

Na osnovu člana 46. i 47. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik RS“, br. 129/07, 83/14 - dr. zakon, 101/16 - dr. zakon i 47/18), člana 66. stav 1.tačka 1. Statuta Grada Novog Pazara („Službeni list Grada Novog Pazara“, broj 6/19) i člana 67. Poslovnika Gradskog veća Grada Novog Pazara („Službeni list Grada Novog Pazara“ broj 1/15), Gradsko veće Grada Novog Pazara, na sednici održanoj 10. decembra 2019. godine, donosi

ZAKLJUČAK

Gradsko veće Grada Novog Pazara na sednici je razmatralo, utvrdilo i predlaže Skupštini Grada Novog Pazara da usvoji:

Predlog Odluke o građevinskom zemljištu grada Novog Pazara uz izmenu da se u članu 41. stav 1. briše tačka 3.

GRADSKO VEĆE GRADA NOVOG PAZARA

Broj: 463-201/19

U Novom Pazaru, 10. decembra 2019. godine



Na osnovu člana 99. stav 5. 17. i 19. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-isppravka, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), člana 8., 26 I 27. Zakona o javnoj svojini (Sl. glasnik RS“ br. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016- dr. zakon, 108/2016, 113/2017 i 95/2018) i člana 46. st. 7. tačka 26. Statuta grada Novog Pazara („Sl. list grada Novog Pazara“, broj 8/17), Skupština grada Novog Pazara na sednici održanoj dana _____. 2019 godine donosi

ODLUKU O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU GRADA NOVOG PAZARA

I PREDMET UREĐIVANJA

Član 1.

Ovom Odlukom uređuje se pojam, vrste i finansiranje građevinskog zemljišta, raspolaganje građevinskim zemljištem, tržišna vrednost građevinskog zemljišta, postupci za otuđenje građevinskog zemljišta, davanje građevinskog zemljišta u zakup, međusobno raspolaganje vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini, pribavljanje građevinskog zemljišta u javnu svojinu grada, otuđenje građevinskog zemljišta javnim oglašavanjem ili prikupljanjem pismenih ponuda, otuđenje građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom.

II POJAM GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 2.

Građevinsko zemljište je zemljište koje je određeno zakonom ili planskim dokumentom za izgradnju i korišćenje objekata, kao i zemljište na kojem su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom.

III SVOJINSKI REŽIM

Član 3.

Građevinsko zemljište može biti u svim oblicima svojine.

Pravo svojine na građevinskom zemljištu u javnoj svojini ima Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave.

IV VRSTE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 4.

Građevinsko zemljište može biti:

- 1) izgrađeno i neizgrađeno;
- 2) uređeno i neuređeno.

Izgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti namenjeni za trajnu upotrebu, u skladu sa zakonom.

Neizgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome nisu izgrađeni objekti, na kome su izgrađeni objekti bez građevinske dozvole i privremeni objekti.

Uređeno građevinsko zemljište je zemljište koje je u skladu sa planskim dokumentom komunalno opremljeno za građenje i korišćenje (izgrađen pristupni put, elektromreža, obezbeđeno snabdevanje vodom i obezbeđeni drugi uslovi).

Član 5.

Finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta obezbeđuje se iz sredstava ostvarenih od:

- 1) doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta;
- 2) zakupnine za građevinsko zemljište;
- 3) otuđenja ili razmene građevinskog zemljišta;
- 4) pretvaranja prava zakupa u pravo svojine, u skladu sa ovim zakonom;
- 5) drugih izvora u skladu sa zakonom.

V PROGRAM OTUĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 6.

Program otuđenja građevinskog zemljišta iz javne svojine Grada, priprema nadležna organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za urbanizam i organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove, u saradnji sa JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“.

Program iz stava 1. ovog člana donosi Skupština grada Novog Pazara krajem godine za narednu godinu.

Otuđenje neizgrađenog građevinskog zemljišta sprovodi se javnim oglašavanjem, u postupku javnog nadmetanja, po tržišnim uslovima.

Građevinsko zemljište se izuzetno otuđuje neposrednom pogodbom u slučajevima propisanim zakonom, podzakonskim aktima i ovom odlukom.

Uređivanje građevinskog zemljišta

Član 7.

Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata njegovo pripremanje i opremanje.

Pripremanje zemljišta obuhvata istražne radove, izradu geodetskih, geoloških i drugih podloga, izradu planske i tehničke dokumentacije, programa za uređivanje zemljišta, raseljavanje, uklanjanje objekata, saniranje terena i druge radove.

Opremanje zemljišta obuhvata izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene.

Uređivanje građevinskog zemljišta obavlja se u skladu sa važećim planskim dokumentom prema srednjoročnim i godišnjim programima uređivanja koje donosi Skupština Grada, uz staranje o zaštiti, racionalnom i održivom korišćenju zemljišta.

Uslovi za uređivanje, upotrebu, unapređivanje i zaštitu građevinskog zemljišta

Član 8.

Organi Grada Novog Pazara i nadležna javna preduzeća uređuju građevinsko zemljište i staraju se o njegovom racionalnom korišćenju, prema nameni zemljišta predviđenoj planskim dokumentom, u skladu sa zakonom.

