

На основу члана 99. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члана 32. став 1 тачка 5. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/2007, 83/2014 – др закон и 101/2016- др. закон) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута општине Босилеград („Службени гласник Пчињског округа“ број 16/2008 и 20/2009“ и „Службени гласник града Врања“ број 45/2013), Скупштина општине Босилеград на седници одржаној 21. новембра 2017. године, донела је

ОДЛУКУ О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком уређују се услови, начин и поступак отуђења, давања у закуп, прибављања и размена грађевинског земљишта у јавној својини општине Босилеград, поступак установљавања службености пролаза на грађевинском земљишту, као и уређивање и коришћење грађевинског земљишта на територији општине Босилеград.

Значење израза „Грађевинско земљиште“, „Градско грађевинско земљиште“, „Грађевинско земљиште у јавној својини“, „Неизграђено грађевинско земљиште“, „Уређено грађевинско земљиште“, „ Површине јавне намене“, коришћени у овој Одлуци идентични су са изразима коришћеним у Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014).

Члан 2.

Грађевинско земљиште јесте земљиште одређено Законом и планским документом као грађевинско које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката.

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

Члан 3.

У смислу ове одлуке грађевинским земљиштем се сматра:

- Градско грађевинско земљиште
- Грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта.

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

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

Грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине.

Члан 4.

Грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено. Изграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме су изграђени објекти намењени за трајну употребу у складу са Законом. Неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме нису изграђени објекти, на коме су изграђени објекти без грађевинске дозволе и привремени објекти.

Члан 5.

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

Члан 6.

Стручне и административно-техничке послове у вези са поступком отуђења, давања у закуп, прибављања и размене грађевинског земљишта, врши Општинска управа општине Босилеград, служба надлежна за имовинско-правне послове.

II. УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 7.

Скупштина општине доноси средњорочни и годишњи програм уређивања грађевинског земљишта.

Уређивање грађевинског земљишта, доношење Програма, утврђивање критеријума и мерила за утврђивање висине накнаде, као и друга питања везана за уређивање грађевинског земљишта, уређује се посебном одлуком.

Радове на уређивању грађевинског земљишта за потребе општине врши Јавно предузеће „Грађевинско земљиште и путеве општине Босилеград“ (у даљем тексту Јавно предузеће).

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбеђује се из средстава остварених од: накнаде за уређивање грађевинског земљишта; закупнине за грађевинско земљиште; отуђења грађевинског земљишта; конверзије права коришћења, односно права закупа у складу са Законом, као и других средстава у складу са Законом.

За уређивање грађевинског земљишта плаћа се накнада.

Накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Критеријуме и мерила за одређивање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта, динамику плаћања, начин обрачуна, начин уговарања, на предлог Јавног предузећа, утврђује се посебном одлуком Скупштине општине, у складу са Законом.

Инвеститор и Јавно предузеће закључују уговор којим се уређују међусобни односи у погледу уређивања грађевинског земљишта, утврђује висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта, динамика плаћања, обим, структура и рокови за извођење радова на уређивању земљишта као и поступак и услови измене уговора.

Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се на основу следећих критеријума: степен комуналне опремљености, годишњих програма за уређивање грађевинског земљишта, урбанистичке зоне, намене и површине објекта.

Намена грађевинског земљишта може бити: становање, комерцијална делатност, производна делатност и остала намена.

Јавно предузеће утврђује висину накнаде за уређивање грађевинског земљишта на основу Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

III. ПРЕДМЕТ И УСЛОВИ ОТУЂЕЊА, ПРИБАВЉАЊА И ДАВАЊА У ЗАКУП

Члан 8.

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

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

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

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

Члан 9.

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

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

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

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

Члан 10.

