

Пречишћен текст Одлуке о грађевинском земљишту обухвата:

1. Одлуку о грађевинском земљишту («Службени лист општине Лозница», број 9/03). Из ове Одлуке у пречишћен текст није унет члан 65., којим је одређено кад ступа на снагу.
2. Одлуку о изменама и допунама Одлуке о грађевинском земљишту («Службени лист општине Лозница», број 7/05). Из ове Одлуке у пречишћен текст није унет члан 6., којим је утврђено кад ступа на снагу.
3. Одлуку о изменама и допунама Одлуке о грађевинском земљишту («Службени лист општине Лозница», број 11/06). Из ове Одлуке у пречишћен текст није унет члан 11., којим је утврђено кад ступа на снагу.
4. Одлуку о изменама и допунама Одлуке о грађевинском земљишту («Службени лист града Лознице», број 3/09). Из ове Одлуке у пречишћен текст није унет члан 11., којим је утврђено кад ступа на снагу.

О Д Л У К А
О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ
(Пречишћен текст)

І ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком уређује се поступак, услови и начин давања у закуп грађевинског земљишта у државној својини, престанак закупа грађевинског земљишта, доношење програма уређивања и програма давања у закуп грађевинског земљишта, уређивање и коришћење грађевинског земљишта за територију Града Лознице.

Члан 2.

Грађевинско земљиште је земљиште на којем су изграђени објекти и земљиште које служи редовној употреби тих објеката, као и земљиште које је, у складу са законом, одговарајућим планом предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката.

Грађевинско земљиште може бити:

1. јавно грађевинско земљиште и
2. остало грађевинско земљиште.

Јавно грађевинско земљиште, у смислу Закона о планирању и изградњи, јесте земљиште које је у државној својини, на којем су изграђени јавни објекти од општег интереса и јавне површине и земљиште које је планом донетим у складу са овим Законом намењено за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине.

Остало грађевинско земљиште јесте изграђено земљиште, као и земљиште намењено за изградњу објеката, у складу са Законом, а које није одређено као јавно грађевинско земљиште, и оно може бити у свим облицима својине.

Члан 3.

Грађевинско земљиште се може користити као:

1. изграђено грађевинско земљиште, или као
2. неизграђено грађевинско земљиште.

Изграђено је оно грађевинско земљиште на којем су изграђени објекти у складу са Законом намењени за трајну употребу.

Неизграђено је оно грађевинско земљиште на којем нису изграђени објекти или су објекти на њему изграђени супротно Закону, или на којем су изграђени привремени објекти.

Члан 4.

Скупштина града Лознице ће у складу са Законом о планирању и изградњи одредити јавно грађевинско земљиште за подручје Града Лознице на предлог Одељења за планирање и изградњу Градске управе Града Лознице.

Град Лозница прибавља и отуђује остало грађевинско земљиште на територији Града Лознице у складу са Законом.

Административно - техничке послове у поступку прибављања и отуђења осталог грађевинског земљишта из става 2. овог члана обављаће Јавно предузеће за управљање грађевинским земљиштем "Град" Лозница (у даљем тексту: ЈП "Град"), односно Јавно предузеће "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче".

Члан 5.

Скупштина града Лознице доноси на предлог ЈП "Град" односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче", најкасније у року од 6 месеци од дана доношења ове Одлуке:

1. Програм уређивања јавног грађевинског земљишта,
2. Програм давања у закуп јавног неизграђеног грађевинског земљишта,
3. Програм уређивања осталог грађевинског земљишта у државној својини и
4. Програм давања у закуп осталог неизграђеног грађевинског земљишта у државној својини, на предлог ЈП "Град", ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" и Одељења за планирање и изградњу Градске управе Града Лознице.

Члан 6.

Послове обезбеђивања услова на уређивању, коришћењу, унапређивању и заштити грађевинског земљишта за подручје Града Лознице, осим подручја Бање Ковиљаче обављаће ЈП "Град" Лозница а за подручје Бање Ковиљаче ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче".

II УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 7.

Уређивање јавног грађевинског земљишта врши Град према Програму из члана 5. тачке 1. ове Одлуке.

Уређивање јавног грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

Радове на уређивању јавног грађевинског земљишта утврђене програмом врши ЈП "Град" Лозница, односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче".

Члан 8.

Средства за уређивање јавног грађевинског земљишта обезбеђују се од :

1. закупнине за грађевинско земљиште,
2. накнаде за уређење грађевинског земљишта,
3. накнаде за коришћење грађевинског земљишта као и
4. других извора у складу са Законом.

Члан 9.