Obezbeđivanje uslova za uređivanje, upotrebu, unapređivanje i zaštitu građevinskog zemljišta za Grad, koje obuhvata pripremu srednjoročnih i godišnjih programa uređivanja građevinskog zemljišta i uređivanje građevinskog zemljišta, u ime i za račun Grada obavlja nadležna organizaciona jedinica Gradske uprave u saradnji sa javnim preduzećem za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“ .

VI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U JAVNOJ SVOJINI GRADA NOVOG PAZARA

Član 9.

Građevinskim zemljištem u javnoj svojini grada Novog Pazara raspolaže Grad u skladu sa zakonom i ovom odlukom.

Raspolaganjem građevinskim zemljištem, u smislu ove odluke, smatra se:

1. otuđenje;
2. davanje u zakup;
3. prenos prava javne svojine na drugog nosioca javne svojine (sa naknadom ili bez naknade), uključujući i razmenu;
4. ulaganje u kapital;
5. ustanovljavanje prava stvarne službenosti, u skladu sa posebnom odlukom
6. davanje stvari na korišćenje;
7. zasnivanje hipoteke na nepokretnostima.

Organ nadležan za odlučivanje i pokretanje postupka raspolaganja

Član 10.

Skupština grada Novog Pazara donosi rešenje o raspolaganju građevinskim zemljištem, pribavljanju građevinskog zemljišta u javnu svojinu grada, kao i sva druga rešenja i druge akte koji se donose na osnovu ove odluke.

Overa ugovora i prethodno mišljenje

Član 11.

Ugovori o pribavljanju, otuđenju i razmeni nepokretnosti u svojini grada Novog Pazara, kao i ugovori o prenosu prava javne svojine na nepokretnostima sa grada Novog Pazara na druge

nosioce prava javne svojine, zaključuju se po prethodno pribavljenom mišljenju Pravobranilaštva grada Novog Pazara, a zaključuje ih Gradonačelnik grada Novog Pazara,

Pravni poslovi iz stava 1. ovog člana overavaju se kod nadležnog organa, u skladu sa zakonima kojima je regulisan promet nepokretnosti, javnobeležnička delatnost i vanparnični postupak, a troškove overe, druge troškove, kao i poreske obaveze snosi lice sa kojim grad zaključuje pravni posao.

Pravobranilaštvo je dužno da mišljenje iz stava 1. ovog člana da u roku od 30 dana, od dana prijema zahteva.

Organ nadležan za imovinsko pravne poslove primerak overenog pravnog posla dostavlja pravobranilaštvu u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora.

Ugovor zaključen suprotno odredbama ovog člana ništav je.

VI TRŽIŠNA VREDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 12.

Otuđenje neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini sprovodi se javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda javnim oglasom, po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom.

Tržišnu vrednost građevinskog zemljišta u javnoj svojini utvrđuje Komisija za procenu tržišne vrednosti zemljišta.

Početna, odnosno najniža, odnosno najviša kupoprodajna cena nepokretnosti koja se pribavlja ili otuđuje iz javne svojine utvrđuje se u odnosu na tržišnu vrednost predmetne nepokretnosti, izražene u evrima, s tim što se isplata vrši u dinarskoj protivvrednosti po srednjem zvaničnom kursu Narodne banke Srbije na dan uplate.

Tržišna vrednost građevinskog zemljišta utvrđuje se po 1m² građevinskog zemljišta. Ovako utvrđena tržišna vrednost građevinskog zemljišta važi šest meseci.

Za otuđenje građevinskog zemljišta u javnoj svojini plaća se cena koja se utvrdi u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda javnim oglasom i ista se ne može naknadno umanjivati.

Izuzetno, Skupština grada Novog Pazara može otuđiti građevinsko zemljište po ceni koja je manja od tržišne cene ili otuđiti bez naknade, kada se radi o ispunjavanju ugovornih obaveza nastalih do dana stupanja na snagu ovog zakona, po osnovu ugovora u kome je Republika Srbija jedna od ugovornih strana, odnosno otuđiti ili dati u zakup po ceni, odnosno zakupnini koja je manja od tržišne cene ili otuđiti ili dati u zakup bez naknade kada se radi o realizaciji projekata za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju, kao i kada se radi o međusobnom raspolaganju između vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini.

Član 13.

Nepokretnosti se mogu pribaviti u javnu svojinu neposrednom pogodbom, ali ne iznad od strane nadležnog organa procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti, ako u konkretnom slučaju to predstavlja jedino moguće rešenje, pod kojim se podrazumeva:

1) slučaj kada nepokretnost koja se pribavlja u javnu svojinu po svojim karakteristikama jedina odgovara potrebama vlasnika, korisnika, odnosno nosioca prava korišćenja, s tim da predlog akta, odnosno akt o ovakvom raspolaganju sadrži obrazloženje razloga opravdanosti i celishodnosti pribavljanja sa aspekta ostvarenja interesa jedinice lokalne samouprave i razloge zbog kojih se pribavljanje ne bi moglo realizovati javnim nadmetanjem, odnosno prikupljanjem pismenih ponuda;

2) slučaj kada se radi o međusobnom raspolaganju između nosilaca prava javne svojine;

3) slučaj pribavljanja nepokretnosti u javnu svojinu putem razmene, ako je ta razmena u interesu jedinice lokalne samouprave, uz ispunjenje svih uslova.

