дати у закуп без накнаде, односно по цени, односно закупници која је мања од тржишне у складу са законом, подзаконским актом Владе Републике Србије и овом одлуком.

У случају да се међусобно располагање између носилаца права јавне својине на грађевинском земљишту врши по тржишним условима, тржишну вредност грађевинског земљишта утврђује Републички орган надлежан за процену тржишне вредности.

VI. УЛАГАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У КАПИТАЛ

Члан 58.

Неизграђено грађевинско земљиште се може уносити као оснивачки улог у јавно предузеће и друштво капитала.

Уношење грађевинског земљишта из става 1. овог члана, врши се на начин и у поступку који су прописани Статутом, посебним законима којима је уређена област привредних друштава и јавних предузећа и оснивачким актом јавног предузећа, односно друштва капитала уколико се ради о улагању у капитал већ основаних правних лица.

Начин и услове за улагање из става 1. овог члана ближе прописује Влада Републике Србије.

VII. УСТАНОВЉАВАЊЕ ПРАВА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ

Члан 59.

Решење о установљавању права стварне службености на грађевинском земљишту у јавној својини Града, као послужном добру, може се донети када је према прописима којима се уређује изградња, односно другим прописима, уговор о установљавању права службености предвиђен као имовинско-правни основ.

Решење о установљавању права стварне службености из става 1. овог члана, може се донети и у другим случајевима када је то, с обзиром на околности, неопходно.

Уз захтев за доношење решења из става 1. овог члана, подносилац захтева прилаже налог за достављање уговора о установљавању права службености, издат од органа надлежног за издавање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу за извођење радова.

Уз захтев за доношење решења из става 2. овог члана, подносилац захтева прилаже налаз вештака одговарајуће струке и Идејни пројекат трасе инфраструктурног објекта, из кога следи неопходност конституисања права службености.

За установљено право стварне службености се плаћа накнада, обрачуната у складу са одлуком Града којим се утврђује висина накнаде за установљење права службености на грађевинском земљишту у јавној својини Града.

Обавеза плаћања накнаде се утврђује уговором и иста се плаћа у року од 15 дана од дана закључења уговора.

У року од 30 дана од дана достављања решења из става 1. овог члана, Град и стицалац права службености закључују уговор о установљавању права стварне службености.

Уколико стицалац права службености не изврши плаћање накнаде у року из става 6. овог члана, као и уколико не приступи закључењу уговора у року из става 7. овог члана, решење из става 1. овог члана се ставља ван снаге.

VIII. ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА

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 61.

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

Прибављање неизграђеног грађевинског земљишта за потребе из става 1. овог члана врши Град, по тржишним условима, у складу са законом, подзаконским прописима и општим актима Града који уређују прибављање ствари у јавну својину.

Купопродајну цену из уговора о прибављању грађевинског земљишта у складу са овим чланом, исплаћује Град у складу са финансијским планом Града.

IX. РАЗМЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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.

X. ДЕОБА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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 65.

Грађевинско земљиште у јавној својини се може отуђити другом сувласнику, непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са одредбама ове одлуке којима је уређено отуђење грађевинског земљишта у случају:

1. да постоји сувласништво на катастарској парцели за коју нема урбанистичких услова за формирање две или више грађевинских парцела;
2. да идеални део грађевинског земљишта у јавној својини прерачунат у реални део не испуњава услов за формирање посебне грађевинске парцеле;
3. да се грађевинска парцела састоји од више катастарских парцела од којих су неке у јавној, а неке у приватној својини, с тим да грађевинско земљиште у јавној својини не испуњава услов за посебну грађевинску парцелу, а нису испуњени други услови за отуђење непосредном погодбом у поступку исправке границе суседних катастарских парцела.

У случајевима из става 1, тач. 1. и 2, овог члана, идеални део грађевинског земљишта у јавној својини, може се отуђити и јавним оглашавањем ради изградње, под условом да је катастарска парцела неизграђено грађевинско земљиште које испуњава услове грађевинске парцеле и које је намењено за изградњу, и под условом да такав захтев поднесе други сувласник, у ком случају се примењују одредбе ове одлуке којима је уређено отуђење грађевинског земљишта јавним оглашавањем.

У случају из става 1, тачка 3. овог члана, катастарске парцеле у јавној својини које чине део грађевинске парцеле могу се отуђити јавним оглашавањем ради изградње у складу са одредбама ове одлуке којима је уређено отуђење грађевинског земљишта јавним оглашавањем, под условом да такав захтев поднесу власници преосталих катастарских парцела које чине грађевинску парцелу.