Критеријуме и мерила за одређивање висине накнаде за уређивање јавног грађевинског земљишта, динамику њеног плаћања, начин обрачуна и уговарања утврђује својом посебном Одлуком Скупштина града Лознице.

Накнаду за уређивање јавног грађевинског земљишта плаћа инвеститор на основу Уговора који закључује са ЈП "Град" Лозница, односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче".

Члан 10.

Уређивање осталог грађевинског земљишта у државној својини врши се на основу Програма из члана 5. тачка 3. ове Одлуке.

Накнаду за уређивање земљишта из става 1. овог члана плаћа инвеститор, а на основу Уговора који закључује са ЈП "Град" Лозница, односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче".

III КОРИШЋЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 11.

Грађевинско земљиште користи се као изграђено или неизграђено.

Члан 12.

За коришћење грађевинског земљишта плаћа се накнада.

Накнаду за коришћење јавног грађевинског земљишта плаћа: власник објекта, носилац права коришћења на објекту односно посебном делу објекта, закупац објекта односно дела објекта.

Накнаду за коришћење неизграђеног јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у државној својини плаћа корисник.

Накнада осталог грађевинског земљишта које није у државној својини плаћа се у случајевима и на начин предвиђен Законом.

Члан 13.

Висина накнаде за коришћење грађевинског земљишта зависи од: обима и степена уређености земљишта, највећег планом дозвољеног индекса изграђености, његовог положаја у насељу, опремљености земљишта објектима друштвеног стандарда, саобраћајне повезаности земљишта са локалним односно градским центром, радним зонама и другим садржајима у насељу и другим погодностима које земљиште пружа.

Ближи критеријуми и мерила за одређивање висине, начина и рокова плаћања накнаде за коришћење грађевинског земљишта уређује се посебном Одлуком .

IV ДАВАЊЕ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 14.

У закуп се може давати:

1. неизграђено јавно грађевинско земљиште и
2. остало неизграђено грађевинско земљиште у државној својини.

Члан 15.

Земљиште из члана 14. ове Одлуке се у закуп даје на одређено време.

А) Давање у закуп јавног неизграђеног грађевинског земљишта.

Члан 16.

Неизграђено јавно грађевинско земљиште може бити дато у закуп на одређено време до привођења истог планираној намени.

Земљиште из става 1. овог члана може се дати у закуп најдуже на 5 година.

Пре истека уговореног рока из става 2. овог члана закуп може бити продужен у складу са Програмом давања у закуп јавног грађевинског земљишта на одређено време.

Земљиште из става 1. овог члана даје се у закуп јавним надметањем, или прикупљањем понуда јавним огласом у складу са одредбама ове Одлуке.

1. Поступак расписивања јавног огласа за јавно надметање

Члан 17.

На основу Одлуке Управног одбора ЈП "Град" Лозница или Одлуке Управног одбора ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" Бања Ковиљача, градоначелник доноси Одлуку о расписивању јавног огласа за јавно надметање ради давања у закуп земљишта из члана 16. ове Одлуке.

Члан 18.

Јавни оглас из члана 17. ове Одлуке објављује се у средствима јавног информисања, као и на огласној табли Скупштине града Лознице.

Јавни оглас расписан ради давања у закуп на одређено време јавног грађевинског земљишта садржи следеће податке:

1. земљишно-књижне податке о земљишту које се даје у закуп,
2. податке из урбанистичке, односно планске документације о земљишту и објектима који се на њему могу градити,
3. податке о уређености земљишта,

4. обавештење, ако се даје у закуп земљиште које није уређено, да је лице коме се земљиште даје у закуп обавезно да о свом трошку изврши одређене радове на уређивању тог земљишта,
5. почетни износ закупнине,
6. дужину трајања закупа,
7. гарантни износ који сваки учесник мора положити ради учешћа у поступку, као и рок за повраћај гарантног износа учесницима који не добијају у закуп земљиште,
8. обавештење о датуму пријема пријава,
9. обавештење о документацији која се мора приложити приликом пријављивања,
10. обавештење о томе да подносилац пријаве губи право на повраћај гарантног износа ако не приступи јавном надметању, односно не учествује у јавном надметању са понуђеним износом закупнине, као и ако му буде земљиште додељено, а он не закључи Уговор у року предвиђеном овом Одлуком.
11. место и време одржавања јавног надметања.

Гарантни износ из става 1. тачка 7. овог члана износи при сваком надметању 20% од почетног износа закупнине.

Члан 19.

Поступак јавног надметања спроводи Комисија за спровођење поступка јавног надметања, односно прикупљања понуда јавним огласом коју својим решењем, у складу са овом Одлуком формира градоначелник.

