

На основу чл. 20. тачка 8. Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС”, бр.129/07), чл. 96. и 97. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09), Уредбе о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде ("Сл. гласник РС", бр. 13/10) и члана 40. и 84. Статута града Лознице („Сл. лист града Лознице”, бр.19/08), Скупштина града Лознице, на 15. седници одржаној дана 28. априла 2010. године, доноси

О Д Л У К У **о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта** **у својини Града Лознице**

І ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Одлуком о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта у својини Града Лознице (у даљем тексту: "Одлука") уређују се услови, поступак и начин отуђења и давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини на којем је као власник/корисник у јавној књизи за евиденцију непокретности и правима на њима уписан Град (у даљем тексту: неизграђено грађевинско земљиште), као и престанак права закупа на грађевинском земљишту.

Одлуком се ближе уређује поступак и надлежности за отуђење и давање у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини, уз претходну сагласност Владе Републике Србије, по цени мањој од тржишне односно без накнаде, као и у случају непосредне погодбе, у складу са законом и подзаконским актом.

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 изразима коришћеним у Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09), у даљем тексту: Закон.

Члан 2.

Неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини отуђује се и даје у закуп ради изградње и постављања објеката, у складу са наменом одређеном у планском документу, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење.

Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта означеног у ставу 1. спроводи се јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима, у складу са Законом и овом Одлуком.

Члан 3.

Дугорочним закупом сматра се период закупа у трајању од 5 до 99 година.

Дугорочни закуп обухвата и рок у коме је лице коме је земљиште дато у закуп дужно да приведе намени предметно грађевинско земљиште.

Рок привођења намени земљишта које се даје у дугорочни закуп не може бити дужи од 3 године.

Рок привођења земљишта намени је у најдужем трајању од 5 година и одређује се у случају када се ради о дугорочном закупу великог комплекса земљишта на којем је предвиђена/могућа фазна изградња.

Неизграђено грађевинско земљиште се отуђује и даје у дугорочни закуп ради изградње објеката трајног карактера.

Члан 4.

Краткорочним закупом сматра се период закупа у трајању до 5 година.

Неизграђено грађевинско земљиште се издаје у краткорочни закуп ради постављања монтажних објеката и изградње привремених објеката, у складу са законом.

Члан 5.

Стручне и административно-техничке послове у вези поступка регулисаног овом Одлуком врши Јавно предузеће за управљање грађевинским земљиштем "Град" Лозница (у даљем тексту: ЈП "Град"), односно Јавно предузеће "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" Б. Ковиљача.

II ПРЕДМЕТ ОТУЂЕЊА И ЗАКУПА

Члан 6.

Неизграђено грађевинско земљиште, за које је донет плански документ на основу кога се може издати локацијска дозвола и које је у складу са тим планским документом комунално опремљено за грађење, може се отуђити или дати у закуп у складу са Законом и овом Одлуком.

Изузетно, предмет отуђења може бити и неизграђено грађевинско земљиште које није комунално опремљено, под условом да учесник у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом прихвати услове о финансирању изградње комуналне инфраструктуре чија је садржина прописана у члану 94. ст. 3. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09) а који су претходно објављени у јавном огласу.

По спроведеном поступку давања у закуп односно отуђења у случају одређеном у претходном ставу, међусобни односи Града и купца неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини у погледу финансирања изградње комуналне инфраструктуре регулисаће се у складу са чланом 94. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/09).

Члан 7.

Простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина, за које се у складу са посебним законом утврђује општи интерес (у даљем тексту: површине јавне намене), постојећи или планиран, не може се отуђити из јавне својине.

Изузетно, планиране а неизграђене површине јавне намене могу се дати у краткорочни закуп, до привођења планираној намени, под условима одређеним овом Одлуком.

Члан 8.

Неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини даје се у краткорочни закуп ради:

- постављања привремених монтажних објеката, у складу са важећом одлуком о постављању монтажних објеката на јавним површинама на подручју Града Лознице и програмима постављања монтажних објеката и киоска и покретних монтажних објеката Града Лознице,

- изградње објеката за које се у складу са чл. 147. Закона о планирању и изградњи издаје привремена грађевинска дозвола.

Пре закључења уговора о краткорочном закупу, најбољи понуђач је дужан да поднесе главни пројекат за изградњу привременог објекта, пројекат рушења тог објекта са предрачуном трошкова рушења као и да уплати депозит у висини предрачуна трошкова уклањања предметног објекта на одговарјући текући рачун Одељења за финансије и друштвене делатности Градске управе Града Лознице.