Član 14.

Nepokretnosti u javnoj svojini mogu se otuđiti iz javne svojine neposrednom pogodbom, ali ne ispod, od strane nadležnog organa procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti, ako u konkretnom slučaju to predstavlja jedino moguće rešenje, uz posebno obrazloženje razloga opravdanosti i celishodnosti otuđenja i razloga zbog kojih se otuđenje ne bi moglo realizovati javnim nadmetanjem, odnosno prikupljanjem pismenih ponuda.

Izuzetno, nepokretnosti se mogu otuđiti iz javne svojine i ispod tržišne cene, odnosno bez naknade, ako postoji interes za takvim raspolaganjem, kao što su:

1) otklanjanje posledica elementarnih nepogoda;

2) uspostavljanje dobrih odnosa sa drugim državama, odnosno međunarodnim organizacijama;

3) drugi slučajevi otuđenja nepokretnosti predviđeni posebnim zakonom.

Predlog akta o otuđenju nepokretnosti iz javne svojine ispod tržišne cene, odnosno bez naknade, mora da sadrži obrazloženje iz koga se može utvrditi postojanje razloga iz stava 1. ovog člana.

U slučaju prenosa prava javne svojine na nepokretnosti između različitih nosilaca tog prava, nepokretnosti se mogu prenositi ispod tržišne cene, odnosno bez naknade, s tim da takvo raspolaganje mora biti posebno obrazloženo.

VII OTUĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 15.

Otuđenje neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini sprovodi se javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda javnim oglasom, po tržišnim uslovima.

Pod otuđenjem građevinskog zemljišta smatra se i razmena nepokretnosti.

U slučaju razmene između vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj, zadružnoj i privatnoj svojini, ne sprovodi se postupak javnog nadmetanja ni prikupljanja ponuda javnim oglasom, imajući u vidu pravnu prirodu instituta razmene. Predmet razmene može biti izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište.

Postojeće i planirane površine javne namene ne mogu se otuđiti iz javne svojine.

Građevinsko zemljište u javnoj svojini ne može se otuđiti ili dati u zakup, ako nije donet planski dokument na osnovu koga se izdaju lokacijski uslovi, odnosno građevinska dozvola.

Izuzetno od stava 5.ovog člana može se otuđiti ili dati u zakup neizgrađeno građevinsko zemljišta u javnoj svojini ako se predvidi način pripremanja i opremanja zemljišta sredstvima fizičkih i pravnih lica.

Član 16.

Odluka o pokretanju postupka za otuđenje građevinskog zemljišta mora da sadrži opis i bliže podatke o građevinskom zemljištu koje se otuđuje, vrsti, nameni objekta koji se na predmetnom zemljištu može izgraditi, načinu javnog oglašavanja, vrsti postupka otuđenja i početni iznos cene i garantni iznos.

Ako se postupak otuđenja sprovodi putem javnog nadmetanja , odluka iz stava 1.ovog člana sadrži i vrednost licitacionog koraka.

VIII POSTUPCI JAVNOG NADMETANJA I PRIKUPLJANJA PISMENIH PONUDA

Član 17.

Nakon donošenja odluke o otuđenju nepokretnosti iz javne svojine u smislu Zakona, Komisija za građevinsko zemljište objavljuje oglas o sprovođenju postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda za otuđenje nepokretnosti iz javne svojine

Komisija za sprovođenje postupka

Član 18.

Postupak javnog nadmetanja sprovodi Komisija za građevinsko zemljište (u daljem tekstu: Komisija).

Komisiju iz stava 1. ovog člana obrazuje rešenjem Skupština grada Novog Pazara.

Rešenjem o obrazovanju Komisije definišće se njeni zadaci, dužina mandata i urediti pitanje načina rada, načina odlučivanja Komisije, kao i druga pitanja od značaja za rad Komisije.

Komisiju čine predsednik i 5 članova.

Postupak javnog nadmetanja, odnosno otvaranja pismenih ponuda, sprovodi Komisija za građevinsko zemljište, najkasnije u roku od 10 dana od dana okončanja javnog oglasa.

Stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe Komisije obavlja organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove.

Oglas o sprovođenju postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda za otuđenje nepokretnosti

Član 19.

Nakon donošenja akta o otuđenju nepokretnosti iz javne svojine, komisija za građevinsko zemljište oobjavljuje oglas o sprovođenju postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda za otuđenje nepokretnosti iz javne svojine, koji mora biti objavljen u dnevnom listu koji se distribuira na celoj teritoriji Republike Srbije.