Комисија из става 1. овог члана има председника, заменика председника, као и четири члана, и заменике чланова.

Комисија ради и одлучује у пуном саставу већином гласова, док административне и стручне послове за њене потребе обавља стручна служба ЈП "Град" односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче".

Председник и чланови Комисије не могу бити учесници у поступку јавног надметања.

Члан 20.

Пријава за учешће у јавном надметању (у даљем тексту: пријава) мора да садржи:

1. име, презиме и адресу, као и матични број пријављеног физичког лица, а за предузетнике и матични број радње из јединственог регистра радњи, као и порески идентификациони број,
2. назив, односно фирму и седиште правног лица, односно доказ о уписаној делатности у регистар надлежног суда, као и порески идентификациони број,
3. уредно овлашћење за заступање,
4. доказ о уплаћеном гарантном износу.

Члан 21.

Пријава се доставља Комисији.

Непотпуне и неблаговремене пријаве не могу бити узете у разматрање.

Подаци о пријављеним учесницима су пословна тајна све до момента одржавања јавног надметања.

Члан 22.

Поступак јавног надметања почиње тако што Комисија прво проверава идентитет подносилаца уредних пријава, или њихових овлашћених заступника, утврђује ко је све од подносилаца пријава стекао статус учесника у јавном надметању, те утврђује листу учесника јавног надметања.

Члан 23.

Услови за спровођење самог поступка јавног надметања испуњени су ако су најмање два лица стекла статус учесника, те у јавном надметању ако та лица, односно њихови овлашћени заступници приступају јавном надметању.

У случају да се не испуне услови из става 1. овог члана, поступак се понавља у року најкасније до 30 дана и сматраће се успешним ако само једно лице стекне статус учесника.

Поступку јавног надметања могу присуствовати сва заинтересована лица.

Члан 24.

Председник Комисије објављује почетак јавног надметања и наводи парцелу која је предмет јавног надметања и почетни износ закупнине.

Потом председник комисије пита да ли има заинтересованих учесника за парцелу која је предмет јавног надметања и ко нуди почетни износ закупнине.

Председник Комисије пита учеснике јавног надметања да ли неко нуди већи износ закупнине. Поступак се понавља све док има учесника јавног надметања који нуди већи износ закупнине од непосредно последње дате понуде.

Када на трећи позив председника Комисије нико од присутних учесника не понуди већи износ закупнине од последње дате понуде, Комисија записнички констатује која је најповољнија понуда и председник потом објављује да је надметање за односну парцелу завршено.

Председник Комисије ће објавити да је јавно надметање завршено за предметну парцелу и када и после његовог трећег позива на надметање нико од присутних учесника не понуди ни почетни износ закупнине.

По објављивању завршетка јавног надметања не могу се поднети накнадне понуде.

Члан 25.

О току поступка јавног надметања Комисија води записник у који се обавезно уносе следећи подаци:

1. дан и час отпочињања јавног надметања,
2. састав Комисије,
3. број пријављених учесника са њиховим подацима,
4. почетни износ закупнине за сваку предметну парцелу посебно,
5. листа учесника са понуђеним износом закупнине,
6. време завршетка поступка јавног надметања,
7. остали подаци од значаја за рад Комисије и ток поступка јавног надметања.

Записник потписују сви чланови Комисије, укључујући и председника, као и записничар.

Члан 26.

По обављеном јавном надметању Комисија, у року од 8 дана сачињава предлог Одлуке о давању земљишта у закуп.

Записник о раду са предлогом из става 1. овог члана, Комисија доставља градоначелнику који утврђује да ли постоје недостаци у самом спроведеном поступку.

Члан 27.

На основу спроведеног поступка јавног надметања градоначелник доноси Одлуку о додели земљишта у привремену закуп.

Акт из става 1. овог члана је коначан и против њега се може покренути управни спор код надлежног суда.

Члан 28.

Одлука о давању земљишта у закуп обавезно садржи:

1. податке о закупцу,
2. опис и ближе податке о грађевинској парцели,
3. опис и ближе податке о објекту који се гради,
4. висину закупнине,
5. обавезу понуђача - закупца да закључи Уговор о закупу земљишта којим се регулишу међусобна права и обавезе у року од 30 дана од дана доношења Одлуке о давању земљишта у закуп као и да посебним Уговором регулише накнаду за уређење грађевинског земљишта.
6. рок трајања закупа,
7. рок привођења земљишта намени,
8. обавезе понуђача - закупца да пре потписивања Угора достави ЈП "Град" односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" главни пројекат за изградњу привременог објекта и пројекат рушења тог објекта са предрачуном трошкова рушења и потврдом о депонованим средствима на посебан рачун буџета Града Лознице у висини предрачуна трошкова рушења из одобреног пројекта.