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

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

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

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

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

Изузетно планиране а неизграђене површине јавне намене могу се дати у закуп до привођења планираној намени, под условима одређеним Законом и овом Одлуком. Грађевинско земљиште у јавној својини даје се у закуп ради:

- постављања привremenih монтажних објеката у складу са Одлуком о постављању монтажних објеката привременог карактера на површинама јаве намене;
- у случајевима предвиђеним чланом 86 Закона.

IV. ПОСТУПАК ОТУЂЕЊА И ДАВАЊА У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

1. Програм отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта

Члан 11.

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

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

Програм саставља Служба за урбанизам Општинске управе општине Босилеград у сарадњи са Јавним предузећем.

Програм из става 1 овог члана садржи списак грађевинских, односно катастарских парцела, начин располагања (отуђење или давање у закуп) и услове располагања (тржишни услови, услови повољнији од тржишних), намену и величину објекта, рок привођења намени земљишта са роком изградње објекта у складу са Законом, урбанистичке услове за изградњу објекта, врсте делатности које се могу обављати; ознаку и назив планског документа ради чије реализације се доноси програм; податке да ли се ради о грађевинском земљишту које је неизграђено и уређено или неуређено са предлогом начина решавања питања његовог уређења као и друге податке битне за доношење Програма.

2. Начин отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта

Члан 12.

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

Изузетно, неизграђено грађевинско земљиште може се отуђити по цени која је мања од тржишне цене или без накнаде, уз претходну прибављену сагласност Владе Републике Србије, ако се ради о реализацији инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој, а ближе услове и начин отуђења прописује Влада Републике Србије у складу са прописима о контроли државне помоћи.

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

Члан 13.

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

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

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

3. Орган надлежан за спровођење поступка располагањем грађевинским земљиштем

Члан 14.

Поступак јавног надметања, односно прикупљања понуда јавним огласом ради отуђења или давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини спроводи Комисија за спровођење поступка јавног надметања за отуђење, давање у закуп, прибављање и размену грађевинског земљишта у јавној својини (у даљем тексту Комисија) у складу са Законом и овом Одлуком.

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

Члан 15.

Комисија из члана 14. ове Одлуке састоји се од председника и четири члана. Комисију решењем формира Скупштина општине Босилеград на период од 4 године.

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

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

4. Поступак прикупљања понуда јавним огласом

Члан 16.

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

Члан 17.

Јавни оглас за прикупљање понуда садржи:

1. основне податке о грађевинском земљишту (у даљем тексту локацији), које је предмет отуђења односно закупа (број кат. парцеле, место где се налази површина итд.);
2. информацију о томе да ли се земљиште отуђује или даје у закуп;
3. опис дозвољене намене, урбанистичке параметре који дефинишу дозвољену намену и друга ограничења која важе за објекте који се могу градити на предметном грађевинском земљишту, рок за привођење земљишта намени (почетак изградње и завршетак изградње објекта);
4. податке о комуналној опремљености грађевинског земљишта, а у случају комунално неопремљеног односно неуређеног грађевинског земљишта и податке о радовима на изградњи комуналне инфраструктуре које је потребно да изврши купац односно лице које купује земљиште;
5. податке о почетној цени накнаде за отуђење, односно закупнине, року и начину плаћања накнаде за отуђење односно закупнине за понуђача са најповољнијом понудом;
6. период трајања закупа (у случају давања у закуп грађевинског земљишта);
7. време и место отварања приспелих понуда;
8. услове за учешће у поступку прикупљања понуда, назив и седиште органа коме се подносе понуде, рок за подношење понуда, као и обавезна садржина понуде;

9. обавештење да подносиоци непотпуне и неблаговремене понуде неће моћи да учествују у поступку прикупљања понуда;

10. износ и поступак плаћања депозита за учешће у поступку прикупљања понуда, начин и рок враћања депозита понуђачима који предметно земљиште не добију у закуп односно у својину, као и разлози из члана 35. ове одлуке када се депозит не враћа;

11. критеријуми за избор најповољнијег понуђача;

12. начин и рок обавештавања понуђача о резултатима спроведеног поступка прикупљања понуда;

13. упозорење учеснику чија понуда буде прихваћена да у случају одустајања од дате понуде губи право на повраћај уплаћеног износа на име депозита;

14. информације о месту и начину прибављања додатних информација и докумената о предмету понуде (као што је информација о томе које се све катастарске парцеле налазе на датој локацији), укључујући нацрт уговора о продаји/закупу који ће бити закључен са понуђачем са најповољнијом понудом.

