

О Д Л У К А
О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ
Пречишћен текст

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком уређују се: уређивање грађевинског земљишта, коришћење грађевинског земљишта и поступак, услови и начин отуђења односно давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини.

Члан 2.

Град доноси средњорочне и годишње програме уређивања грађевинског земљишта.

Члан 3.

Град прибавља и отуђује грађевинско земљиште на територији града, у складу са законом.

Град прибавља и отуђује земљиште из става 1. овог члана преко органа одређеног статутом града.

Град отуђује и даје у закуп грађевинско земљиште у јавној својини на подручју града у складу са законом.

Члан 4.

Послове обезбеђивања услова на уређивању, употреби, унапређивању и заштити грађевинског земљишта, за подручје града обавља Јавно предузеће за урбанистичко и просторно планирање, грађевинско земљиште и путеве «Градац» Чачак (у даљем тексту: ЈП »Градац«).

II УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 5.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

Радове на уређивању грађевинског земљишта, утврђене програмом из члана 3. ове одлуке, врши ЈП »Градац«.

Чл. 6

Неизграђено грађевинско земљиште које није уопште или у потпуности комунално опремљено, а налази се у обухвату плана генералне регулације, односно плана детаљне регулације може се комунално опремити и средствима физичких и правних лица.

Лице из ст. 3 овог члана подноси ЈП »Градац« предлог о финансирању изградње комуналне инфраструктуре. Ако ЈП »Градац« утврди да је предметна зона односно локација у обухвату плана генералне регулације, односно плана детаљне регулације и да је подносилац власник грађевинског земљишта сачиниће услове о финансирању изградње комуналне инфраструктуре предвођене одредбом чл. 94 ст. 3 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09).

Ако власник грађевинског земљишта прихвати наведене услове ЈП »Градац« предлог о финансирању изградње комуналне инфраструктуре са предлогом уговора доставља скупштини града на одлучивање.

Одлука скупштине града о прихватању предлога садржи и овлашћење ЈП »Градац« за закључивање уговора којим се ближе уређују односи настали поводом прихватања предлога о финансирању изградње комуналне инфраструктуре средствима власника.

ЈП »Градац« закључује уговор којим се ближе уређују односи везани за финансирање изградње комуналне инфраструктуре у року од 30 дана од дана доношења одлуке из ст. 5 овог члана.

Члан 7.

За финансирање радова на уређивању грађевинског земљишта користе се средства остварених од:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
 - закупнине за грађевинско земљиште,
 - отуђења грађевинског земљишта,
 - конверзије права коришћења, односно права закупа у складу са законом
 - накнаде за коришћење грађевинског земљишта
 - субвенција из буџета Скупштине општине намењених подстицању запошљавања.
 - других извора у складу са законом

Члан 8.

Критеријуме и мерила за одређивање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта, динамику плаћања, начин обрачуна и уговарања утврђује одлуком Скупштина града.

Накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор, на основу уговора који закључује са ЈП »Градац«.

Члан 9.

Градско веће града Чачка може, на предлог ЈП »Градац« донети одлуку, да у циљу подстицања развоја и запошљавања на територији града, субвенира трошкове или део трошкова накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Одлука из претходног става може се донети у следећим случајевима:

1. Да заинтересовани инвеститор сам обезбеди грађевинско земљиште за градњу;
2. Да се у објекту који се гради обезбеђује запошљавање најмање 10 радника и да је инвеститор спреман да положи одговарајућу гаранцију за то.

Град ће за намене из овог члана обезбедити средства у буџету.

Члан 10 .

Средства на име субвенирања накнаде трошкова за уређивање грађевинског земљишта преносе се ЈП "Градац" на основу обрачуна накнаде за уређивање грађевинског земљишта према Одлуци о критеријумима и мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта у следећим износима:

- 25% накнаде за уређивање грађевинског земљишта уколико инвеститор запошљава најмање 10 радника;

- 50% накнаде за уређивање грађевинског земљишта уколико инвеститор запошљава најмање 20 радника;

- 100 % накнаде за уређивање грађевинског земљишта уколико инвеститор запошљава најмање 50 радника;

Инвеститор је обавезан да раднике из претходног става овог члана запосли најмање на три године.