Oglas iz stava 1. ovog člana obavezno sadrži:

- naziv organa i korisnika nepokretnosti koja se otuđuje iz javne svojine koji objavljuje oglas (naziv prodavca);
- bliže podatke o načinu otuđenja nepokretnosti iz javne svojine (javno nadmetanje ili prikupljanje pismenih ponuda);
 - opis nepokretnosti koja se otuđuje iz javne svojine;
 - početnu cenu po kojoj se nepokretnost otuđuje iz javne svojine;
 - rokove plaćanja;
 - kriterijume za izbor najpovoljnijeg ponuđača;
 - visinu i način polaganja depozita;
- rok za povraćaj depozita učesnicima koji nisu uspeali na javnom nadmetanju, odnosno u postupku prikupljanja pismenih ponuda;
- obavezan sadržaj prijave, odnosno ponude i isprave koje je potrebno dostaviti uz prijavu, odnosno ponudu, u skladu sa ovom odlukom;
 - adresu za dostavljanje prijave, odnosno ponude;
 - mesto i vreme uvida u dokumentaciju (akti o vlasništvu i izmirenim troškovima korišćenja nepokretnosti) u vezi sa nepokretnosti koja se otuđuje iz javne svojine;
- obaveštenje da zainteresovani ponuđači mogu da razgledaju nepokretnost, koja je predmet javne prodaje, sve do dana održavanja javne prodaje;
- rok za podnošenje prijave, odnosno ponude;
- mesto i vreme održavanja javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda;
- obaveštenje da podnosioci neblagovremene, odnosno nepotpune prijave, odnosno ponude neće moći da učestvuju u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda;
- obaveštenje da na usmenom javnom nadmetanju mogu učestvovati samo lica koja su položila depozit.

U postupku prikupljanja pismenih ponuda u prijavi se navodi iznos koji se nudi za predmetnu nepokretnost.

Uz prijavu, odnosno ponudu pravnog lica se prilaže originalni izvod iz registra privrednih subjekata sa podacima za to pravno lice, ne stariji od 30 dana.

Prijava, odnosno ponuda fizičkog lica mora da sadrži: ime i prezime, adresu, broj lične karte i broj telefona i mora biti potpisana, a ako je to lice preduzetnik uz prijavu, odnosno ponudu se prilaže originalni izvod iz registra privrednih subjekata ili potvrda da je preduzetnik upisan u odgovarajući registar, sve ne starije od 30 dana.

U slučaju da podnosioca prijave, odnosno ponude zastupa punomoćnik, punomoćje za zastupanje mora biti overeno od strane javnog beležnika.

Prijava, odnosno ponuda je nepotpuna ako ne sadrži sve što je propisano, ako nisu priložene sve isprave kako je to predviđeno, odnosno ako ne sadrži sve podatke predviđene oglasom ili su podaci dati suprotno objavljenom oglasu.

Član 20.

Postupak pribavljanja nepokretnosti u javnu svojinu sprovodi Komisija za građevinsko zemljište, koja o toku postupka vodi zapisnik i po okončanom postupku utvrđuje predlog za izbor najpovoljnijeg ponuđača.

Osnovni kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača je kupoprodajna cena koju ponuđač zahteva.

Uslovi za sprovođenje postupka javnog nadmetanja, odnosno razmatranja pismenih ponuda su ispunjeni ukoliko pristigne najmanje jedna blagovremena i potpuna prijava, odnosno ponuda.

Ukoliko podnosilac blagovremene i potpune prijave, odnosno ponude ne pristupi javnom nadmetanju, odnosno otvaranju pismenih ponuda, smatraće se da je odustao od prijave, odnosno ponude.

Podnosioci neblagovremene, odnosno nepotpune prijave ne mogu da učestvuju u postupku javnog nadmetanja, a neblagovremene, odnosno nepotpune prijave, odnosno ponude se odbacuju.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača, nakon sprovedenog postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda donosi nadležni organ.

Uplata depozita ili bankarske garancije

Član 21.

Radi učestvovanja u postupku javnog nadmetanja, odnosno postupku prikupljanja ponuda, podnosilac prijave, odnosno ponude mora uplatiti depozit na odgovarajući račun grada ili položiti neopozivu bankarsku garanciju, bez „prigovora“ i naplativu na „prvi poziv“ sa rokom važnosti do 180 dana od dana davanja prijave, odnosno ponude, s tim da visina depozita ne može biti manja od 10%, niti veća od 50% početnog iznosa cene.

Visinu depozitu određuje Skupština grada Novog Pazara u odluci o pokretanju postupka otuđenja neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Podnošenje prijave za učešće u postupku

Član 22.

Postupak otuđenja nepokretnosti iz javne svojine sprovodi Komisija za građevinsko zemljište.

Prijava za učestvovanje u postupku javnog nadmetanja, odnosno ponuda za učestvovanje u postupku prikupljanja ponuda javnim oglasom se dostavlja u zatvorenoj koverti sa vidljivom naznakom na koju lokaciju se odnosi i ko je podnosilac prijave, odnosno ponude.

Prijava, odnosno ponuda pravnog lica mora da sadrži poslovno ime, sedište, broj telefona i mora biti potpisana od strane ovlašćenog lica i overena pečatom.

Uz prijavu, odnosno ponudu pravnog lica se prilaže izvod iz registra privrednih subjekata nadležnog organa, ne stariji od mesec dana i potvrda o poreskom identifikacionom broju.

Prijava, odnosno ponuda fizičkog lica mora da sadrži ime, prezime, adresu, broj lične karte, matični broj i broj telefona i mora biti potpisana.

Prijava, odnosno ponuda preduzetnika mora da sadrži sve podatke o preduzetniku, poslovno ime, sedište i mora biti potpisana od strane ovlašćenog lica i overena pečatom.

Uz prijavu, odnosno ponudu preduzetnika prilaže se izvod iz registra privrednih subjekata nadležnog organa, ne stariji od mesec dana i potvrda o poreskom identifikacionom broju.