На депозит из става 1. тачке 10. овог члана примењују се одредбе члана 33., 34. и 35. ове Одлуке.

Члан 18.

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

Члан 19.

Понуда се подноси у затвореној коверти Комисији, са видљивом назнаком на које се катастарске парцеле односи и ко је подносилац пријаве/понуде, у року и на месту одређеном у јавном огласу.

Понуђени износ цене отуђења, односно закупнине за земљиште мора бити дат у динарском износу који је најмање једнак или већи од почетног износа утврђеног у расписаном огласу.

Рок за подношење понуда истиче 48 сати пре дана и часа одређеног за отварање понуда.

Неблаговремене и неуредне понуде се одбацују.

Неуредна понуда је:

1. која је поднета у отвореној коверти или без видљиве ознаке на које парцеле се односи;
2. која не садржи податке и документа из члана 20., 21. и 22. ове Одлуке;
3. у којој понуђени износ цене отуђења, односно закупнине није у складу са ставом 2. овог члана

Члан 20.

Понуда физичког лица садржи:

1. ознаку локација на које се понуда односи;
2. име и презиме;
3. адресу, јединствени матични број грађана и потпис;
4. пуномоћје оверено у складу са посебним законом за заступање у име физичког лица;
5. изјаву о прихватању свих услова из огласа (укључујући и изјаву о прихватању услова за комунално опремање/уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу, уколико се ради о неизграђеном грађевинском земљишту које није уређено у складу са Законом);
6. доказ о уплаћеном депозиту;
7. број рачуна за враћање уплаћеног депозита;

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

Члан 21.

Понуда предузетника садржи:

1. ознаку локација на које се понуда односи;
2. назив и седиште предузетника, број телефона, потпис од стране овлашћеног лица;
3. потврда о ПИБ-у;
4. извод из регистра надлежног органа;
5. пуномоћје оверено у складу са посебним Законом за заступање у име предузетника;
6. оверену изјаву овлашћеног лица о прихватању свих услова из јавног огласа (укључујући и изјаву о прихватању прописаних услова за комунално опремање/уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу, уколико се ради о неизграђеном грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење);
7. доказ о уплаћеном депозиту;
8. број рачуна за враћање уплаћеног депозита;
9. понуђену цену за отуђење, односно висину закупнине за дату локацију.

Члан 22.

Понуда правног лица садржи:

1. ознаку локација на које се понуда односи;
2. назив фирме, матични број и ПИБ;
3. име и презиме директора, односно лица овлашћеног за заступање и његов потпис;
4. оверену копију решења о регистрацији у АПР односно другог одговарајућег регистра;
5. пуномоћје оверено у складу са посебним Законом којим се представник правног лица овлашћује да учествује у надметању у име правног лица;
6. оверену изјаву овлашћеног лица о прихватању свих услова из јавног огласа (укључујући и изјаву о прихватању прописаних услова за комунално опремање/уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу, уколико се ради о неизграђеном грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење);
7. доказ о уплаћеном депозиту;
8. број рачуна за враћање уплаћеног депозита;
9. понуђену цену за отуђење, односно висину закупнине за дату локацију.

5. Јавно отварање понуда

Члан 23.

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

Поступак јавног отварања понуда одржава се на месту и у времену предвиђеном огласом и почиње уношењем у записник места и времена јавног отварања понуда, података о присутним члановима Комисије, података о приспелом броју понуда и података о парцелама на које се односе приспеле понуде.