Одлука из става 1. овог члана се доставља ЈП "Град" односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" у року од 8 дана од дана доношења.

Члан 29.

Градоначелник, односно служба која обавља административно-техничке послове у смислу члана 4. став 3. ове Одлуке ће обавестити у писменој форми све учеснике у поступку јавног надметања о резултатима надметања, односно који је понуђач изабран да му се замљиште да у закуп.

Члан 30.

На основу акта из члана 27. став 1. ове Одлуке лице које је добило земљиште у закуп и ЈП "Град", односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" закључује уговор о закупу, којим се регулишу, између осталог и међусобна права и обавезе у погледу накнаде за уређење грађевинског земљишта.

Уговор из става 1. овог члана се закључује у року од 30 дана од дана доношења акта о додели на основу спроведеног поступка јавног надметања.

Ако лице коме је земљиште дато у закуп не приступи закључењу уговора у складу са ставом 2. овог члана акт о додели земљишта у закуп биће поништен.

Против акта из претходног става којим се поништава акт о додели земљишта у закуп може се покренути управни спор пред надлежним судом.

Члан 31.

ЈП "Град", односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" и купац закључују Уговор о закупу који садржи нарочито:

1. податке о грађевинској парцели,
2. податке о намени и величини објекта који се гради,
3. висину закупнине, рок и начин плаћања,
4. рок трајања закупа,
5. рок за привођење земљишта намени,
6. начин регулисања накнаде за уређење грађевинског земљишта,
7. обавезу купца да са надлежним предузећем уговори и плати трошкове за инфраструктуру,
8. права и обавезе у случају неизвршења обавеза.

2. Поступак прикупљања понуда јавним оглашавањем

Члан 32.

На основу Одлуке Управног одбора ЈП "Град" Лозница или Одлуке Управног одбора ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" Бања Ковиљача. градоначелник доноси одлуку о расписивању јавног огласа за прикупљање понуда ради давања у закуп јавног грађевинског земљишта.

Члан 33.

Јавни оглас расписан ради прикупљања понуда за давање у закуп неизграђеног јавног грађевинског земљишта садржи:

1. земљишно-књижне податке о самом земљишту које се даје у закуп,
2. податке из урбанистичке, односно планске документације о земљишту и објектима који се на њему могу градити,
3. податке о уређености земљишта,
4. обавештење, ако се у закуп даје земљиште које није уређено, да је лице коме се земљиште даје у закуп обавезно да о свом трошку изврши одређене радове у циљу уређивања истог,
5. почетни износ закупнине,
6. дужину трајања закупа,
7. гарантни износ за учешће у поступку и рок за повраћај гарантног износа учесницима који не добију у закуп земљиште,
8. обавештење да учесник губи право на повраћај гарантног износа, у случају

одустанка од своје понуде, као и ако добије земљиште, а не закључи уговор о закупу са ЈП "Град", односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" у року предвиђеном овом Одлуком.

9. податке о обавезној садржини понуде,
10. начин и рок подношења понуда, као и
11. место и време јавног отварања понуда.

Гарантни износ из става 1. тачака 7. овог члана утврђује се у висини од 20% од почетног износа закупнине.

Рок из става 1. тачка 10. овог члана не може бити краћи од 15 дана од дана објављивања јавног огласа.

Члан 34.

Понуда из члана 33. став 1. тачка 9. ове Одлуке мора да садржи:

1. име, презиме и адресу, као и матични број физичког лица, односно за предузетнике и матични број радње из јединственог регистра радњи, као и порески идентификациони број,
2. назив, односно фирму и седиште правног лица, односно доказ о уписаној делатности у регистар код надлежног суда, као и порески идентификациони број,
3. уредно овлашћење за заступање,
4. понуђени износ закупнине, као и
5. доказ о уплаћеном гарантном износу.

Члан 35.

Понуда се доставља Комисији из члана 19. став 1. ове Одлуке у затвореној коверти са видљивом назнаком на коју се парцелу односи.

Понуђени износ закупнине мора бити изражен у динарском износу који може бити или исти, или већи од почетног износа закупнине утврђеног Одлуком о расписивању јавног огласа ради прикупљања понуда.

Неблаговремена, односно неуредна понуда ће се одбацити.

Понуда ће се сматрати неблагоприятном у случају да је поднета по истеку рока означеног у јавном огласу за подношење понуда.