U slučaju da podnosioca prijave, odnosno ponude zastupa punomoćnik, punomoćje za zastupanje mora biti specijalno i overeno od strane nadležnog organa.

Uz prijavu, odnosno ponudu podnosi se dokaz o uplati depozita, odnosno depozitna bankarska garancija.

Uz prijavu, odnosno ponudu, mora se da se dostavi izjava podnosioca prijave, odnosno ponuđača da prihvata sve uslove iz javnog oglasa.

Ponuda mora da sadrži iznos ponuđene cene, koji je isti ili veći od početnog iznosa utvrđenog oglasom.

Prijava, odnosno ponuda je nepotpuna ako ne sadrži sve što je propisano, ako nisu priložene sve isprave kako je to predviđeno u ovom članu, odnosno ako ne sadrži sve podatke predviđene javnim oglasom.

Zabrana podnošenja prijave

Član 23.

Prijavu, odnosno ponudu ne mogu podneti predsednik, niti bilo koji član komisije.

Javnost otvaranja ponuda

Član 24.

Postupak javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda je javan.

Postupak javnog nadmetanja

Član 25.

Postupak razmatranja prispelih ponuda sprovedeće se ukoliko na oglas pristigne najmanje jedna blagovremena i potpuna ponuda.

Postupak javnog nadmetanja sprovedeće se i u slučaju da pristigne najmanje jedna blagovremena i potpuna prijava na osnovu koje se podnosilac registruje i proglašava kupcem, ako početnu cenu po kojoj se nepokretnost otuđuje iz javne svojine prihvati kao kupoprodajnu cenu, s tim da ukoliko ne prihvati kupoprodajnu cenu, gubi pravo na vraćanje depozita.

Učesnik koji ponudi najviši iznos kupoprodajne cene potpisuje izjavu o visini ponuđene cene koju je dužan da uplati u roku utvrđenom oglasom.

Ukoliko učesnik iz stava 3 ovog člana ne zaključi ugovor i ne uplati kupoprodajnu cenu u predviđenom roku, gubi pravo na povraćaj depozita.

Osnovni kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača je visina ponuđene kupoprodajne cene.

Ukoliko je oglasom predviđeno polaganje depozita u postupku prikupljanja pismenih ponuda, a učesnik koji je izabran za najpovoljnijeg ponuđača ne zaključi ugovor i ne plati kupoprodajnu cenu, u roku utvrđenom oglasom, gubi pravo na povraćaj depozita.

Učesnici postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda koji nisu izabrani za najpovoljnijeg ponuđača imaju pravo na povraćaj depozita u roku utvrđenom oglasom.

Vođenje postupka javnog nadmetanja

Član 26.

Postupak sprovođenja javnog nadmetanja vodi predsednik Komisije (u daljem tekstu: predsedavajući).

Predsedavajući može u toku javnog nadmetanja da prenese svoja ovlašćenja na nekog od članova Komisije.

Član Komisije iz stava 2. ovog člana ima sva ovlašćenja i obaveze predsednika Komisije.

Evidentiranje učesnika licitacije

Član 27.

Pre početka javnog nadmetanja predsedavajući poziva učesnike oglasa, predstavnike pravnog lica, odnosno zastupnike da predaju Komisiji ovlašćenja, odnosno punomoćja.

Komisija započinje evidentiranjem učesnika javnog nadmetanja, koje obuhvata:

- proveru identiteta podnosioca prijave ili njegovog punomoćnika,
- proveru verodostojnosti ovlašćenja punomoćnika,
- izdavanje numerisane licitacijske kartice.

U zapisnik se konstatuje: koji su ponuđači ispunili uslove za učešće na javnom nadmetanju; blagovremene, potpune i ispravne prijave; ko prisustvuje najavljenom nadmetanju; naziv pravnog lica, ime i prezime predstavnika pravnog lica i broj punomoćja, a ukoliko fizičko lice ima zastupnika i ime i prezime zastupnika.

Uslovi za održavanje javnog nadmetanja

Član 28.

Javno nadmetanje će se održati i kada mu pristupi samo jedan učesnik pod uslovom da mu je priznat status kandidata i da je podneo dokaz o uplati depozita, ukoliko prihvati početnu cenu otuđenja građevinskog zemljišta.

Ukoliko ne prihvati početnu visinu cene otuđenja građevinskog zemljišta, Komisija će konstatovati da se licitacija smatra neuspehom, a učesnik javnog nadmetanja gubi pravo na vraćanje depozita.

Javnost nadmetanja

Član 29.

Javno nadmetanje je javno i mogu prisustvovati sva zainteresovana lica.

Tok javnog nadmetanja

Član 30.

Predsedavajući otvara javno nadmetanje u vreme koje je određeno u javnom oglasu.

Predsedavajući poziva prisutne podnosiocima prijave i ovlašćene predstavnike pravnog lica, odnosno zastupnike ponuđača da preuzmu licitacijske kartice sa brojevima po redosledu prozivanja i da zauzmu mesta u prvom redu.

Licitiranje za predmetno građevinsko zemljište počinje kada predsedavajući otvori javno nadmetanje i:

- oglasi građevinsko zemljište, broj katastarske parcele i njenu ukupnu površinu koja se otuđuje;
- početni cenu otuđenja građevinskog zemljišta i licitacioni korak.