Посебним уговором закљученим између Града , ЈП "Градац" и инвеститора, регулишу се међусобна права и обавезе.

III КОРИШЋЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 11.

Грађевинско земљиште може бити:

- градско грађевинско земљиште,

- грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта,

-изграђено и неизграђено и

-уређено и неуређено

Члан 12

Грађевинским земљиштем на територији града Чачка сматра се земљиште одређено као градско грађевинско земљиште и грађевинско земљиште у грађевинском подручју Одлуком о грађевинском земљишту ("Сл. општине Чачак" број 09/80, 12/81, 02/84, 09/86, 05/88, 03/90, 05/90, 02/91, 04/94, 05/94, 03/95 и 06/95) у одредбама чл. 7. до чл. 14., као и грађевинско земљиште које ће као градско грађевинско земљиште и грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта бити одређено планским документом који се доноси за град.

Члан 13.

Накнаду за коришћење грађевинског земљишта плаћају лица одређена Чланом 77. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 47/03 и 34/06), док се наведена накнада не интегрише у порез на имовину у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09).

Члан 14.

Критеријуме, мерила, висину, начин и рокове плаћања накнаде за коришћење грађевинског земљишта прописује Скупштина града.

IV ОТУЂЕЊЕ И ДАВАЊЕ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ

Члан 15.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити или дати у закуп ради изградње на одређено време.

Рок трајања закупа из става 1. овог члана утврђује градско веће зависно од намене, површине, времена амортизације објекта и др.

Пре истека уговореног рока закупа закуподавац и купац могу споразумно продужити рок трајања закупа.

Члан 16.

Најнижи износ, начин и услове плаћања цене односно закупнине утврђује одлуком скупштина града .

Изузетно од одредбе ст. 1 овог члана грађевинско земљиште може се отуђити или дати у закуп по цени односно закупнини која је мања од тржишне, односно без накнаде, уз претходно прибављену сагласност Владе.

Члан 17.

Грађевинско земљиште у јавној својини отуђује се односно даје у закуп ради изградње јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда јавним огласом.

Отуђење и давање грађевинског земљишта у закуп јавним надметањем.

Члан 18.

Градско веће одлучује о оглашавању јавног надметања за отуђење или давање земљишта у закуп .

Члан 19.

Оглас о јавном надметању садржи нарочито:

1. опис и ближе податке о катастарској парцели,
2. степен комуналне опремљености парцеле,
3. услове за изградњу на парцели (намена објекта, спратност, површина

објекта у м², габарит и др.) и рок изградње,

4. почетни износ цене односно закупнине,
5. рок трајања закупа (у случају када се даје у закуп),
6. износ накнаде за уређивање земљишта ,
7. рок привођења земљишта намени,

8. обавезу учесника да уплати депозит од 10% износа из тачке 4 .или 6. овог члана или положи гаранцију банке,

9. обавезу купца и закупца да плати законом прописане пореске обавезе као и да са надлежним предузећима уговори и плати

трошкове за инфраструктуру: ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију

и др.

10. место и време јавног надметања,

11. рок за подношење пријава.

Јавно надметање се може одржати најраније 35 дана по објављивању огласа.

Оглас се објављује у републичким и локалним писаним и електронским медијима, о чему одлуку доноси градско веће водећи рачуна о транспарентности оглашавања и праву грађана и јавности да буду благовремено информисани.

Члан 20.

Поступк јавног надметања за отуђење, односно давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, спроводи комисија за грађевинско земљиште састављена од председника и два члана. Председник и чланови комисије имају своје заменике.

Комисију из претходног члана овог става образује Градско веће.

Све стручне и административне послове за комисију из става 1. овог члана врши градска управа у чијем су делокругу имовинско правни послови.

Члан 21.

Учесник у јавном надметању своје учешће пријављује комисији у року од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Уз пријаву се подноси копија исправе о уплати депозита, односно банкарска гаранција.