III ПОСТУПАК ОТУЂЕЊА И ДАВАЊА У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

1. Програм отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта

Члан 9.

Скупштина града на предлог градоначелника, у року од 6 месеци од дана ступања на снагу ове Одлуке, доноси Програм отуђења и давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта.

Скупштина града највише два пута годишње доноси измене и допуне усвојеног Програма.

Програм из става 1 овог члана садржи списак грађевинских односно катастарских парцела, начин (отуђење, дугорочни или краткорочни закуп) и услове располагања (тржишни услови, услови повољнији од тржишних).

Нацрт Програма из става 1. овог члана саставља ЈП "Град" односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" у сарадњи са Одељењем за планирање и изградњу Градске управе Града Лознице.

2. Начин отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта

Члан 10.

Јавним надметањем односно прикупљањем понуда јавним огласом отуђује се односно даје се у закуп неизграђено грађевинско земљиште, лицу које понуди највећу накнаду за отуђење или највиши износ закупнине у складу са Законом осим у случају располагања под повољнијим условима од тржишних за које је претходно прибављена

сагласност Владе под условима одређеним Законом, важећим подзаконским актом Владе и овом Одлуком.

Непосредном погодбом може се отуђити односно дати у закуп неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини у случајевима прописаним Законом.

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

3. Орган надлежан за спровођење поступка располагања грађевинским земљиштем

Члан 11.

На основу Одлуке Управног одбора ЈП "Град" Лозница или Одлуке Управног одбора ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" Бања Ковиљача, Градоначелник града Лознице доноси Одлуку о расписивању јавног огласа за јавно надметање односно прикупљање понуда јавним огласом ради отуђења или давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини.

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 располагања грађевинским земљиштем (у даљем тексту: Комисија) у складу са Законом и овом Одлуком.

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

Члан 12.

Комисија означена у члану 11. ове Одлуке ради у саставу: председник, заменик председника и три члана.

Чланове Комисије именује Скупштина.

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

4.1. Прикупљање понуда јавним огласом

Члан 13.

Јавни оглас за прикупљање понуда за отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта објављује се у средствима јавног информисања, на огласној табли органа и служби Града, огласној табли Градске управе и званичној интернет презентацији Града и другим електронским медијима, најмање 30 дана пре дана одржавања јавног надметања.

Члан 14.

Јавни оглас за прикупљање понуда садржи:

1. основне податке о грађевинском земљишту (у даљем тексту: "кат. парцели"), које је предмет отуђења односно закупа (где се налази, величина, итд),
2. информација 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,
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 и динамици 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 одржавања јавног надметања,
8. услови за учешће у јавном надметању, подаци о поступку за подношење понуде и рок за подношење понуда, као и обавезна садржина понуде,
9. износ и поступак плаћања депозита за учешће у поступку прикупљања понуда као и начин и рок враћања депозита понуђачима који предметно земљиште не добију у закуп односно у својину,
10. начин и рок обавештавања понуђача о резултатима надметања,
11. упозорење учеснику чија понуда буде прихваћена, да у случају одустајања од дате понуде губи право на повраћај уплаћеног износа на име депозита,
12. 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/закупу који ће бити закључен са понуђачем са најповољнијом понудом.

На депозит из става 1. тачка 9. овог члана примењују се одредбе члана 31, 32. и 33. ове Одлуке.

Члан 15.

Уколико је предмет отуђења или закупа већи број катастарских парцела на истој локацији, јавни оглас за отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта, треба да садржи тачке 1. до 7. из члана 14. за сваку катастарску парцелу посебно.

Члан 16.

Понуде се подnose у затвореној коверти, са видљивом назнаком на које се катастарске парцеле односи, Комисији у року и на месту одређеном у јавном огласу.

Понуђени износ 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.

Неблаговремена и неуредна понуда се одбацује.

Неуредна је понуда:

1. поднета у отвореној коверти или без видљиве ознаке на које парцеле се односи,
2. која не садржи податке и документа из члана 69. и 70. ове Одлуке,

- у којој понуђени износ закупнине није у складу са ставом 2. овог члана.

Члан 17.

Понуда физичког лица садржи:

- ознаку кат. парцеле на које се понуда односи;
- име и презиме;
- адресу, јединствени матични број грађана и потпис;
- 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 комунално опремљено за грађење);
- доказ о уплаћеном депозиту;
- број рачуна за враћање уплаћеног депозита;
- цену земљишта, односно висину закупнине за дату кат. парцелу.