Неблаговремене понуде се посебно издвајају и не разматрају што се посебно констатује на записник.

Понуде се разврставају по локацијама а потом их председник комисије или лице које он одреди отвара и предаје на увид осталим члановима Комисије након чега исто лице јавно саопштава и диктира у записник садржину понуде.

Понуде за које се по отварању утврди да су неуредне посебно се констатују на записник.

Парцеле за које се утврди да није пристигла ниједна понуда, посебно се констатују на записник.

Поступак се сматра успешним ако за оглашену парцелу Комисија констатује да је приспела најмање једна уредна и благовремена понуда.

Поступак јавног отварања понуда завршава се након отварања и разматрања свих приспелих понуда.

Поступак отварања понуда је јаван и истом могу, сем понуђача, присуствовати сва заинтересована пунолетна лица.

Одредбе члана 42., 43. и 44. ове одлуке примењују се и у поступку давања у закуп, односно отуђења грађевинског земљишта у поступку прикупљања понуда јавним огласом.

Члан 24.

Грађевинско земљиште отуђује се или даје у закуп најповољнијем понуђачу.

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

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

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

Припрема и одржавање јавног надметања

Члан 25.

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

Јавном надметању могу присуствовати сва заинтересована пунолетна лица.

Члан 26.

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

Члан 27.

Јавни оглас за подношење пријава за јавно надметање садржи:

1. основне податке о грађевинском земљишту (локацији) које је предмет отуђења односно закупа (бр. кат. парцеле, место где се налази површина и тд.);
2. информацију о томе да ли се земљиште отуђује или даје у закуп;
3. опис дозвољене намене, урбанистичке параметре који дефинишу дозвољену намену и друга ограничења која важе за објекте који се могу градити на предметном грађевинском земљишту, рок за привођење земљишта намени (почетак изградње и завршетак изградње објекта);
4. податке о комуналној опремљености грађевинског земљишта, а у случају комунално неопремљеног, неуређеног грађевинског земљишта и податке о радовима на изградњи комуналне инфраструктуре које је потребно да изврши купац односно лице које купује земљиште;

5. податке о почетној цени накнаде за отуђење односно закупнине, о висини лицитираног корака, року и начину плаћања накнаде за отуђење односно закупнине за понуђача који победи у надметању;
6. период трајања закупа (у случају давања у закуп грађевинског земљишта);
7. време и место одржавања јавног надметања;
8. услове за учешће у јавном надметању, назив и седиште органа коме се подносе пријаве, рок за подношење пријаве за учешће у јавном надметању;
9. обавештење да подносиоци непотпуне и неблаговремене пријаве неће моћи да учествују у поступку јавног надметања;
10. износ и поступак плаћања депозита за учешће у јавном надметању, начин и рок враћања депозита учесницима који предметно земљиште не добију у закуп, односно у својину, као и разлози из члана 35. ове Одлуке када се депозит не враћа;
11. начин и рок обавештавања учесника о резултатима надметања;
12. упозорење да учесник који победи на јавном надметању, а не приступи закључењу уговору о закупу односно отуђењу у роковима предвиђеним овом одлуком, губи право на повраћај уплаћеног износа на име депозита;
13. информација о месту и начину прибављања додатних информација и докумената о предмету понуде (као што је информација о томе које се све катастарске парцеле налазе на датој локацији), укључујући нацрт уговора о продаји односно закупу који ће бити закључен са понуђачем са најповољнијом понудом.

Члан 28.

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

Члан 29.

Пријава за учешће на јавном надметању подноси се Комисији у року и на месту одређеном у јавном огласу.

Рок за подношење пријава истиче 48 сати пре дана и часа одржавања јавног надметања.

Члан 30.