Учесник у јавном надметању у пријави даје изјаву да прихвата услове из огласа.

Пријава правног лица садржи: назив и седиште, податке о упису у регистар надлежног органа (број, датум, назив органа) порески идентификациони број, потпис овлашћеног лица и печат.

Пријава физичког лица садржи: име и презиме, адресу и матични број, а ако је то лице приватни предузетник и податке о упису у регистар надлежног органа (број, датум и назив органа) и порески идентификациони број.

Члан 22.

Ако пријава учесника не садржи све податке предвиђене огласом или су подаци дати супротно објављеним условима или није примљен доказ о уплати депозита, односно банкарска гаранција, комисија ће затражити од учесника да недостатке отклони пре почетка јавног надметања.

Учесник који не поступи по захтеву комисије, губи право учешћа на јавном надметању.

Члан 23.

У поступку јавног надметања не могу учествовати председник нити било који члан комисије за спровођење јавног надметања.

Члан 24.

Јавно надметање ће се одржати ако истом приступи најмање два учесника и то лично или преко овлашћеног пуномоћника.

Сматра се да је јавно надметање одржано и кад истом приступи само један учесник, с тим што се цена или закупнина утврђују у почетном (најнижем) износу код јавног надметања.

Уколико на јавно надметање не приступи ни један учесник или јавно надметање не успе, поступак оглашавања ће се поновити.

Члан 25.

Јавно надметање отвара председник комисије и утврђује ко је поднео пријаве, ко је од подносилаца пријава или овлашћених лица приступио јавном надметању..

Председник комисије објављује почетни износ и позива учеснике да дају своје понуде износа.

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

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

Учесник који је понудио највећи износ потписује изјаву да је понудио највећи износ са назнаком висине износа.

Потом председник комисије оглашава да је јавно надметање завршено.

О раду комисије води се записник.

Записник се доставља ЈП“Градац“Чачак.

Члан 26.

По објављеном јавном надметању комисија, у року од 3 дана, сачињава предлог за доношење решења о отуђењу грађевинског земљишта односно решења о давању грађевинског земљишта у закуп.

Записник о раду са предлогом из става 1. овог члана комисија доставља градском већу.

Члан 27.

Решење о отуђењу односно о давању у закуп грађевинског земљишта у државној својини доноси градско веће.

Члан 28.

Решење о отуђењу односно о давању у закуп садржи:

- податке о купцу односно закупцу,
- опис и ближе податке о катастарској парцели,
- намена и величина будућег објекта који се гради,
- висину цене односно закупнине и висини, року и начину плаћања накнаде за уређење земљишта,
- рок трајања закупа,
- рок привођења земљишта намени,

- обавезу купца и закупца да плати законом прописане пореске обавезе као и да са надлежним предузећима уговори и плати

трошкове за инфраструктуру: ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију

и др.

- обавезу купца односно закупца да, у року од 30 дана од дана правноснажности решења о отуђењу односно о давању у закуп, закључи са ЈП»Градац» уговор о закупу.

Члан 29.

Градска управа у чијем су делокругу имовинско правни послови доставља решење о отуђењу односно о давању у закуп грађевинског земљишта свим учесницима у поступку јавног надметања као и ЈП «Градац» Чачак.

Учесник јавног надметања, односно прикупљања понуда, који сматра да му је у поступку јавног надметања или прикупљања понуда повређено право, може да покрене управни спор против решења о отуђењу односно о давању у закуп грађевинског земљишта у року од 30 дана од дана достављања решења из претходног става.

Члан 30.

Решење о отуђењу односно о давању у закуп доставља се ЈП «Градац» у року од 8 дана од дана правноснажности.

Члан 31.