Члан 18.

Понуда правног лица садржи:

- ознаку кат. парцеле на коју се понуда односи;
- фирму, матични број и ПИБ;
- име и презиме директора/лица овлашћеног за заступање и његов потпис;
- оверену фотокопију Решења о регистрацији АПР односно другог одговарајућег регистра;
- оверено пуномоћје којим се представник правног лица овлашћује да учествује у надметању у име правног лица;
- 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);
- доказ о уплаћеном депозиту;
- број рачуна за враћање депозита;
- цену земљишта, односно висину закупнине за дату кат. парцелу.

Јавно отварање понуда

Члан 19.

О почетку, току и завршетку јавног отварања понуда саставља се записник. Поступак јавног отварања понуда 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 кат. парцелама 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 су приспеле најмање две уредне понуде.

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 46, 47, 48. и 49. ове Одлуке примењују се и у поступку давања у закуп односно отуђења грађевинског земљишта у поступку прикупљања понуда јавним огласом.

Члан 20.

У случају да је за оглашену парцелу приспела само једна понуда, поступак се понавља у року од 30 дана и сматра се успешним и ако је приспела једна благовремена и уредна понуда.

4.2. Јавно надметање

Члан 21.

Поступак припреме и одржавања јавног надметања утврђен овом Одлуком примењује се у свим случајевима отуђења и давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта по тржишним условима.

Припрема и одржавање јавног надметања

Члан 22.

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

Јавном надметању могу присуствовати сва пунолетна заинтересована лица.

Члан 23.

Јавни оглас за јавно надметање ради отуђења односно давања у закуп грађевинског земљишта објављује се у средствима јавног информисања, на огласној табли органа и служби Града, огласној табли Градске управе и званичној интернет презентацији Града и другим електронским медијима, најмање 30 дана пре дана одржавања јавног надметања.

Члан 24.

Јавни оглас за подношење пријава за јавно надметање садржи:

1. основне податке о грађевинском земљишту ("кат. парцели") које је предмет отуђења односно закупа (где се налази, величина, итд.),

2. опис дозвољене намене, урбанистичке параметре који дефинишу дозвољену намену и друга ограничења која важе за објекте који се могу градити на предметном грађевинском земљишту,
3. 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
4. податке о почетној цени накнаде за отуђење односно закупнине, о висини лицензионог корака и динамици плаћања накнаде за отуђење односно закупнине за понуђача који победи у надметању,
5. период трајања закупа (у случају давања у закуп грађевинског земљишта),
6. време и место одржавања јавног надметања,
7. услови за учешће у јавном надметању, подаци о поступку за подношење пријаве, рок за подношење пријава за учешће у јавном надметању,
8. износ и поступак плаћања депозита за учешће у јавном надметању као и начин и рок враћања депозита учесницима који предметно земљиште не добију у закуп односно у својину,
9. начин и рок обавештавања учесника о резултатима надметања,
10. упозорење да учесник који победи на јавном надметању а не приступи закључењу уговора о закупу односно отуђењу у роковима предвиђеним овом Одлуком, губи право на повраћај уплаћеног износа на име депозита,
11. кратка информација о „пакету“ документације/информација која се односи на грађевинско земљиште које је предмет давања у закуп односно отуђења
12. 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/закупу који ће бити закључен са понуђачем са најповољнијом понудом.

Члан 25.

Уколико је предмет отуђења или закупа већи број катастарских/грађевинских парцела на истој локацији, јавни оглас за отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта, треба да садржи тачке 1. до 7. из члана 24. за сваку парцелу посебно.

Члан 26.

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 27.

Пријава за учешће физичког лица на јавном надметању садржи:

1. ознаку кат. парцеле за коју се пријава подноси и дан одржавања јавног надметања;
2. име и презиме;
3. адресу, јединствени матични број грађана и потпис;

4. 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 комунално опремљено за грађење);

5. доказ о уплаћеном депозиту;

6. број рачуна за враћање уплаћеног депозита.

Члан 28.

Пријава правног лица за учешће на јавном надметању садржи:

1. ознаку кат. парцеле за које се пријава подноси и дан одржавања јавног надметања;

2. фирму, матични број и ПИБ;

3. име и презиме директора/лица овлашћеног за заступање и његов потпис;

4. оверену фотокопију Решења о регистрацији АПР односно другог одговарајућег регистра;

5. оверено пуномоћје 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 депозита.