У случају из ст. 2. и 3. овог члана, други сувласник, односно власници катастарских парцела које чине део грађевинске парцеле, дају сагласност граду да спроведе поступак отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, путем јавног оглашавања, донесе решење и закључи уговор о отуђењу.

Члан 66.

Одредбе ове одлуке којима је уређена деоба грађевинског земљишта, сходно се примењују и на деобу неизграђеног грађевинског земљишта у заједничкој својини Града Ниша и других носилаца права својине, односно корисника из члана 63. став 2. ове одлуке, под условом да се на основу уверења органа надлежног за упис права на непокретностима, или других доказа, може утврдити реални удео сувласника, односно сукорисника, с тим да уколико реални удео не може да се утврди, претпоставка је да су сувласнички, односно сукориснички удели једнаки.

XI. СТАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ВАН СНАГЕ

Члан 67.

Уколико се утврди да је у поступку располагања грађевинским земљиштем, услед непотпуног или погрешно утврђеног чињеничног стања, односно услед погрешне примене материјалног права, грађевинским земљиштем располагамо супротно закону, односно одлуци, Градоначелник ће донети решење којим ће изменити, односно ставити ван снаге решење о располагању, у ком случају се примењују одредбе ове одлуке које се односе на раскид уговора, с тим да последица решења о измени може бити и закључење анекса уговора.

Градоначелник ће донети решење као у ставу 1 овог члана, и у другим случајевима када је то потребно ради усаглашавања са новим чињеничним стањем.

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.

XII. САГЛАСНОСТИ

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 одобрења за извођење радова, издавање грађевинске дозволе, у случају легализације односно озакоњења објектаодносно грађевинске дозволе.

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 70.

Процену испуњености услова, односно целисходност и оправданости давања сагласности из члана 69. ове Одлуке, даје Комисија.

Члан 71.

Јавна предузећа и друга правна лица, чији су оснивачи град, односно градске општине (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.

ХИИ. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 72.

Захтеви за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини града, односно прибављање грађевинског земљишта у јавну својину Града, као и други захтеви који су поднети до дана ступања на снагу ове одлуке, окончаће се по општем акту који је важио у време подношења захтева, осим захтева за давање грађевинског земљишта у закуп непосредном погодбом и захтева за промену уговора о закупу из члана 52. ове одлуке који ће се решавати у складу са овом одлуком уколико су ти захтеви поднети после ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 132/2014).

Изузетно од става 1. овог члана, захтеви из става 1. овог члана ће се решавати у складу са овом одлуком уколико се подносилац захтева тако изјасни.

Члан 73.

Ступањем на снагу ове Одлуке, престаје да важи Одлука о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта ("Сл. лист града Ниша", бр. 66/2010, 64/2011 и 48/2013).

Члан 74.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Ниша”.

Број: _____

Дана: _____ 2015. године

Скупштина Града Ниша

Председник

Проф. др Миле Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I Правни основ

Правни основ за доношење Одлуке о грађевинском земљишту, садржан је у члану 99. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009 ... 145/2014), којим је поред осталог прописано да поступак, услове и начин отуђења грађевинског земљишта, услове, поступак, начин и садржину уговора о отуђењу или давању у закуп као и споразумно прибављање неизграђеног грађевинског земљишта за потребе уређења површина јавне намене, мимо поступка прописаног законом којим се уређује експропријација, уређује јединица локалне самоуправе,

у члану 101. став 5. којим је прописано да услове, начин и поступак измене уговора о закупу грађевинског земљишта, уређује власник земљишта, и

у члану 103. став 5. којим је прописано да услове и поступак за претварање права закупа у право својине уређује власник земљишта у јавној својини.

II Разлози за доношење одлуке

Земљиште је ограничен ресурс који се не може створити. Због тога је његово рационално коришћење увек било посебно значајно.

Поступак отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини регулисан је најпре Законом о планирању и изградњи из 2009 године.

Доношењем Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи из 2011, извршене су значајне измене које се пре свега тичу судске заштите у том поступку, док је најновијим Законом о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи из 2014. године, ова материја уређена на сасвим другачији начин.

То је био и основни разлог предлагања доношења Одлуке која је данас пред вама а која се бави грађевинским земљиштем у јавној својини Града Ниша.