Неуредном се сматара понуда која је поднета у отвореној коверти, или код које на самој коверти није видљиво означено на коју се појединачну парцелу понуда односи, односно која не садржи све потребне податке и уредна захтевана документа из члана 34. ове Одлуке, односно понуда код које износ понуђене закупнине није дат у складу са ставом 2. овог члана, (изражен је у процентима, или је нижи од почетног износа закупнине, и сл.)

Члан 36.

О целом поступку јавног отварања понуда води се записник.

Поступак јавног отварања понуда почиње уношењем у записник места и времена отварања јавних понуда, података о председнику и члановима Комисије и података о парцелама које су предмет јавног оглашавања.

Неблаговремене и неуредне понуде се посебно одвајају и одбацују без разматрања, а што се записнички констатује.

Понуде се разврставају према парцелама.

Понуде отвара председник Комисије и даје их на увид осталим члановима Комисије.

Председник Комисије јавно саопштава и диктира у записник садржину сваке понуде, а при том Комисија констатује да ли су понуде уредне.

Комисија записнички констатује ако за поједине парцеле није поднета ни једна понуда.

Члан 37.

Поступак прикупљања понуда јавним огласом сматра се успешним ако су приспеле најмање две уредне и благовремене понуде.

Ако поступак прикупљања понуда јавним огласом не успе, исти ће се поновити у року најкасније до 30 дана и сматраће се успешним у случају да је приспела само једна уредна и благовремена понуда.

Члан 38.

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

Поступку јавног отварања понуда могу присуствовати сва заинтересована лица.

Члан 39.

Записник потписују председник и сви чланови Комисије, као и записничар и присутни подносиоци понуда, односно и њихови овлашћени заступници.

Пре потписивања записника присутни подносиоци понуда, односно њихови овлашћени заступници могу захтевати да се у записник унесу и њихове евентуалне примедбе на сам поступак јавног отварања понуда.

Члан 40.

Одредбе члана 25, 26, 27, 28, 29, 30 и 31 примењују се и у поступку давања у закуп грађевинског земљишта прикупљањем понуда јавним оглашавањем.

Члан 41.

Лице коме се даје у закуп на одређено време неизграђено јавно грађевинско земљиште, односно власник објекта изграђеног на таквом земљишту дужан је да објекат уклони у уговореном року, однесе грађевински материјал и доведе земљиште у првобитно стање.

Ако лице коме је дато земљиште у закуп – власник објекта поступи у складу са ставом 1. овог члана, депозит положен у складу са чланом 28. став 1. тачка 8. ове Одлуке, биће му враћен у целости.

Ако власник објекта не поступи у складу са ставом 1. овог члана довођење земљишта у првобитно стање извршиће се на терет депонованих средстава из члана 28. став 1. тачка 8. ове Одлуке.

Члан 42.

По истеку уговореног рока на који је земљиште дато у закуп, неизграђено јавно грађевинско земљиште предаје се Граду Лозници без права на накнаду за учињена улагања на уређивању грађевинског земљишта.

Члан 43.

Закуп на одређено време може бити продужен у складу са програмом давања у закуп на одређено време неизграђеног јавног грађевинског земљишта, с тим да лице коме се закуп продужава плати износ закупнине у износу од 30% од тржишне вредности земљишта и у том случају објекат се до истека продуженог рока неће рушити.

Б) Давање у закуп на одређено време осталог грађевинског земљишта у државној својини.

Члан 44.

Остало неизграђено грађевинско земљиште у државној својини даје се у закуп ради изградње објекта и привођења намени у складу са одговарајућим урбанистичким планом, планским документом, односно просторним планом.

Рок за привођење намени земљишта из става 1. овог члана је 3 године од дана закључивања уговора о давању осталог грађевинског земљишта у закуп.

Трајање закупа зависи од намене осталог грађевинског земљишта, односно објекта и периода амортизације објекта, а најдуже 99 година.

Пре истека уговореног рока закупа, закуподавац и купац могу споразумно продужити рок трајања закупа, у складу са Законом.

Члан 45.

Остало неизграђено грађевинско земљиште у државној својини се у закуп даје као уређено.

Изузетно од одредбе из става 1. овог члана, остало неизграђено грађевинско земљиште у државној својини може се дати у закуп и као неуређено, с тим да лице коме се оно даје у закуп као неуређено преузима на себе обавезу да о свом трошку изврши одређене радове на уређивању тог земљишта.

Члан 46.

Остало грађевинско земљиште у државној својини се у закуп даје:

1. јавним надметањем или
2. прикупљањем понуда јавним огласом.