Пријава за учешће физичког лица на јавном надметању садржи:

1. ознаку локације на које се пријава односи
2. име и презиме подносиоца пријаве,
3. адресу, јединствени матични број грађана и потпис подносиоца пријаве
4. пуномоћје оверено у складу са посебним законом за заступање у име физичког лица
5. изјаву о прихватању свих услова из огласа (укључујући и изјаву о прихватању услова за комунално опремање/уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу, уколико се ради о неизграђеном грађевинском земљишту које није уређено у складу са законом),
6. доказ о уплаћеном депозиту,
7. број рачуна за враћање уплаћеног депозита.

Члан 31.

Пријава предузетника садржи:

1. ознаку локације на коју се пријава односи,
2. назив и седиште предузетника, број телефона, потпис од стране овлашћеног лица,

3. извод из регистра надлежног органа,
4. потврда о ПИБ-у,
5. пуномоћје оверено у складу са посебним законом за заступање у име предузетника ,
6. оверену изјаву овлашћеног лица о прихватању свих услова из јавног огласа (укључујући и изјаву и прихватању прописаних услова за комунално опремање /уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу, уколико се ради о неизграђеном грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење),
7. доказ о уплаћеном депозиту,
8. број рачуна за враћање депозита.

Члан 32.

Пријава правног лица садржи:

1. онаку локације на које се пријава односи;
2. назив фирме, матични број и ПИБ;
3. име и презиме директора, односно лица овлашћеног за заступање и његов потпис;
4. оверену фотокопију Решења о регистрацији у АПР односно другог одговарајућег регистра;
5. пуномоћје оверено у складу са посебним законом којим се представник правног лица овлашћује да учествује у надметању у име правног лица;
6. оверену изјаву овлашћеног лица о прихватању свих услова из јавног огласа (укључујући и изјаву и прихватању прописаних услова за комунално опремање /уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу, уколико се ради о неизграђеном грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење);
7. доказ о уплаћеном депозиту;
8. број рачуна за враћање депозита.

Члан 33.

Депозит који се уплаћује на име учествовања у јавном надметању износи најмање 20% од почетне цене накнаде за отуђење односно закупнине за укупну површину, у случају понуде за више парцела износи се сабирају.

Члан 34.

Учесник јавног надметања који је учествовао али није стекао статус закупца односно купца има право на враћање уплаћеног износа депозита.

Управа је дужна да депозит из става 1. овог члана уплати на текући рачун учесника у року од 8 дана од дана одржавања јавног надметања.

Уплаћени депозит се враћа у номиналном износу без права на камату.

Члан 35.

Уплаћени износ депозита не враћа се:

1. ако уплатилац не узме учешће на јавном надметању и не обавести Комисију писаним путем да неће учествовати у надметању најмање 24 сата пре заказаног почетка јавног надметања;
2. ако је уплатилац учесник који је стекао статус закупца односно купца оглашеног земљишта, а не испуни услове за закључење уговора о закупу предметног грађевинског земљишта, односно не приступи закључењу уговора у роковима и под условима утврђеним овом Одлуком.

Члан 36.

Услови за спровођење поступка јавног надметања су испуњени и кад истом приступи само један учесник, односно ако је најмање једно лице стекло статус учесника на јавном надметању и ако то лице или његов овлашћени заступник присуствују јавном надметању.

У случају да се не испуне услови из става 1. поступак се понавља у року од 30 дана.

Члан 37.

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

Члан 38.

Водитељ лицитације уколико су испуњени сви услови за одржавање јавног надметања у заказано време и на месту одређеном у јавном огласу проглашава надметање отвореним.

Водитељ лицитације објављује почетак јавног надметања и наводи парцелу која је предмет јавног надметања и почетну цену грађевинског земљишта, односно почетни износ закупнине по м² и објављује висину лицитираног корака

Водитељ лицитације пита да ли има заинтересованих учесника за парцелу која је предмет јавног надметања и ко нуди почетну цену грађевинског земљишта односно почетни износ закупнине.