Пре најновијих измена из 2014. године, правила поступања у овој материји значајно су се разликовала у зависности од тога да ли је решење донето пре или после доношења измена и допуна Закона из 2011, као и од тога да ли је отуђењу или давању у закуп претходио поступак јавног надметања, прикупљања понуда или поступак непосредне погодбе.

За све наведене поступке отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини било је заједничко следеће:

- грађевинско земљиште у јавној својини се, сагласно одредби члана 97. став 1. Закона из 2009, могло отуђити из јавне својине или дати у закуп;

- да би се грађевинско земљиште у јавној својини отуђило или дало у закуп, надлежни орган је морао да донесе решење о отуђењу грађевинског земљишта или решење о давању грађевинског земљишта у закуп;

- ова решења су се доносила након спроведеног поступка јавног надметања и прикупљања понуда (који се покреће по службеној дужности) или након непосредне погодбе (на захтев странке).

Поред тога, одредбама чл. 96. и 97. тада важећег Закона о планирању и изградњи била су уређена питања поступка и начина отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, а одредбама чл. 98. и 99. тадашњег закона и питање измене уговора о закупу.

Из наведеног је произлазило да су општа правила располагања, односно отуђења и давања у закуп непокретности у јавној својини утврђена Законом о јавној својини, а да је располагање грађевинским земљиштем у јавној својини, па и у јавној својини јединице локалне самоуправе, уређено одредбама Закона о планирању и изградњи. И Уставни суд је у једној од својих пресуда утврдио да тадашњи Закон о планирању и изградњи не даје овлашћење јединици локалне самоуправе да уреди поступак и начин отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, укључујући и услове за утврђивање цене, односно закупнине по којој се земљиште може отуђити или дати у закуп, већ су та питања уређена одредбама чл. 96. до 99. овог закона.

Уставни суд је такође указао да је одредбом члана 96. став 8. Закона о планирању и изградњи дато овлашћење Влади да пропише ближе услове и начин за отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта по цени, односно закупнини која је мања од тржишне или за отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта без накнаде, а да је, сагласно одредби члана 35. Закона о јавној својини, Влада овлашћена да уредбом ближе уреди услове прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давањем у закуп ствари у јавној својини, као и поступке јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда.

Поред тога, из Закона о планирању и изградњи произлази да се евентуално поништење решења о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини може остварити једино кроз преиспитивање његове законитости пред судом у управном спору, а да је прописујући рок трајања закупа и права и обавезе уговорних страна у случају неизвршења обавеза из уговора о закупу, као обавезне елементе овог уговора, законодавац предвидео и могуће начине његовог престанка.

Када је у питању овлашћење јединице локалне самоуправе утврђено одредбом члана 20. тачка 8) Закона о локалној самоуправи, да уређује и обезбеђује вршење послова уређења и коришћења грађевинског земљишта и утврђује висину накнаде за уређивање и коришћење грађевинског земљишта Уставни суд указује да наведено овлашћење не садржи и овлашћење да јединица локалне самоуправе уређује питања располагања грађевинским земљиштем.

Имајући све наведено у виду произилази да јединица локалне самоуправе није била овлашћена да својим актом уреди питања која се односе на располагање грађевинским земљиштем у јавној својини јединице локалне самоуправе, с обзиром на то да се ради о материји која је у то време била уређена законом.

Законодавац је схватио да те одредбе закона донекле ограничавају располагање грађевинским земљиштем од стране локалних самоуправа што је неминовно доводило и до смањења очекиваног прилива директних инвестиција.

Најновије измене и допуне Закона из 2014, објављене у "Службеном гласнику РС" број 132/2014, носе и најозбиљније промене у овој области, односно на потпуно другачији начин уређују питање отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини.

Наравно, измењен и допуњен Закон о планирању и изградњи у члана 99. став 1. задржава основни принцип да се отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини спроводи по правилу јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишном условима, у складу са овим законом.

Законом је такође прописано да се отуђење грађевинског земљишта може вршити и непосредном погодбом, што се види из одредбе става 13. истог члана Закона и одредаба члана 100. Закона.

Битна новина је да, према одредби члана 99. став 13. Закона, о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини, по спроведеном поступку јавног надметања, прикупљања понуда или непосредне погодбе, надлежни орган доноси одлуку коју доставља свим учесницима у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда.