Изузетно, остало неизграђено земљиште може се дати у закуп и непосредном погодбом и то у случајевима предвиђеним Законом.

Члан 47.

На основу Одлуке Управног одбора ЈП "Град" Лозница или Управног одобра "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" Бања Ковиљача, градоначелник

доноси Одлуку о расписивању јавног огласа за јавно надметање, односно прикупљање понуда јавним огласом ради давања осталог неизграђеног грађевинског земљишта у закуп.

На поступак јавног надметања, односно прикупљања понуда јавним огласом ради давања у закуп осталог неизграђеног грађевинског земљишта примењују се одредбе чланова 18. до 40. осим чланова 28. и 31. ове Одлуке.

Члан 48.

Акт којим се остало грађевинско земљиште даје у закуп обавезно садржи:

1. податке о закупцу,
2. опис и ближе податке о парцели,
3. опис и ближе податке о објекту који се гради,
4. висину закупнине,
5. рок трајања закупа,
6. обавезу лица које је добило у закуп земљиште да закључи одговарајући уговор са ЈП "Град", односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче", којим ће се регулисати међусобна права и обавезе у погледу закупа земљишта и то у року од 30 дана доношења акта из става 1. овог члана.

Члан 49.

Уговор из члана 48. тачка 6. ове Одлуке обавезно садржи:

1. податке о грађевинској парцели,
2. податке о намени и величини објекта,
3. висину закупнине,
4. рок трајања закупа,
5. рок и начин плаћања накнаде за уређење земљишта,
6. рок у коме лице коме се земљиште даје у закуп треба да приведе земљиште намени,
7. права и обавезе у случају неизвршења обавеза.

Члан 50.

Ако неки од учесника у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда сматра да је остало неизграђено грађевинско земљиште дато супротно законским одредбама, те да је тиме повређено његово право, он може поднети тужбу за поништај уговора из члана 49. ове Одлуке закљученог по тако спроведеном поступку.

Тужба из става 1. овог члана подноси се надлежном суду у року од 8 дана од дана сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 60 дана од закључења истог.

В) Давање у закуп земљишта непосредном погодбом

Члан 51.

Остало неизграђено грађевинско земљиште се даје у закуп непосредном погодбом на писмени захтев лица коме се у складу са Законом о планирању и изградњи земљиште може дати у закуп непосредном погодбом.

Члан 52.

Захтев за давање у закуп грађевинског земљишта из члана 51. ове Одлуке подноси се Комисији из члана 19. исте.

Комисија утврђује основаност поднетог захтева и предочава подносиоцу захтева услове за давање тог земљишта у закуп, који се о истим изјашњава писменом изјавом у року од 15 дана од дана добијања обавештења Комисије.

Комисија сачињава предлог који у року од 8 дана са писменим изјашњењем подносиоца захтева доставља градоначелнику ради доношења Одлуке о давању у закуп земљишта непосредном погодбом.

На основу Одлуке из става 3. овог члана закључује се Уговор о закупу са ЈП "Град", односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче".

Г) Закупнина земљишта

Члан 53.

Закупнину плаћа лице коме је неизграђено јавно грађевинско земљиште, односно остало неизграђено грађевинско земљиште у државној својини дато у закуп на начин и по поступку утврђеном овом Одлуком.

Почетни износ закупнине за давање у закуп на одређено време неизграђеног јавног грађевинског земљишта утврђује се у висини од 30% од тржишне вредности земљишта.

Почетни износ закупнине за давање у закуп осталог неизграђеног грађевинског земљишта за изградњу стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката утврђује се у висини од 100% тржишне вредности земљишта.

Закупнина за давање у закуп осталог грађевинског земљишта које се у закуп даје непосредном погодбом, утврђује се у висини од 100% од тржишне вредности земљишта.

Тржишна вредност земљишта у смислу става 2,3 и 4. овог члана утврђује судски вештак грађевинске струке у сваком појединачном случају у складу са одредбама Закона о експропријацији.

Члан 54.

Лице коме је у складу са Законом и овом Одлуком дато у закуп грађевинско земљиште дужно је да плати закупнину у року од 8 дана од дана закључења уговора о давању у закуп грађевинског земљишта.

Члан 55.

Закупнина за грађевинско земљиште јесте приход Града и уплаћује се на одговарајући рачун – буџет Града Лознице.

Д) Умањење висине закупнине земљишта

Члан 56.