Члан 29.

Депозит који се уплаћује на име учествовања у јавном надметању износи 10% од почетне цене накнаде за отуђење односно закупнине за укупну површину, а у случају понуде за више парцела износи се сабирају.

Члан 30.

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

Град је дужан 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 31.

Уплаћени износ депозита се не враћа ако:

(а) 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,

(б) 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 32.

По пријему пријаве за јавно надметање, Комисија је дужна да изврши верификацију свих пристиглих пријава, евидентира сваку пријаву у посебну књигу и подносиоцу пријаве изда признаницу.

Члан 33.

Комисија саставља списак квалификованих понуђача, додељује број понуде сваком квалификованом понуђачу и припрема картице са крупно одштампаним бројем понуде, на једној страни, и назнаком идентитета квалификованог понуђача, на другој страни.

Члан 34.

Услови за почетак јавног надметања су испуњени уколико је присутан председник или заменик председника Комисије, квалификована већина чланова Комисије и најмање 2 квалификована понуђача за исту катастарску/грађевинску парцелу.

Члан 35.

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

Члан 36.

Председник Комисије отвара место на којем се одржава јавно надметање за потребе регистрације најмање један сат пре почетка надметања.

Члан 37.

Током спровођења регистрације, квалификовани понуђачи се региструју на обрасцима које је обезбедио председавајући Комисије или водитељ лицитације.

Након регистрације, сваки квалификовани понуђач добија картицу за надметање.

Члан 38.

Ако је само један квалификовани понуђач за одређену кат. парцелу присутан, председавајући Комисије проглашава да се за ту парцелу обуставља јавно надметање и објављује да ће се ново јавно надметање одржати за 30 дана.

Поступак јавног оглашавања спроводи се и за поновљено јавно надметање.

Члан 39.

Јавно надметање које се понови у случају предвиђеном у члану 38. пуноважно је уколико на њему учествује један или више понуђача.

Члан 40.

Ако на првом јавном надметању или поновљеном надметању одређеног грађевинског земљишта не учествује ниједан понуђач, Комисија проглашава надметање неважећим.

Члан 41.

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

У уводној речи, водитељ лицитације:

1. гласно чита која је локација предмет лицитације, број катастарске/грађевинске парцеле, катастарску општину, положај и културу парцела које су предмет надметања;
2. објављује почетну цену отуђења по м², односно закупнине по м² за сваку парцелу;
3. објављује висину лицитационог корака;
4. објашњава поступак јавног надметања;

Након тога, водитељ лицитације проглашава надметање отвореним.

Уколико је предмет јавног надметања већи број кат. парцела, водитељ лицитације је дужан да за сваку парцелу поступи на начин утврђен у ставу 2. и 3. овог члана.

Члан 42.

Понуде дају квалификовани учесници подизањем своје картице и гласним изговарањем своје понуде.

После истицања сваке наредне понуде, водитељ лицитације понавља тренутно најбољу понуду и тражи додатне понуде.

Члан 43.

Поступак давања понуда се понавља све док квалификовани понуђачи настављају да дају нове понуде.

Ако после два позива водитеља лицитације за давање боље понуде не буде нових понуда, водитељ лицитације проглашава трећи и последњи позив за давање боље понуде.

Ако после трећег позива нема нове понуде, водитељ лицитације проглашава крај надметања, објављује износ понуде која је победила и број понуђача чија је понуда најбоља.

Члан 44.

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

Члан 45.

Водитељ лицитације и председавајући Комисије дужни су да обезбеде једнак третман за све квалификоване учеснике лицитације и одговорни су за поштовање правила поступка јавног надметања утврђеног овом Одлуком и важећим законима.

Водитељ лицитације је одговоран за одржавање реда током јавног надметања.

Записник о јавном надметању и Извештај о спроведеном надметању

Члан 46.

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

Записник се саставља у 5 идентичних копија које потписују записничар, председавајући Комисије и понуђачи са две најповољније понуде.

Записник садржи и податке о кат. парцели, податке о учеснику који је победио и износ најбоље понуде.

Члан 47.