Власник грађевинског земљишта у јавној својини и лице коме се грађевинско земљиште отуђује, закључују уговор у року од 30 дана од дана доношења одлуке из става 13. члана 99. Закона. То значи да се не доноси решење о отуђењу земљишта од стране органа управе, већ се између власника земљишта и лица коме се грађевинско земљиште отуђује заснива облигациони однос.

Са тог разлога је одредбом става 18. истог члана Закона прописано да учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда који сматра да је грађевинско земљиште отуђено супротно одредбама тог закона, и да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора у року од осам дана од дана сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

Битна новина која је унета у Закон је и питање давања грађевинског земљишта у закуп. Чланом 99. став 15. Закона је прописано да се грађевинско земљиште у јавној својини може дати у закуп у случају из члана 86. Закона. У члану 100. Закона наведено да се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп непосредном погодбом у одређеним случајевима, па се може закључити да је непосредна погодба један од начина давања у закуп, али није једини. Да постоје и други начини давања грађевинског земљишта у закуп, произлази из одредбе члана 99. став 18. Закона према којој учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда који сматра да је грађевинско земљиште отуђено или дато у закуп супротно одредбама тог закона, и да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора у року од осам дана од дана сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора. Из свега наведеног произилази да се грађевинско земљиште може дати у закуп и путем јавног надметања и након спроведеног поступка прикупљања понуда.

У сваком случају и код давања грађевинског земљишта у закуп, власник земљишта са закупцем заснива облигациони однос, закључењем уговора о закупу, што значи да надлежни орган не доноси посебно решење, што даље значи да судска заштита није више обезбеђена у управном спору кроз оцену законитости аката органа управе.

Чланом 86. став 1. Закона о планирању и изградњи предвиђено је да власник грађевинског земљишта у јавној својини може грађевинско земљиште дати у закуп ради изградње објекта за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са чланом 147. тога закона, у случају реализације пројеката од значаја за Републику Србију, у случају давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законима, као и ради остваривања јавно-приватног партнерства.

Независно од ситуација које помиње овај закон, треба уочити да једино власник грађевинског земљишта у јавној својини може да издаје то земљиште у закуп ради изградње објеката, и то објеката за које се у складу са законом издаје привремена грађевинска дозвола. Следи и обрнуто, да чак ни власник јавног грађевинског земљишта не може да то земљиште да у закуп ради изградње објеката за које се издаје грађевинска дозвола за изградњу трајних објеката.

Када је реч о кориснику јавног грађевинског земљишта у јавној својини он може да издаје то земљиште у закуп, под условима наведеним у Закону, али не и да га уступа у закуп ради изградње објеката, било да је реч о сталним или привременим објектима. Његово право коришћења не обухвата и право грађења, односно право да трећим лицима издаје земљиште у закуп ради грађења. Он сâм може имати то право ако га је добио од носиоца (власника) грађевинског земљишта у јавној својини, али чак и ако га је добио, не може да га уступа трећим лицима. Право коришћења које редовно постоји на грађевинском земљишту у јавној својини не

укључује и право грађења, те то право мора бити изричито уговорено и то са носиоцем права јавне својине - власником земљишта у јавној својини.

Појам грађевинског земљишта је другачије одређен у новом закону, тако да се, у односу на претходни закон, под овај појам подводи земљиште које је знатно шире одређено. Према новом решењу није више потребно то да је неким актом земљиште одређено као грађевинско да би оно стекло тај статус. Довољно је да је реч о земљишту које је предвиђено законом или планским документима за изградњу објеката. Чак и ако није предвиђено за изградњу објеката, земљиште добија статус грађевинског ако су на њему изграђени објекти у складу са законом. Тиме се критеријуми за одређење земљишта као грађевинског своде на два. Један је правни - предвиђеност земљишта за градњу одговарајућим актом. Други је фактички - чињеница да се на земљишту налази легално изграђени објекат.

За вршење овлашћења коришћења предвиђено је да грађевинско земљиште користи у складу са наменом предвиђеном одговарајућим планским документом. Обавеза коришћења на овај начин настаје ступањем на снагу планског акта, без обзира да ли је то спроведено у јавном регистру непокретности. Ипак, ако је планским актом промењена намена земљишта, оно се може користити на дотадашњи начин све док се не приведе намени, у складу са законом.