Visina licitacionog koraka

Član 31.

Licitacioni korak utvrđuje se odlukom o otuđenju građevinskog zemljišta i sastavni deo je javnog oglasa.

Član 32.

O toku postupka komisija vodi zapisnik i po okončanom postupku javnog nadmetanja, odnosno otvaranja pismenih ponuda, utvrđuje predlog da se nepokretnost u javnoj svojini otuđi ponuđaču koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cenu.

Odluku da se nepokretnost u javnoj svojini otuđi ponuđaču koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cenu, nakon sprovedenog postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, donosi nadležni organ.

O početku, toku i završetku javnog nadmetanja sastavlja se zapisnik o javnom nadmetanju.

Zapisnik sadrži:

- ime i prezime predsednika, zamenika predsednika i svih članova Komisije i zapisničara,
- mesto, datum i vreme početka javnog nadmetanja,
- predmet javnog nadmetanja,
- spisak učesnika javnog nadmetanja – ponuđača,
- iznos najpovoljnije ponude i podaci o najpovoljnijem ponuđaču,
- izrečene mere prema učesnicima i prisutnim licima,
- prigovore i primedbe učesnika,
- odluke o prigovorima,
- ostale podatke od značaja za rad Komisije,
- datum i vreme završetka javnog nadmetanja.

Potpisnici zapisnika

Član 33.

Predsednik i članovi Komisije, najpovoljniji ponuđač ili njegov ovlašćeni zastupnik i učesnici javnog nadmetanja potpisuju zapisnik.

Zapisnik se sastavlja u tri istovetna primerka, od kojih dva zadržava Komisija, a jedan se odmah predaje najpovoljnijem ponuđaču.

Održavanje reda na javnom nadmetanju

Član 34.

Predsedavajući Komisije je zadužen da preduzima mere u cilju odvijanja nesmetanog toka javnog nadmetanja.

Predsedavajući upozorava učesnike javnog nadmetanja i sva prisutna zainteresovana lica o merama koje će upotrebiti u slučaju da učine ometanje toka javnog nadmetanja.

REŠENJE O OTUĐENJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA JAVNIM NADMETANJEM ILI PRIKUPLJANJEM PISMENIH PONUDA

Sadržina rešenja o otuđenju

Član 35.

Skupština donosi rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta najpovoljnijem ponuđaču, koje naročito sadrži:

- podatke o građevinskom zemljištu koje se otuđuje,
- podatke o licu kojem će se isto otuđiti,
- kupoprodajna cena,
- visinu garantnog iznosa sa napomenom da se garantni iznos uračunava u kupoprodajnu cenu,
- rok za isplatu kupoprodajne cene,
- napomenu da sredstva ostvarena otuđenjem predstavljaju prihod Grada,
- vrstu, odnosno namenu objekta koji će se izgraditi,
- posebne uslove izgradnje ukoliko se otuđuje neuređeno građevinsko zemljište,
- najavu zaključenja ugovora o otuđenju u roku od 30 dana od dana donošenja rešenja i obaveštenje o pravnim posledicama nepristupanja zaključenju navedenog ugovora.

Rešenje iz stava 1. ovog člana dostavlja se svim učesnicima u postupku javnog nadmetanja.

Rešenje iz stava 1. ovog člana postaje konačno danom donošenja.

UGOVOR O OTUĐENJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA Sadržina ugovora otuđenju građevinskog zemljišta

Član 36.

Ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta naročito sadrži:

1. podatke o građevinskom zemljištu koje se otuđuje,
2. iznos kupoprodajne cene, kao i način plaćanja (jednokratno ili na rate),
3. rok za isplatu kupoprodajne cene,
4. sredstva obezbeđenja ukoliko se plaćanje kupoprodajne cene vrši na rate,
5. iznos uplaćenog garantnog iznosa sa naznakom da se ovaj iznos uračunava u kupoprodajnu cenu,
6. saglasnost da kupac može upisati pravo svojine na otuđenom građevinskom zemljištu na osnovu ovog ugovora i potvrde Gradske uprave da je kupoprodajna cena isplaćena u celosti, ukoliko se plaćanje vrši jednokratno, odnosno ukoliko se plaćanje obavlja na rate, na osnovu ovog ugovora i saglasnosti Grada izdate nakon uručenja Gradu sredstva obezbeđenja,
7. vrstu, odnosno namenu objekta koji će se izgraditi na otuđenom građevinskom zemljištu i posebne uslove izgradnje ukoliko se otuđuje neuređeno građevinsko zemljište, odnosno elemente iz člana 9. stav 4. ove odluke.
8. konstataciju da je zaključenjem ugovora lice kome je građevinsko zemljište otuđeno, uvedeno u posed,
9. rok privođenja zemljišta nameni,
10. prava i obaveze u slučaju neispunjenja ugovornih obaveza,
11. način rešavanja eventualnih sporova, kao i uslove pod kojima se ugovor može raskinuti,
12. druga prava i obaveze.

Ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta objavljuje se na zvaničnoj web prezentaciji Grada Novog Pazara.

Tužba za poništaj ugovora o otuđenju

Član 37.