ЈП «Градац» и купац односно закупца закључују уговор о отуђењу односно о давању у закуп који садржи нарочито:

- податке о катастарској парцели,
- податке о намени и величини објекта који се гради,
- висину цене односно закупнине, рок и начин плаћања,
- рок трајања закупа,
- рок за привођење земљишта намени,
- износ накнаде за уређење грађевинског земљишта, рок и начин плаћања,
- обавезу закупца да са надлежним предузећима уговори и плати трошкове за инфраструктуру: ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и др,
- права и обавезе у случају неизвршења обавеза.
- начин решавања спорова
- обавезу купца и закупца да плати законом прописане пореске обавезе као и да са надлежним предузећима уговори и плати

трошкове за инфраструктуру: ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију

и др.

- поступак и услове за измену уговора

Када је уговором о закупу предвиђено плаћање на више рата, обавезно се прописује начин усклађивања висине закупа са порастом цена на мало у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

Члан 32.

Уговор о отуђењу односно закупу се закључује у року од 30 дана од дана правноснажности решења о отуђењу односно давању земљишта у закуп.

Ако лице коме је отуђено односно дато у закуп грађевинско земљиште својом кривицом, не закључи уговор у року из става 1. овог члана, градско веће, на предлог ЈП»Градац», доноси акт о стављању ван снаге решења о отуђењу односно о давању земљишта у закуп.

Лице из става 2. овог члана нема право на повраћај уплаћеног депозита по огласу о јавном надметању.

Отуђење односно давање земљишта у закуп прикупљањем понуда јавним огласом.

Члан 33.

Грађевинско земљиште се отуђује односно даје у закуп прикупљањем понуда јавним огласом на основу одлуке градског већа, као и у случајевима када земљиште није дато у закуп ни у поновљеном поступку јавног надметања.

Градско веће одлучује о оглашавању прикупљања понуда за отуђење односно давање у закуп земљишта.

Члан 34.

Оглас о прикупљању понуда садржи податке огласа из члана 19, ств. 1. тачке 1 до 11 ове одлуке, као и место и време отварања понуда.

Отварање понуда се може одржати најраније 35 дана по објављивању огласа.

Оглас се објављује у дневном листу «Чачански глас» и путем електронског медија.

Члан 35.

Поступак отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта прикупљањем понуда јавним огласом спроводи комисија из члана 20 ове одлуке.

Стручне и административне послове за комисију из става 1. овог члана врши Одсек за имовинско правне послове Управе за урбанизам.

Члан 36.

Учесник у поступку отуђења односно давања у закуп грађевинског земљишта прикупљањем понуда јавним огласом своју пријаву са понудом доставља комисији у року од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Понуда мора да садржи:

- за правно лице: назив и седиште, податак о упису у регистар надлежног органа (број, датум, назив, органа), порески идентификациони број, потпис овлашћеног лица и печат;
- за физичко лице: име и презиме, адресу и матични број, а ако је то лице приватни предузетник и податке о упису у регистар надлежног органа (број, датум, назив органа) и порески идентификациони број;
- износ понуђене цене односно закупнине;
- изјаву о прихватању осталих услова из огласа;
- копију исправе о уплати депозита, односно банкарску гаранцију.

Члан 37.

На оглас о прикупљању понуда не могу се јавити председник, нити било који члан комисије.

Члан 38.

Уколико се на оглас не пријави ни један учесник или су понуде неуредне, поступак оглашавања ће се поновити по истеку рока од најмање 15 дана од дана заказаног јавног отварања понуда.

Уколико се на оглас пријави само један учесник, поступак ће се спровести.

Члан 39 .

Председник комисије јавно отвара понуде по редоследу приспећа, утврђује ко је поднео понуду и ко је од подносилаца присутан са овлашћењем да учествује у поступку.

О раду комисије води се записник.

Записник се доставља ЈП“Градац“Чачак.

Члан 40.

По обављеном отварању понуда комисија у року од 3 дана сачињава предлог за отуђење односно давање у закуп земљишта или предлог да се земљиште не отуђује односно не даје у закуп.

Записник о раду са предлогом из става 1. овог члана комисија доставља градском већу.

Члан 41 .

Уколико се на оглас пријави само један учесник, земљиште се може отуђити односно дати у закуп под условом да је учесник понудио најмање почетни износ цене односно закупнине и прихватио друге услове из огласа.