Сам својински режим није измењен овим законом, већ су само побољшане формулације. Додата је одредба која говори о могућности издавања грађевинског земљишта у јавној својини у закуп. Право да се ово земљиште даје у закуп ради изградње објеката за које се издаје привремена дозвола има само носилац права јавне својине, али не и други корисници. Такав уговор закључује се најдуже на пет година.

Напуштено је разликовање грађевинског земљишта на градско грађевинско земљиште и грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског подручја. Тиме су отпале и све правне последице које су се везивале за овакво разликовање, а појам грађевинског земљишта везан је искључиво за чињеницу изградње објеката на земљишту.

Закон уређује и промену намене различитих категорија земљишта у грађевинско земљиште. Када је реч о промени намене пољопривредног у грађевинско земљиште, у односу на ранији закон, промене нису бројне и значајне. Углавном је реч о дотеривању текста претходног закона, односно усклађивању са терминологијом која се користи у новом закону. Новина је уређење промене намене шумског земљишта у грађевинско земљиште.

И када је реч о појмовима изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта, они су само незнатно побољшани у односу на раније формулације. Слично важи и за категорије уређеног и неуређеног грађевинског земљишта. И сада је дефинисан само појам уређеног грађевинског земљишта, али не и појам неуређеног (чиме се претпоставља да оно које не спада у категорију уређеног, мора спадати у категорију неуређеног). У односу на неуређено грађевинско земљиште уређена је могућност уређења средствима физичких или правних лица, а не само средствима јединице локалне самоуправе. Допуштено је да се уређење земљишта изврши средствима физичких или правних лица ако се оно налази на простору за који је донет одговарајући плански документ на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола.

Лице које жели да финансира уређење обраћа се предлогом надлежном органу јединице локалне самоуправе, а он је дужан да поступи по предлогу и закључи уговор о заједничком припремању или опремању земљишта. Закон не предвиђа могућност одбијања предлога, а предвиђа и обавезну садржину уговора. Сам појам уређења грађевинског земљишта није значајно измењен, као ни обавеза усклађености са планским актима, већ су само побољшане формулације. У односу на финансирање уређивања грађевинског земљишта, одредбе нису значајно промењене, осим што је као извор финансирања преименована накнада за уређивање грађевинског земљишта у допринос за уређивање грађевинског земљишта.

Грађевинско земљиште у јавној својини не може се отуђити или дати у закуп, ако није донет плански документ на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола. Уређен је и поступак отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, као и непосредном погодбом. Одредбе о измени уговора о закупу грађевинског земљишта, иако су у тексту измена дате као нови члан, само су незнатно кориговане у односу на претходна решења.

У новом закону норме о конверзији су знатно поједностављене. Уместо множине чланова која је постојала у ранијем закону, сада је право на конверзију уређено једним чланом са два помоћна члана којима се решавају специфична питања везана за конверзију. У односу на саму конверзију, Закон проглашава принцип да се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине, без накнаде. Овде треба имати у виду појам грађевинског земљишта који је одређен преко два критеријума - преко позивања на планске акте и преко чињенице да је реч о земљишту на коме се налазе изграђени објекти. Право својине стиче се по самом закону, а орган који води регистар непокретности дужан је да упише промену по службеној дужности. Право својине уписује се у корист лица које је власник објекта који се налази на грађевинском земљишту. Ако је реч о неизграђеном грађевинском земљишту, право својине уписује се у корист лица које је у регистру уписано као носилац права коришћења, осим одређених лица за која је то посебно предвиђено законом:

1) лица, носиоце права коришћења на грађевинском земљишту, која су била или јесу привредна друштва и друга правна лица на која су се примењивале одредбе закона којима се уређује приватизација, стечајни и извршни поступак, као и њихове правне следбенике;

2) лица носиоце права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини које је стечено ради изградње у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13.5.2013. године, или на основу одлуке надлежног органа;

3) лица, носиоце права коришћења на грађевинском земљишту, чији је положај одређен законом којим се уређује спорт, као и удружења;

4) друштвена предузећа, носиоце права коришћења на грађевинском земљишту;

5) лица, носиоце права коришћења на грађевинском земљишту, на која се примењују одредбе прописа Републике Србије и билатералних међународних уговора којима се уређује спровођење *Споразума о питањима сукцесије ("Сл. лист СРЈ - Међународни уговори", бр. 6/2002)*.