Водитељ лицитације пита учеснике јавног надметања да ли неко нуди већи износ од понуђеног. Поступак се понавља све док има учесника јавног надметања који нуди већи износ од последње понуде.

Када на трећи позив водитеља лицитације нико од присутних учесника не понуди већу цену, односно већи износ закупнине од последње понуде, Комисија констатује најповољнију понуду у записник и водитељ лицитације објављује да је јавно надметање за ту парцелу завршено.

Водитељ лицитације објављује да је јавно надметање за предметну парцелу завршено и кад после његовог трећег позива нико од присутних учесника не понуди ни почетну цену грађевинског земљишта, односно почетни износ закупнине.

Након објављивања завршетка јавног надметања у складу са ставом 5. и 6. овог члана, не могу се подносити накнадне понуде.

Члан 39.

Уколико у поступку јавног надметања за предметну катастарску парцелу учествује један учесник, односно његов овлашћени заступник, јавно надметање се завршава када учесник односно овлашћени заступник прихвати почетну цену грађевинског земљишта односно почетни износ закупнине.

Почетна цена грађевинског земљишта, односно почетни износ закупнине се утврђује као најповољнији износ.

Члан 40.

Уколико је предмет давања у закуп већи број локација, по завршетку јавног надметања за сваку од тих парцела, водитељ лицитације проглашава крај надметања.

Члан 41.

Водитељ лицитације дужан је да обезбеди једнак третман за све учеснике лицитације и одговоран је за поштовање правила поступка јавног надметања утврђеног овом Одлуком и важећим Законима.

Водитељ лицитације је одговоран за одржавање реда током јавног надметања.

Комисија може одлучити да изрекне опомену лицу које омета рад Комисије а ако и после изрицања опомене исто лице настави да омета рад Комисије, удаљиће се из просторије у којој Комисија заседа.

Све околности везане за изречене мере опомене и евентуална удаљења појединих лица уносе се у записник.

Записник о јавном надметању и извештај о спроведеном надметању

Члан 42.

О току јавног надметања, од тренутка отварања до тренутка завршетка надметања, води се записник.

Записник потписују председник Комисије, записничар и понуђачи са две најповољније понуде.

Записник о јавном надметању садржи:

1. списак регистрованих понуда;
2. име председника Комисије, водитеља лицитације и присутних чланова Комисије и записничара;
3. датум и време почетка и завршетка јавног надметања;
4. списак локација које су предмет надметања са основним подацима, почетну цену накнаде за отуђење, односно закупнине по м² за сваку локацију посебно и висину лицитираног корака;
5. износ највеће, односно најбоље понуде и идентитет учесника са највећом односно најбољом понудом за сваку парцелу посебно;
6. износ друге највеће, односно најбоље понуде и идентитет учесника са другом највећом односно најбољом понудом за сваку парцелу посебно;
7. мере изречене због ометања поступка која су изазвали учесници надметања;
8. приговоре на изречене мере;
9. остале податке и информације о поступку.

Члан 43.

Комисија је дужна да у року од 5 радних дана од окончања јавног надметања достави Општинском већу извештај о спроведеном поступку јавног надметања за отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта.

Члан 44.

Извештај из претходног члана садржи копију огласа о јавном надметању; записник о јавном надметању, односно податке из огласа о јавном надметању и записника о јавном надметању, као и препоруку Комисије да се закључи уговор о продаји, односно закупу са понуђачем који је победио у јавном надметању.

Члан 45.

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

7. Отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта непосредном погодбом

Члан 46.

Грађевинско земљиште у јавној својини се може отуђити или дати у закуп непосредном погодбом у случају:

1. изградње објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа и организација, органа јединица територијалне

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

Члан 47.

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

Имовинско-правна служба по пријему захтева прибавља податак о висини цене отуђења односно закупнине, односно податак о тржишној цени грађевинског земљишта.