Записник о јавном надметању садржи:

1. списак регистрованих понуда,
2. име председавајућег Комисије, водитеља лицитације или професионалног водитеља лицитације (у случају да постоји) и записничара,
3. датум и време почетка и завршетка јавног надметања,
4. списак кат. парцела које су предмет надметања са основним подацима, почетну цену накнаде за отуђење односно закупнине по м² за сваку кат. парцелу посебно и висину лицитационог корака,
5. износ највеће/најбоље понуде и идентитет учесника са највећом/најбољом понудом за сваку парцелу посебно,
6. износ друге највеће/најбоље понуде и идентитет учесника са другом највећом/најбољом понудом за сваку парцелу посебно,
7. мере изречене због ометања која су изазвали учесници надметања,
8. приговори на изречене мере,
9. остале информације о поступку.

Члан 48.

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

Члан 49.

Извештај из претходног члана садржи:

1. Копију огласа о јавном надметању,
2. Записник о јавном надметању,
3. Препоруку Комисије да се потпише уговор о продаји односно закупу са понуђачем који је победио.

4.3. Непосредна погодба

Члан 50.

Неизграђено грађевинско земљиште се може се отуђити односно дати у закуп непосредном погодбом у случајевима одређеним Законом:

1. изградње објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа и организација, органа јединица локалне самоуправе, као и других објеката у јавној својини,
2. прибављања грађевинске дозволе, власнику бесправно саграђеног објекта, који је захтев поднео у роковима прописаним Законом, ако је изградња тог објекта у складу са условима предвиђеним Законом,
3. исправке граница суседних катастарских парцела,
4. формирања грађевинске парцеле у складу са законом,
5. отуђења или давања у закуп под условима повољнијим од тржишних уз претходно сагласност Владе у складу са законом и важећим подзаконским актом,
6. споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности које је било предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији.

Члан 51.

Решење о отуђењу односно давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у случајевима означеним у члану 50. ове Одлуке на основу непосредне погодбе доноси градоначелник.

Члан 52.

Уговор о продаји односно закупу неизграђеног грађевинског земљишта закључују лице коме се то земљиште продаје односно даје у закуп непосредном погодбом и градоначелник или лице које он овласти у року од 30 дана од дана доношења Одлуке о отуђењу односно давању у закуп предметног земљишта.

Уколико лице из става 1. овог члана не приступи закључењу уговора у утврђеном року, сматраће се да је одустало од купопродаје односно закупа предметног грађевинског земљишта.

5. Услови под којима Град може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде

Члан 53.

Град може отуђити или дати у закуп грађевинско земљиште у јавној својини по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене или без накнаде (у даљем тексту: располагање под условима повољнијим од тржишних), по претходно прибављеној сагласности Владе у складу са Законом о планирању и изградњи, под условом да је то грађевинско земљиште намењено за изградњу:

- 1) објекта у функцији реализације пројеката економског развоја;
- 2) објекта који је намењен за социјално становање, у складу са законом којим се уређује социјално становање или објекат који није намењен тржишту већ за потребе државних органа или органа јединице локалне самоуправе и да је инвеститор тог објекта Република Србија, односно јединица локалне самоуправе;
- 3) станова у складу са Уредбом о мерама подршке грађевинској индустрији кроз субвенционисање камате по кредитима за финансирање стамбене изградње у 2010. години („Службени гласник РС”, број 4/10), када је инвеститор изградње тих станова Република Србија;
- 4) објекта који је у функцији обављања комуналне делатности, у складу са законом којим се уређују комуналне делатности.

Члан 54.

Пројекти економског развоја из члана 53. тачка 1) ове Одлуке су пројекти који су од посебног значаја за реализацију привредног развоја Републике Србије за период 2006-2012. године и локалног економског развоја, чијом реализацијом се повећава број запослених у привреди за најмање 1% и сразмерно увећавају јавни приходи.

Када јединица локалне самоуправе у свом саставу има градске општине, повећање броја запослених из става 1. овог члана односи се на градску општину.

6. Поступак располагања неизграђеним грађевинским земљиштем под условима повољнијим од тржишних

Члан 55.

Градоначелник на основу Програма из члана 9. ст. 1. ове Одлуке, доноси одлуку о покретању поступка отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини по цени односно закупнини која је мања од тржишне цене односно без накнаде, којим се одређује и да ли ће се у конкретном случају располагање грађевинским земљиштем у јавној својини вршити прикупљањем понуда јавним огласом или непосредном погодбом.

ЈП "Град" односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" дужна је, на основу одлуке из става 1. овог члана, у року од 60 дана, да припреме Елаборат оправданости располагања појединим локацијама под условима повољнијим од тржишних (у даљем тексту Елаборат).