Право на умањење излицитираног износа закупнине за земљиште има инвеститор пословног простора намењеног за производњу:

- прехрамбених производа, пића и дувана,
- текстила и текстилних производа,
- производа од коже,

- намештаја,
- предмета од папира и картона,
- фармацевтских продуката, медицинских хемикалија и биљних препарата
- сапуна и детерџента, препарата за чишћење и полирање,
- осталих хемијских производа (246)
- стандардних металних производа, осим машина и уређаја,
- машина и уређаја на другом месту непоменуто,
- електричних и оптичких уређаја,
- саобраћајних средстава,
- прерађивачка индустрија на другом месту непоменуто.

Члан 57.

Право из члана 56. ове Одлуке остварује само инвеститор који ће се обавезати:

- да запосли више од 30 радника,
- приложи бизнис план,
- да изјаву о броју и динамици запошљавања радника и
- да положи средство обезбеђења у висини излицитиране закупнине.

Члан 58.

Са инвеститором из члана 56. ове Одлуке, уговор о закупу земљишта закључује се за временски период од 5 година, након чега се врши коначан обрачун оствареног умањења.

По коначном обрачуну и измирењу уговорних обавеза инвеститора, уговор о закупу се продужава на период до 99 година у складу са Одлуком о грађевинском земљишту.

Коначни обрачун из става 1. овог члана се може вршити и пре уговореног рока уз сагласност уговорних страна.

Члан 59.

Право на умањење излицитираног износа закупнине остварује се у зависности од броја запослених радника, а према цени радног места и то:

- до 200 запослених – 3000 евра по запосленом, односно радном месту,
- преко 200 запослених – 5000 евра по запосленом, односно радном месту.

Право на умањење из става 1. тачка 1. и 2. овог члана остварује инвеститор уколико у периоду од најмање 3 године пре коначног обрачуна изврши уговорну обавезу о броју и динамици запошљавања.

Право на умањење из става 1. тачка 1. и 2. и става 2. овог члана остварује се само за запосленог радника који ради најмање 3 године континуирано пре коначног обрачуна.

Члан 60.

По обрачуну остварених умањења, најнижи износ закупнине по 1 ару не може бити мањи од 100 евра, без обзира на зону у којој се земљиште налази.

Износ утврђен ставом 1. овог члана инвеститор плаћа при закључењу уговора и исти је капара која се урачунава код састављања коначног обрачуна.

Члан 61.

Проверу уговорне обавезе о броју и динамици запослених радника врши правно лице у чијој је надлежности закључење уговора о закупу земљишта.

Инвеститор је у обавези да почев од друге године од закључења уговора шестомесечно доставља правном лицу из става 1. овог члана, званичне извештаје надлежног Фонда пензијског и инвалидског осигурања и Фонда за здравствено осигурање о броју запослених радника који су основ за сачињавање коначног обрачуна.

Члан 62.

Коначан обрачун закупнине из члана 58. став 1. ове Одлуке, врши се у року од 15 дана по истеку пете године од закључења уговора о закупу.

Коначан обрачун се врши на основу:

1. излицитиране висине закупнине,
2. изјаве о броју радника и динамици запошљавања и
3. званичних извештаја о броју запослених радника.

Инвеститору који је по коначном обрачуну извршио у целости уговорне обавезе признаје се право на пун износ умањења, што се констатује коначним обрачуном.

Инвеститор који је запослио до 60% од уговором утврђеног броја запослених радника губи право на умањење по основу запошљавања и плаћа излицитирану закупнину у целости.

Инвеститор који је запослио више од 60% а мање од 100% од уговором утврђеног броја запослених радника у обавези је да за сваког незапосленог радника плати износ из члана 59. став 1. тачка 1. односно 2. ове Одлуке.

Члан 63.

У периоду до коначног обрачуна Град нема права да мења услове под којим је закључен уговор о закупу.

Члан 64.

Уколико инвеститор у периоду од 12 месеци од закључења уговора о закупу не започне са изградњом, уговор о закупу се раскида на терет инвеститора, без права на истицање одштетног захтева од стране инвеститора укључујући и право на неосновано обогаћење.

Члан 65.

Услови за остварење права на умањење су обавезни елемент конкурса (огласа) за лицитацију и уговора о закупу.

Члан 66.

Ради обезбеђења плаћања закупнине инвеститор – правно лице, дужно је да при потписивању уговора о закупу достави следећа средства обезбеђења:

- бланко меница или уговорено овлашћење оверено од пословне банке у висини излицитиране закупнине без умањења и
- заложно право на новоизграђеној непокретности најкасније 3 месеца по прибављању употребне дозволе.

Ради обезбеђења плаћања закупнине инвеститор – физичко лице дужно је да при потписивању уговора о закупу достави на име обезбеђења потраживања Града:

- заложно право на уписаној бестеретној некретности, чија вредност тржишно покрива вредност уговорних обавеза.