Подносилац захтева је дужан да у року од 8 дана од дана пријема обавештења о висини цене отуђења, односно закупнине, достави писану изјаву да прихвата плаћање цене отуђења, односно закупнине грађевинског земљишта.

У случају да се подносилац захтева у наведеном року не изјасни или не прихвати плаћање цене отуђења, односно закупнине грађевинског земљишта, сматраће се да је одустао од поднетог захтева.

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

На основу одлуке Скупштине општине закључује се уговор са председником општине или лицем које он овласти.

V ЦЕНА ЗА ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ЗАКУПНИНА

Члан 48.

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

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

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

Члан 49.

За давање у закуп неизграђеног грађевинског земљишта плаћа се закупнина чија се висина утврђује у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда јавним огласом, а која се накнадно не може умањивати.

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

Неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп за закупнину нижу од тржишне, односно без накнаде, непосредном погодбом, само уколико је за такво располагање претходно прибављена сагласност Владе у складу са Законом и важећим подзаконским актом.

Члан 50.

Лице коме се продаје, односно даје у закуп неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини у обавези је да плати купопродајну цену, односно закупнину на начин и у роковима одређеним у уговору о купопродаји/закупу.

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

1.у целости на дан закључења уговора о отуђењу чиме стиче право на попуст од 20% на утврђену цену из одлуке о отуђењу;

2.у ратама и то: прва рата у износу од 30% од утврђене цене на дан закључења уговора , а остатак у 12 (дванаест) месечних рата које ће се усклађивати са индексом раста цена који објављује Републички завод за статистику.

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

VI УГОВОР О ОТУЂЕЊУ И ЗАКУПУ

Члан 51.

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

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

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

Потписи уговарача на уговору о продаји, односно уговору о закупу, оверавају се у суду.

Порез на пренос апсолутних права по основу продаје, односно закупа сноси купац, односно купац, као и све трошкове уписа права у јавним књигама за евиденцију непокретности и правима на њима.

Члан 52.

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

Члан 53.

Уговор о отуђењу или продаји грађевинског земљишта у јавној својини садржи податке о катастарској парцели, права и обавезе општине и купца, рок у коме се земљиште мора привести намени, рок и начин плаћања накнаде за отуђење,начин

обезбеђења потраживања Општине уколико се накнада за отуђење плаћа на рате, рок и начин плаћања доприноса за уређивање земљишта, услове за уређивање грађевинског земљишта ако је предмет отуђења неуређено грађевинско земљиште, права и обавезе у случају неизвршавања обавеза, начин решавања спорова, поступак и услови за измену и раскид уговора и друго.

Члан 54.

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

Члан 55.

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

Члан 56.

Право закупа неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини престаје пре уговореног рока лицу које:

1. не плати закупнину у уговореном року;
2. користи грађевинско земљиште супротно намени за коју му је дато;
3. у уговореном року дато земљиште не приведе намени.

У наведеним случајевима Општина Босилеград је дужна да писмено упозори закупца на кршење уговорних обавеза.

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

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

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

Члан 57.

У случају промене власника на објекту изграђеног на грађевинском земљишту у јавној својини, које је предмет закупа, нови власник објекта подноси захтев закуподавцу-општини, за измену уговора о закупу.

Уз захтев означен у претходном ставу нови власник објекта доставља судски оверен уговор о куповини објекта, односно објекта у изградњи, односно други правни основ којим се стиче власништво на објекту односно решење о наслеђивању, са потврдом пореске управе о измиренем порезу на пренос апсолутних права, односно ослобађању од пореске обавезе по том основу.

Нови уговор о закупу грађевинског земљишта који закључује Општина са новим власником објекта, представља основ за упис новог закупца у јавним књигама за евиденцију непокретности и правима на њима.

VII ПОСТУПАК ПРИБАВЉАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 58.

Грађевинско земљиште се прибавља у јавну својину општине у складу са одредбама Закона о јавној својини које се односе на прибављање других непокретности у јавну својину.