6.а. Располагање неизграђеним грађевинским земљиштем по условима повољнијим од тржишних прикупљањем понуда јавним огласом

Члан 56.

За кат. парцеле које се отуђују односно дају у закуп прикупљањем понуда јавним огласом, Елаборат из члана 55. ст. 2. садржи:

- 1) попис и површину катастарских парцела за које се предлаже отуђење или давање у закуп;

2) податке из планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни услови, степен комуналне опремљености и др.) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери;

3) процену Министарства финансија - Пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела;

4) одређење сврхе пројекта и субјеката који могу да учествују у поступку јавног надметања;

5) услове и критеријуме за умањење, као и критеријуме и мерила за оцену понуда и одређивања износа умањења тржишне вредности;

6) врсту и висину обезбеђења које подноси учесник у јавном надметању;

7) економску анализу очекиваних трошкова и економску анализу очекиване користи од реализације инвестиције, као и анализу очекиваних социјалних ефеката;

8) преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију тог пројекта;

9) друге податке битне за оцену оправданости отуђења, односно давања у закуп грађевинског земљишта.

За пројекте економског развоја, економска анализа очекиваних ефеката из става 1. тачка 7) овог члана мора приказати очекивано повећање запослености и јавних прихода, ефекте на обим привредних активности других привредних субјеката и на квалитет живота у датој средини.

Члан 57.

Комисија је дужна, у року одређеном у члану 55. ст. 2. ове Одлуке, да припреми и нацрт јавног огласа за прикупљање понуда који мора да садржи све битне елементе огласа.

Члан 58.

Предлог Елабората и предлог јавног огласа утврђује Градско веће и упућује га на јавни увид у трајању од најмање 8 радних дана.

Након спроведеног јавног увида, Скупштина града одлуком усваја Елаборат и утврђује текст јавног огласа.

Члан 59.

Јавни правобранилац града, у року од 8 дана, подноси захтев Влади за давање сагласности за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини под условима повољнијим од тржишних прикупљањем понуда јавним огласом, уз који се подноси Одлука Скупштине из члана 58. став 2. ове Одлуке, усвојени Елаборат и утврђени текст огласа.

Члан 60.

Комисија, у року који не може бити дужи од годину дана од дана добијања сагласности Владе, расписује јавни оглас за прикупљање понуда, за све или за појединачне катастарске парцеле, у складу са актом Владе којим се даје сагласност.

Рок за прикупљање понуда јавним огласом не може бити краћи од 30 дана.

Поступак прикупљања понуда јавним огласом спроводи се у складу са одредбама ове Одлуке.

По спроведеном поступку прикупљања понуда јавним огласом, одлуку о располагању по условима повољнијим од тржишних доноси градоначелник, у року који не може бити дужи од 45 дана.

Уговор о располагању грађевинским земљиштем у јавној својини, у име Града, закључује градоначелник.

6.6. Располагање неизграђеним грађевинским земљиштем под условима повољнијим од тржишних путем непосредне погодбе

члан 61.

За кат. парцеле које се отуђују односно дају у закуп непосредном погодбом, Елаборат из члана 55. садржи:

- 1) попис и површину катастарских парцела за које се предлаже отуђење или давање у закуп;
- 2) податке из планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни улови, степен комуналне опремљености и др.) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери;
- 3) процену Министарства финансија – Пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела;
- 4) податке о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, односно давању у закуп, по добијању сагласности Владе;
- 5) податке о правном, односно физичком лицу – стицаоцу права својине, односно права закупа на предметном грађевинском земљишту;
- 6) износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу, односно давању у закуп;
- 7) обавезу стицаоца права својине, односно закупа да обезбеди банкарску гаранцију по добијању сагласности Владе, за испуњење уговорних обавеза;
- 8) економску анализу очекиваних трошкова и економску анализу очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализу очекиваних социјалних ефеката ;
- 9) преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију пројекта, односно инвестиције;
- 10) друге податке битне за оцену оправданости оваквог располагања грађевинским земљиштем.

Члан 62.

ЈП "Град" односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" дужна је, у року одређеном у члану 55. ст. 2. ове Одлуке, да састави и нацрт уговора о закупу односно отуђењу који се доставља јавном правобраниоцу на мишљење.

Члан 63.

Предлог Елабората и предлог уговора о располагању утврђује Градско веће и упућује га на јавни увид у трајању од најмање 8 дана.