Ако је носилац права коришћења субјект који је и носилац јавне својине, на грађевинском земљишту се уписује право јавне својине у корист носиоца права коришћења. За разлику од тога, ако је носилац права коришћења неко од субјеката чији је оснивач неко од носилаца јавне својине, као власник се не уписује то правно лице као власник, већ носилац јавне својине, а право које се стиче је право јавне својине. Ако су испуњени услови за конверзију, прописано је ретроактивно дејство закона тако да се сматра да је конверзија наступила 11.9.2009. године.

За лица која су имала закључене уговоре о закупу у трајању од најмање 50 година, у складу са ранијим прописима, ако су исплатили закупнину у целости, предвиђено је да она стичу право својине на земљишту ако је оно изграђено, док ако је реч о неизграђеном земљишту, стицање може бити искључено ако закуподавац у року од једне године од дана ступања овог закона на снагу покрене судски поступак за раскид уговора о закупу и тај спор се оконча у његову корист. Ако је закључен уговор о закупу без обавезе плаћања накнаде, право својине се стиче, под условом да је то предвиђено уговором и у моменту када решење о употребној дозволи постане правноснажно. Упис права својине у регистар врши се на захтев стицаоца.

Закон решава и ситуацију када се на једној катастарској парцели налази више објеката у власништву различитих лица, а право коришћења треба конвертовати у право својине. Ова ситуација разрешена је предвиђањем да се право коришћења конвертује у право сусвојине, у

корист власника објеката, сразмерно површини објеката коју поседују у односу на укупну површину свих објеката који се налазе на тој парцели. За зграде у етажној својини предвиђено је исто решење, с тим што се под површином објекта која се узима у обзир узима површина посебног дела у својини. Упис промене врши се на захтев лица чије се право конвертује у право својине.

III Објашњење основних правних института

ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ (члан 1. - 9.)

Предлогом одлуке уређују се поступак, услови и начин располагања грађевинским земљиштем у јавној својини Града Ниша, прибављања грађевинског земљишта у јавну својину Града Ниша, стављања ван снаге решења о располагању и прибављању грађевинског земљишта и других решења која се доносе на основу ове одлуке, измена и раскида правних послова који се закључују на основу донетих решења, давања сагласности за легализацију, изградњу, односно постављање објеката на грађевинском земљишту у јавној својини града и других потребних сагласности.

Предлог одлуке преузима одређене правне институте из Закона о планирању и изградњи. Преузима појам и врсте грађевинског земљишта, као и уређивање и финансирање уређивања грађевинског земљишта

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА (члан 10. - 14.)

Овим делом Предлога одлуке уређено је да грађевинским земљиштем у јавној својини Града располаже Град, у складу са законом и овом одлуком. У поступку располагања грађевинским земљиштем, одређена је надлежност градоначелника, комисије за грађевинско земљиште, градске управе надлежна за грађевинско земљиште, градске управе надлежне за послове утврђивања пореза на имовину, ткз. пореза у статистици, као и Градског правобранилаштва града Ниша.

У овом делу одлуке прописује се и начин утврђивања тржишне вредности грађевинског земљишта као и временско важење тако утврђене цене.

ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА (члан 15. - 43.)

Трећи део Предлога одлуке бави се поступком отуђења грађевинског земљишта, садржајем јавног огласа, доказивањем озбиљности учесника на јавном огласу, роковима за подношење пријаве као и садржајем пријаве. Одређује ко не може да буде подносилац пријаве а садржи и веома битну одредницу да је поступак јавног надметања, односно отварања понуда јаван. У овом делу Одлуке, детаљно је описан рад комисије за грађевинско земљиште као и различите варијанте за случај да учесник у поступку отуђења не приступи јавном надметању, односно не закључи уговор након јавног надметања као и клаузулу да су услови за спровођење поступка јавног надметања испуњени и кад истом приступи само један учесник. Уређује и право на повраћај уплаћеног депозита. Уређује отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом, као и отуђење грађевинског земљишта ради формирања грађевинске парцеле и отуђење грађевинског земљишта ради исправке граница суседних катастарских парцела. Прописује цену и рок плаћања као и садржину решења и уговора о отуђењу грађевинског земљишта. Уређује стављање ван снаге решења о отуђењу као и раскид уговора о отуђењу грађевинског земљишта.

ДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЗАКУП (*члан 44. - 56.*)

У делу Предлога одлуке који се бави могућношћу давања грађевинског земљишта у закуп. Предлог преузима законско одређење у којим случајевима се грађевинско земљиште може дати у закуп, а то су:

1. ради изградње објеката за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са законом;
2. ради реализације пројеката од значаја за Републику Србију;
3. ради међусобног располагања власника грађевинског земљишта у јавној својини;
4. ради давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законом и
5. ради остваривања јавно-приватног партнерства, али детаљно разрађује само два случаја:
 1. давање грађевинског земљишта у закуп ради изградње објекта за који се издаје привремена грађевинска дозвола, и
 2. давање у закуп изграђеног грађевинског земљишта, док су остала три случаја у надлежности Владе Републике Србије

У овом делу Одлуке прописана је минимална садржина решење и уговора о закупу грађевинског земљишта, као и давање грађевинског земљишта у закуп у другим случајевима

Даље, уређују се случајеви и поступак стављање ван снаге решења о давању у закуп грађевинског земљишта, измена уговора о закупу грађевинског земљишта, претварање права закупа у право својине, као и раскид уговора о закупу.

МЕЂУСОБНО РАСПОЛАГАЊЕ ВЛАСНИКА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ (*члан 57.*)

Чланом 57. Предлога одлуке, уређено је међусобно располагање власника грађевинског земљишта у јавној својини.

УЛАГАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У КАПИТАЛ (*члан 58.*)

Члан 58. Предлога одлуке прописује могућност уношења неизграђеног грађевинског земљишта као оснивачки улог у јавно предузеће и друштво капитала.

УСТАНОВЉАВАЊЕ ПРАВА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ (*члан 59.*)

Члан 59. Предлога одлуке се бави установљаванем права стварне службености.

ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА

(*члан 60 - 61.*)

Овим делом Предлога одлуке уређује се прибављање грађевинског земљишта у јавну својину града Ниша

РАЗМЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА (*члан 62.*)

Члан 62. Предлога одлуке уређује да се 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 овим Предлогом одлуке.

ДЕОБА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА (члан 63. - 66.)

Деоба грађевинског земљишта у сувојини односно сукорисништву 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 односно сукорисничке заједнице.

СТАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ВАН СНАГЕ (члан 67. - 68.)

Уколико се утврди да је у поступку располагања грађевинским земљиштем, услед непотпуног или погрешно утврђеног чињеничног стања, односно услед погрешне примене материјалног права, грађевинским земљиштем располагано супротно закону, односно одлуци, градоначелник ће донети решење којим ће изменити, односно ставити ван снаге решење о располагању, у ком случају се примењују одредбе ове одлуке које се односе на раскид уговора, с тим да последица решења о измени може бити и закључење анекса уговора.

САГЛАСНОСТИ (члан 69. - 71.)

Предлог одлуке се поред осталог бави и сагласностима које у прописаним случајевима даје Градоначелник Града Ниша.

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ (члан 72. – 74.)

Прелазним и завршним одредбама Предлога одлуке, прописано је да ће се захтеви за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини града, односно прибављање грађевинског земљишта у јавну својину Града, као и други захтеви који су поднети до дана ступања на снагу ове одлуке, окончати по општем акту који је важио у време подношења захтева.

Изузетно од наведеног, захтеви ће се решавати у складу са овом одлуком уколико се подносилац захтева тако изјасни.

Истим поглављем је прописано да ступањем на снагу ове Одлуке, престаје да важи Одлука о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта ("Сл. лист града Ниша", бр. 66/2010, 64/2011 и 48/2013), као и то да ова одлука, наравно у колико се усвоји ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Ниша”.

IV Потребна средства за спровођење одлуке

За спровођење ове одлуке није потребно обезбеђивати финансијска средства у буџету Града Ниша.

НАЧЕЛНИК

Љубиша Јанић, дипл. правник



Република Србија
ГРАД НИШ
Служба за послове
Скупштине Града
Број: 13 - 130 /2015
26.9. 2015. године
Н И Ш



ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И
ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

ПРИМЉЕНО: 16 SEP 2015			
Орг. јед.	Број	Прилог	Ред. бр.
04	3527		

УПРАВА ЗА ИМОВИНУ И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

У вези са Вашим дописом број 3498/15-04 од 15.9.2015. године и захтевом за давање мишљења на Нацрт одлуке о грађевинском земљишту, дајемо следеће:

Мишљење

Нацрт одлуке о грађевинском земљишту је формално – правно исправан.

С' поштовањем,



Начелник

Иван Николић