Члан 59.

Прибављањем грађевинског земљишта у јавну својину сматра се и размена непокретности.

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

Члан 60.

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

Члан 61.

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

Члан 62.

Поступак прибављања грађевинског земљишта покреће Јавно предузеће, захтевом код имовинско-правне службе Општинске управе општине Босилеград.

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

Члан 63.

По добијању захтева имовинско-правна служба прибавља податке о тржишној вредности непокретности и у року од 5 радних дана од комплетирања документације обавештава Комисију из члана 14. ове одлуке.

Члан 64.

По пријему обавештења Комисија позива власнике парцела и спроводи поступак непосредне погодбе.

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

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

Члан 65.

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

Одлуку о прибављању преосталог дела парцеле из става 1. овог члана доноси Скупштина Општине Босилеград на предлог Општинског већа.

Члан 66.

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

Члан 67.

Уговор о прибављању неизграђеног грађевинског земљишта за потребе уређења површина јавне намене у року од 30 дана од дана ступања на снагу Одлуке из предходног члана, по предходно прибављеном мишљењу надлежног правобранилаштва, закључују власник парцеле и општина Босилеград.

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

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

VIII РАЗМЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ

Члан 68.

Предмет размене може бити неизграђено и изграђено грађевинско земљиште.

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

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

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

Члан 69.

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

Члан 70.

Поступак размене непокретности када је један од власника на грађевинском земљишту Општина Босилеград, спроводи Комисија из члана 14. ове Одлуке.

Члан 71.

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

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

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

Члан 72.

Поступак размене непокретности спроводи Комисија.

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

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

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

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

Члан 73.

На предлог Општинског већа, Скупштина општине Босилеград доноси одлуку о размени непокретности.

Члан 74.

Уговор о размени непокретности у року од 30 дана од дана ступања на снагу Одлуке из претходног члана а по претходно прибављеном мишљењу надлежног правобранилаштва, закључују власник непокретности и Општина Босилеград.

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

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

IX УСТАНОВЉАВАЊЕ СЛУЖБЕНОСТИ ПРОЛАЗА

Члан 75.

На грађевинском земљишту у јавној својини Општине може се установити службеност пролаза ради изградње линијских инфраструктурних објекта у складу са Законом.

Решење о установљавању службености пролаза на грађевинском земљишту у јавној својини доноси Општинско веће.

Против решења из става 2 овог члана може се покренути управни спор у року од 30 дана од дана достављања решења.

На основу решења из става 2. овог члана закључује се уговор о установљавању службености пролаза између лица у чију корист се установљава службеност пролаза и Јавног предузећа.

Члан 76.

За установљавање службености пролаза плаћа се накнада у висини од 20% од тржишне вредности непокретности.

Члан 77.

Ако лице у чију је корист установљена службеност пролаза не изврши своју уговорну обавезу плаћања утврђене накнаде, уговор о установљавању службености пролаза се једнострано раскида и Јавно предузеће покреће поступак за доношење решења о престанку службености пролаза.

Престанак службености пролаза грађевинским земљиштем утврђује се решењем које доноси Општинско веће на предлог Јавног предузећа.

Против решења из става 2. овог члана може се покренути управни спор у року од 30 дана од дана достављања решења.

X ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОПДРЕДБЕ

Члан 78.

Поступци располагања грађевинским земљиштем у јавној својини и поступци прибављања грађевинског земљишта у јавну својину општине, који су покренути до дана ступања на снагу ове одлуке, окончаће се у складу са одредбама ове Одлуке.

Члан 79.

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о грађевинском земљишту („Службени гласник града Врања“ број 24/2011).

Члан 80.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику града Врања“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БОСИЛЕГРАД

Број: 06-249/2017

У Босилеграду, дана 21.11.2017. године

**ПРЕДСЕДНИК,
Славчо Владимиров**