Након спроведеног јавног увида, Скупштина града одлуком усваја Елаборат и утврђује текст Уговора о располагању.

Члан 64.

Јавни правобранилац града, у року од 8 дана, подноси захтев Влади за давање сагласности за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини под условима повољнијим од тржишних путем непосредне погодбе, уз који се подноси Одлука Скупштине из члана 63. став 2. ове Одлуке, усвојени Елаборат и утврђени текст Уговора о располагању.

Члан 65.

По прибављању акта којим Влада даје сагласност на садржину нацрта Уговора о располагању и спроведеног поступка непосредне погодбе, градоначелник закључује уговор о располагању под условима повољнијим од тржишних, у року који не може бити дужи од 45 дана.

7. Одлучивање о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта

Члан 66.

Градоначелник у року од 8 дана од дана пријема Извештаја Комисије за спровођење поступка располагања грађевинским земљиштем прикупљањем понуда јавним огласом односно јавним надметањем, уколико утврди да је поступак спроведен у свему у складу са овом Одлуком, доноси Решење о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта најповољнијем понуђачу.

Уколико градоначелник утврди недостатке или нејасноће у Извештају Комисије, налаже Комисији да у року од 3 дана отклони уочене недостатке.

Уколико градоначелник утврди да је дошло до повреда поступка прикупљања понуда јавним огласом односно јавног надметања, може поништити одлуку о расписивању јавног огласа.

Члан 67.

Решење градоначелника о отуђењу односно давању у закуп доставља се свим учесницима јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом као и надлежном јавном правобранилаштву.

Члан 68.

Против Решења градоначелника сваки учесник који сматра да му је у поступку јавног надметања односно прикупљања понуда јавним огласом повређено право, може у року од 30 дана од дана достављања тог акта да покрене управни спор пред надлежним судом.

Против Решења градоначелника у року од 30 дана од дана достављања, надлежно јавно правобранилаштво може да поднесе тужбу надлежном суду, ако сматра да је тај акт донет супротно одредбама закона и ове Одлуке.

IV УГОВОР О ОТУЂЕЊУ И ЗАКУПУ

Члан 69.

Уговор о продаји односно давању у закуп неизграђеног грађевинског земљишта, у року од 30 дана од дана правноснажности Решења означеног у члану 66. ове Одлуке закључује лице коме се земљиште продаје односно даје у закуп и градоначелник или лице које он овласти.

Ако лице коме се земљиште продаје односно даје у закуп не приступи закључењу Уговора у року од 30 дана од дана правноснажности Решења, сматраће се да одустаје од продаје односно закупа у ком случају се предметно земљиште може продати односно дати у закуп понуђачу односно учеснику јавног надметања са другом најбољом понудом.

Потписи уговарача на уговору о продаји и 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 70.

Уговор о закупу грађевинског земљишта у јавној својини обавезно садржи: податке о катастарској парцели, намени и величини будућег објекта, о висини закупнине, року трајања закупа, року и начину плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта, посебне услове за комунално опремање/уређење ако се у закуп даје неуређено грађевинско земљиште, року 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 уговора.

Уговором о закупу грађевинског земљишта регулисаће се статус након истека уговора свих унапређења које купац учини на предметном земљишту у току трајања уговора.

У случају плаћања закупнине на рате уговор садржи и одредбу да ће се висина закупнине усклађивати са растом цена на мало у Републици Србији, према званично објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

Члан 71.

Уговор о отуђењу/продаји грађевинског земљишта у јавној својини садржи следеће податке о катастарској парцели, права и обавезе Града и Купца, рок и начин плаћања накнаде за отуђење, начин обезбеђења потраживања Града уколико се

накнада за отуђење плаћа на рате, посебне услове за комунално опремање/уређење грађевинског земљишта ако је предмет отуђења неуређено грађевинско земљиште, права и обавезе у случају неизвршавања обавеза, начин решавања спорова, поступак и услови за измену уговора и друго.

V ЦЕНА ЗА ОТУЂЕЊЕ И ЗАКУПНИНА

Члан 72.

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

Почетна цена за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини утврђује се у висини од 90% од тржишне вредности тог грађевинског земљишта коју утврђује Пореска управа или квалификовани проценитељ вредности непокретности (овлашћени судски вештак грађевинске струке и др.), користећи стандардне методе процене вредности непокретности.

Неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити по цени нижој од тржишне односно без накнаде, прикупљањем понуда јавним огласом или непосредном погодбом, само уколико је за такво располагање претходно прибављена сагласност Владе у складу са Законом и важећим подзаконским актом.

Члан 73.

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.

Почетни износ закупнине за давање у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини утврђује се као 1,5% од почетне цене за отуђење утврђене у члану 72. став 2. ове Одлуке, која се множи са бројем година на које се земљиште издаје у закуп.

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

Члан 74.

Износ умањења тржишне вредности цене, односно закупнине, за пројекте економског развоја из члана 53. ове Одлуке не може бити већи од очекиваног износа увећања јавних прихода по основу реализације тог пројекта, односно инвестиције, у периоду од пет година од почетка реализације пројекта, односно инвестиције.

Изузетно, умањење тржишне вредности за намене из става 1. овог члана може бити веће, односно грађевинско земљиште се може дати без накнаде, и то:

- до 100%, ако се ради о пројекту економског развоја који се реализује у недовољно развијеним јединицама локалне самоуправе;
- до 50%, ако се ради о пројекту који се реализује у осталим јединицама локалне самоуправе;

- без накнаде, ако се ради о пројекту економског развоја од посебног значаја за развој одређеног подручја.

Члан 75.

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 продаји односно у уговору о закупу, и у складу са начином плаћања одређеним у јавном огласу.

Члан 76.

У случају плаћања закупнине на рате, 20% се плаћа приликом потписивања уговора, а остатак у 36 месечних рата .

Преостали износ дуга усклађује се са растом цена на мало у Републици Србији, према званично објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

На име обезбеђења потраживања Града, купац – физичко лице прилаже меницу оверену од стране два жиранта уз валидне доказе о кредитној способности, а купац - правно лице, прилаже банкарску гаранцију.

VI ПРЕСТАНАК ВАЖЕЊА УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 77.

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

Члан 78.

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. које у уговореном року дато земљиште не приведе намени,
4. не плати накнаду за уређивање грађевинског земљишта у складу са уговором о уређивању висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

У случајевим утврђеним у тачкама 1, 2, 3 и 4. овог члана, ЈП "Град" односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" је дужно да писмено упозори купца на кршење уговорених обавеза.

Закупцу се оставља рок од 30 дана за испуњење уговорних обавеза.

Истеком овог рока, ЈП "Град" односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" обавештава Купца да су испуњени услови за раскид уговора о закупу.

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

Члан 79.

Уговор о закупу може се раскинути пре истека уговореног рока, споразумом уговорних страна а на основу писмене изјаве закупца о раскиду уговора.

У случају раскида уговора под условима означеним у ставу 1. овог члана, дотадашњи купац има право на повраћај уплаћеног износа закупнине у номиналном износу, без права на камату и без права на враћање гарантног износа.

Износ означен у ставу 2. умањује се за 10% и за износ свих трошкова које Град има због превременог престанка уговора о закупу.

Одлуку о враћању накнаде у складу са ставом 2. и 3. овог члана доноси Градоначелник.

VII ИЗМЕНЕ УГОВОРА О ЗАКУПУ

Члан 80.

У случају промене власника на објекту изграђеном на грађевинском земљишту у јавној својини, које је предмет закупа, нови власник објекта подноси захтев закуподавцу Граду 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 измиреном порезу на пренос апсолутних права односно ослобођењу од пореске обавезе по том основу.

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

VIII ОБЈАВЉИВАЊЕ ИНФОРМАЦИЈА О РАСПОЛАГАЊУ ЗЕМЉИШТЕМ

Члан 81.

Одељење за планирање и изградњу Градске управе Града Лознице, објављује квартално информације о свим закљученим уговорима о отуђењу и давању земљишта у закуп. Објављена информација мора садржати: величину и назначење места на којем се налази локација која је предмет уговора, информацију о пренетим правима, односно да ли се ради о отуђењу или давању у закуп земљишта, дужину трајања закупа, име купца, односно закупца и цену земљишта, односно висину закупнине, као и све остале информације које могу бити од значаја за јавност.

IX ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 82.

Даном ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о грађевинском земљишту („Сл. лист општине Лозница”, бр. 9/03, 7/05, 11/06 и „Сл. лист града Лознице”, бр. 3/09).

Члан 83.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Лознице”.

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број: 06-7/10-15-4

Датум: 28. април 2010. године

Л о з н и ц а

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Јован Тодоровић, с.р.**