Члан 67.

Скупштина града може у изузетном случају када се ради о инвеститору који доприноси на директан или индиректан начин економском развоју града и решавању проблема незапослености на предлог градоначелника или Градског већа донети посебну одлуку којом би се изабрани инвеститор ослободио плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта у висини износа излицитиране закупнине, а на основу приложеног бизнис плана или урађене економске анализе

Ђ) Остале одредбе о закупу

Члан 68.

Закупац земљишта има право да на земљишту изгради предвиђени објекат на коме стиче право својине и да објекат и земљиште користи у складу са њиховом наменом.

Члан 69.

Потписи уговарача на уговору о закупу оверавају се у суду.
Уговор о закупу уписије се у јавне књиге.

Е) Престанак закупа грађевинског земљишта

Члан 70.

Закуп редовно престаје истеком уговореног рока.

Изузетно, закуп ће престати и пре истека уговореног рока ако купац:

1. не плати закупнину у уговореном року,
2. не плати накнаду за уређење грађевинског земљишта,
3. користи грађевинско земљиште противно намени ради које му је оно и дато у закуп,
4. у року од 3 године од дана закључења уговора одавању у закуп грађевинског земљишта не приведе исто намени, или не изврши знатније радове за које је грађевинско земљиште дато.

Акт о престанку закупа доноси орган који је и донео одлуку о давању грађевинског земљишта у закуп.

Члан 71.

Ако закупац одустане од изградње објекта пре истека рока од 3 године од дана закључења уговора о закупу, као и ако закуп престане на основу члана 70. став 1. тачка 1-4 закупац има право на повраћај уплаћеног износа закупнине умањеног за 20% на име трошкова спровођења поступка давања грађевинског земљишта у закуп, али се неће вршити повраћај гарантног износа уплаћен на име учешћа у поступку доделе грађевинског земљишта у закуп.

Одлуку о повраћају средстава из става 1. овог члана доноси орган који је земљиште дао у закуп, а о повраћају средстава ће бити закључен посебан уговор на основу акта о престнку закупа из члана 70. став 3. ове Одлуке.

Члан 72.

Ако је уговор о закупу грађевинског земљишта закључен са више закупаца, сваки од закупаца може одустати у току рока за изградњу од даље изградње, и то путем писмене изјаве којом изјављује да жели да раскине уговор о закупу у односу на свој део права и обавеза, с тим да уз ову изјаву морају бити прикључене и сагласности осталих закупаца, као и њихове изјаве да преузимају његов део права и обавеза.

На основу изјава и сагласности из става 1. овог члана, орган који је донео одлуку којом се грађевинско земљиште даје у закуп, донеће одлуку којом се даје сагласност да се уговор о закупу раскине у делу који се односи на закупца који одустаје од даљег закупа, односно грађења и да остали закупци преузму и тај део права и обавеза.

У складу са актом из става 2. овог члана закључиће се анекс уговора о давању грађевинског земљишта у закуп у року од 30 дана од дана давања сагласности за раскид уговора из става 2. овог члана.

Члан 73.

Приликом промета објекта изграђеног на осталом грађевинском земљишту у државној својини које је претходно дато у закуп, закупац је дужан да уговор о промету објекта достави ЈП "Град", односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" у року од 15 дана од дана судске овере уговора, а који ће са новим закупцем закључити нови уговор о закупу.

Члан 74.

У случају смрти лица коме је остало грађевинско земљиште у државној својини дато у закуп, наследници су дужни доставити правоснажно оставинско решење из кога ће се несумњиво утврдити њихов статус законских наследника уз захтев за наставак закупа у односу на њих као наследнике до протеча уговореног рока закупа.

Захтев из става 1. овог члана се подноси органу који је донео одлуку о давању земљишта у закуп у року од 15 дана од дана доношења правоснажног решења о наслеђивању, који је обавезан да донесе одлуку о преласку закупа грађевинског земљишта на наследнике у року од 8 дана од дана пријема захтева.

На основу одлуке из става 2. овог члана наследници којима је дато грађевинско земљиште у закуп на преостали период закупа, имају обавезу да у року од 8 дана закључе нови уговор о закупу са ЈП "Град", односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" којим ће нови закупац преузети права и обавезе старог закупаца.

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 75.

До доношења Програма из члана 5. ове Одлуке примењиваће се Програм уређења грађевинског земљишта за 2003. годину.

Члан 76.

Даном ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о грађевинском земљишту ("Службени лист општине Лозница", бр. 4/96).