Уколико се на оглас пријаве два или више учесника и понуде исти износ цене односно закупнине , земљиште ће се дати у закуп учеснику који понуди повољније услове реализације инвестиције (рок изградње објекта, начин и рок плаћања закупнине и др).

Члан 42.

Решење о отуђењу односно о давању у закуп грађевинског земљишта у поступку прикупљања понуда јавним огласом доноси градско веће.

Акт из става 1. овог члана садржи све елементе акта из члана 28 ове одлуке.

Градско веће може одлучити да се земљиште не отуђи ,односно не изда у закуп.

Члан 43.

Одредбе чл. 29 до 32 ове одлуке примењују се и у поступку давања у закуп грађевинског земљишта прикупљањем понуда јавним огласом.

Отуђење и давање у закуп земљишта у јавној својини непосредном погодбом.

Члан 44.

Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује односно даје у закуп непосредном погодбом на писани захтев лица коме се у смислу одредбе Чл. 96 ст. 9 Закона о планирању и изградњи („Сл.Гласник РС“бр. 72/09) земљиште може дати у закуп непосредном погодбом.

Члан 45.

Захтев за отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта из члана 44. ове одлуке, подноси се комисији из члана 20. ове одлуке.

Комисија утврђује основаност поднетог захтева и предочава подносиоцу захтева услове за отуђење односно давање тог земљишта у закуп, који се о истим изјашњава писменом изјавом.

Комисија сачињава предлог који у року од 3 дана, са писменим изјашњавањем подносиоца захтева, доставља градском већу.

Решења о отуђењу односно о давању у закуп грађевинског земљишта непосредном погодбом доноси градско веће.

На основу решења из става 4. овог члана закључује се уговор о закупу са ЈП »Градац«.

Прибављање земљишта у јавној својини

Члан 45а.

„Градско веће одлучује о прибављању земљишта у јавној својини у случајевима прописаним Законом о планирању и изградњи (легализација, исправка граница, формирање грађевинске парцеле и др.)

Решење о прибављању земљишта из става 1.овог члана Градско веће доноси на предлог Комисије за грађевинско земљиште из члана 20.ове Одлуке“

VI ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ О ЗАКУПУ

Члан 46.

Купац односно закупац земљишта има право да на земљишту изради предвиђени објект, на коме стиче право својине, и да објект и земљиште користи у складу са њиховом наменом.

Члан 47.

Ако се промени власник објекта који се гради или је изграђен на грађевинском земљишту у јавној својини, које се користи по основу уговора о закупу закљученом у складу са законом и овом одлуком, ЈП“Градац“ ће као закуподавац на захтев новог власника изменити уговор о закупу, тако што ће на место дотадашњег закупца ступити нови власник објекта.

Уз захтев из става 1 овог члана достављају се докази прописани одредбом чл. 98 ст. 2 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр. 72/09).

Члан 48.

Лице коме је остало неизграђено грађевинско земљиште у државној својини отуђено односно дато у закуп ради изградње дужно је локацију привести намени у року од 5 година од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

У случају да лице из става 1. овога члана локацију не приведе намени у року из претходног става уговор о отуђењу односно закупу има се сматрати раскинутим, а лице са којим је раскинут уговор има обавезу да о свом трошку изврши брисање уписаног права у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима и да доказ о истом достави ЈП“Градац“, после чега има право на повраћај уплаћених износа у номиналном износу умањено за висину депозита и сразмерног дела закупнине за период држања грађевинског земљишта.

Лице са којим је раскинут уговор је дужно да грађевинско земљиште врати у првобитно стање и да ЈП“Градац“ накнади евентуално насталу штету.

VII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 49.

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о грађевинском земљишту ("Сл.лист општине Чачак", бр.5/2003,8/2003,3/2005 и „Сл.лист града Чачка“ бр. 9/2008).

Члан 50.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Чачка".

СКУПШТИНА ГРАДА ЧАЧКА

ПРЕДСЕДНИК

СКУПШТИНЕ ГРАДА ЧАЧКА

Вељко Неговановић