Učesnik javnog nadmetanja koji smatra da je građevinsko zemljište otuđeno suprotno odredbama ove odluke i zakona, te da mu je na taj način povređeno pravo, može podneti nadležnom sudu tužbu za poništaj ugovora u roku od osam (8) dana od saznanja za zaključenje ugovora, a najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora.

Odustanak od zaključenja ugovora o otuđenju

Član 38.

Ukoliko lice u čiju korist je doneto rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta ne pristupi zaključenju ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta u predviđenom roku, Skupština grada donosi rešenje o stavljanju van snage rešenja o otuđenju građevinskog zemljišta.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, lice u čiju korist je doneto rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta nema prava na povraćaj garantnog iznosa.

IX OTUĐENJE NEPOKRETNOSTI IZ JAVNE SVOJINE NEPOSREDNOM POGODBOM

Član 39.

Građevinsko zemljište u javnoj svojini se može otuđiti ili dati u zakup neposrednom pogodbom u slučaju:

- 1) izgradnje objekata za potrebe obavljanja poslova iz nadležnosti državnih organa i organizacija, organa jedinica teritorijalne autonomije i lokalne samouprave, kao i drugih objekata u javnoj svojini;
- 2) ispravke granica susednih katastarskih parcela;
- 3) formiranja građevinske parcele u skladu sa članom 70. Zakona o planiranju i izgradnji;
- 4) otuđenja iz člana 99. st. 10. i 12. Zakona o planiranju i izgradnji, odnosno davanja u zakup iz člana 86 Zakona o planiranju i izgradnji.;
- 5) sporazumnog davanja zemljišta ranijem vlasniku nepokretnosti koja je bila predmet eksproprijacije, u skladu sa propisima o eksproprijaciji;
- 6) otuđenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u postupku vraćanja oduzete imovine i obeštećenja u skladu sa posebnim zakonom;
- 6a) razmene građevinskog zemljišta u slučaju raseljavanja porodičnog stambenog objekta koji se nalazi na nestabilnom terenu sa aktivnim geodinamičkim procesom koji uzrokuje pomeranje tla;
- 6b) otuđenja građevinskog zemljišta drugom suvlasniku na istoj nepokretnosti, po pravu preče kupovine, u skladu sa zakonom kojim se uređuju osnove svojinskopravnih odnosa i promet nepokretnosti;
- 7) razmene građevinskog zemljišta.

Neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini može se unositi kao osnivački ulog u javno preduzeće.

Inicijativa za otuđenje građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom

Član 40.

Inicijativa za otuđenje građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom, podnosi se organizacionoj jedinici Gradske uprave nadležnoj za imovinsko-pravne poslove koja utvrđuje osnovanost zahteva i pribavlja podatak o tržišnoj ceni građevinskog zemljišta i o izvršenoj proceni obaveštava podnosioca inicijative.

Podnosilac inicijative ima pravo prigovora na utvrđenu tržišnu cenu u roku od pet dana od dana prijema obaveštenja o visini tržišne vrednosti, o kome se izjašnjava organ koji je utvrdio tržišnu vrednost.

Podnosilac inicijative je dužan da u roku od osam (8) dana od dana prijema obaveštenja o tržišnoj ceni građevinskog zemljišta, odnosno u roku od osam (8) dana od dana prijema obaveštenja po podnetom prigovoru, da pismenu izjavu da je saglasan sa cenom i da prihvata plaćanje ukupne tržišne cene u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta.

U slučaju da se podnosilac inicijative u navedenom roku ne izjasni ili izjavi da ne prihvata cenu i plaćanje cene u propisanom roku, smatraće se da je odustao od podnete inicijative.

Organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove izrađuje nacrt rešenja o pristupanju otuđenju građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom i dostavlja ga Gradskom veću radi utvrđivanja predloga i dostavljanja Skupštini grada na odlučivanje.

U slučaju otuđenja građevinskog zemljišta radi formiranja građevinske parcele za redovnu upotrebu objekta, rešenje donosi organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove.

Otuđenje građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom radi ispravke granica parcele vrši se na osnovu saglasnosti Gradskog pravobranilaštva.

Otuđenje građevinskog zemljišta drugom suvlasniku na istoj nepokretnosti

Član 41.

Kod otuđenja građevinskog zemljišta drugom suvlasniku na istoj nepokretnosti, po pravu preče kupovine, u skladu sa zakonom kojim se uređuju osnove svojinskopravnih odnosa i promet nepokretnosti, potrebno je da su ispunjeni sledeći uslovi:

- da je suvlasnički udeo grada manji od suvlaničkog udela drugog suvlasnika;
- da suvlasnički udeo grada ne ispunjava uslove za građevinsku parcelu;

U toku postupka organ nadležan za imovinsko pravne poslove pribavlja od organa nadležnog za poslove urbanizma obaveštenje da li suvlasnički udeo grada ispunjava uslove za građevinsku parcelu, da li predmetna katastarska parcela na kojoj grad ima udeo ispunjava uslove za građevinsku parcelu, odnosno da li je potrebna izrada projekta parcelacije i da li se radi o planiranim površinama javne namene.

Rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom

Član 42.

Rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom (u daljem tekstu: rešenje o otuđenju) sadrži naročito:

1. način otuđenja (javno oglašavanje, odnosno neposredna pogodba i razlog neposredne pogodbe);
2. podatke o licu kome se građevinsko zemljište otuđuje;
3. podatke o građevinskom zemljištu (katastarska parcela, katastarska opština, površina i po potrebi druge bliže podatke);
4. iznos cene, rok plaćanja, račun na koji se vrši plaćanje i posledice propuštanja plaćanja u roku, a ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje u postupku javnog oglašavanja i iznos uplaćenog depozita;
5. vrstu, odnosno namenu objekta ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje radi izgradnje i posebne uslove izgradnje ukoliko se otuđuje neuređeno građevinsko zemljište, odnosno elemente iz člana 8. ove odluke;
6. rok privođenja građevinskog zemljišta nameni ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje radi izgradnje;
7. obavezu lica kome se građevinsko zemljište otuđuje da u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja o otuđenju zaključi ugovor o otuđenju i posledicu propuštanja zaključenja ugovora u roku.

Ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom **Član 43.**

Ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: ugovor o otuđenju) se zaključuje sa licem kome se otuđuje građevinsko zemljište, u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja o otuđenju, a nakon uplate cene ukoliko se plaćanje vrši jednokratno, odnosno uplate 10% od cene ukoliko se plaćanje vrši na rate.

Ugovor o otuđenju sadrži naročito:

1. podatke o građevinskom zemljištu (katastarska parcela, katastarska opština, površina i po potrebi druge bliže podatke);
2. iznos cene, kao i način plaćanja (jednokratno ili na rate)
3. sredstva obezbeđenja, ukoliko se plaćanje vrši na rate
4. iznos uplaćenog depozita ukoliko je građevinsko zemljište otuđeno u postupku javnog oglašavanja;
5. potvrdu da je cena izmirena u celosti ukoliko se plaćanje vrši jednokratno, i saglasnost grada da lice kome je građevinsko zemljište otuđeno, u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, upiše pravo svojine na građevinskom zemljištu. Ukoliko se cena plaća na rate, konstataciju da će izjava o saglasnosti za upis prava svojine u korist kupca biti izdata nakon uručenja prodavcu bankarske garancije ili dostavljanja dokaza o uspostavljenoj hipoteci.
6. vrstu, odnosno namenu objekta ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje radi izgradnje i posebne uslove izgradnje ukoliko se otuđuje neuređeno građevinsko zemljište, odnosno odredbe iz člana 8. ove odluke;
7. konstataciju da je zaključenjem ugovora lice kome je građevinsko zemljište otuđeno uvedeno u posed istog;
8. rok privođenja građevinskog zemljišta nameni ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje radi izgradnje;
9. prava i obaveze u slučaju neizvršenja obaveza;
10. način rešavanja sporova;
11. uslove, način i postupak za raskid ugovora;
12. druga prava i obaveze.

NAČINI PLAĆANJA U SLUČAJU OTUĐENJA ZEMLJIŠTA NEPOSREDNOM **POGODBOM**

Član 44.

Cena za otuđeno građevinsko zemljište predstavlja prihod grada.

Rešenjem se utvrđuje način plaćanja i iznos.

Za površine do 100 m² koje se otuđuju iz javne svojine neposrednom pogodbom dozvoljava se mogućnost plaćanja cene na 12 jednakih mesečnih rata, u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu eura sa podacima Narodne banke na dan uplate dospele rate.

U slučaju plaćanja na rate, iznos mesecne rate na ime cene dospeva svakog 15-od u mesecu za tekući mesec.

Ukoliko obveznik plaćanja cene ne izmiri dospelu iznos naknade za dva uzastopna meseca, Gradsko pravobranilaštvo pokrenuće postupak za raskid govora.

U slučaju plaćanja naknade na rate kao sredstvo obezbeđenja je ugovorna klauzula o zabrani upisa prava svojine kod organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra do momenta izmirenja celokupnog iznosa naknade određene rešenjem ili ugovorom .

Izuzetno, dozvoljava se i plaćanje cene za građevinskog zemljišta na rate i za površine veće od 100 m² po prethodno pribavljenom mišljenju Pravobranilaštva i uz saglasnost Gradskog veća.

Plaćanje u slučaju neposredne pogodbe

Član 45.

Kada se građevinsko zemljište otuđuje neposrednom pogodbom, ako se plaćanje vrši jednokratno, uplatom u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja o otuđenju licu koje je obveznik plaćanja, tržišna cena se umanjuje za 10% u odnosu na utvrđenu cenu građevinskog zemljišta, osim u slučaju razmene nepokretnosti.

Cena, rok plaćanja i depozit u slučaju otuđenja iz javne svojine javnim nadmetanjem ili prikljupljanjem pismenih ponuda

Član 46.

Obaveza plaćanja kupoprodajne cene, kao i način plaćanja (jednokratno ili na rate) utvrđuje se rešenjem o otuđenju građevinskog zemljišta.

Lice kome se građevinsko zemljište otuđuje, ukoliko plaćanje vrši jednokratno, obavezno je da utvrđenu cenu plati u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja o otuđenju građevinskog zemljišta.

Depozit uplaćen na depozitni račun u postupku javnog oglašavanja predstavlja deo cene i po donošenju rešenja o otuđenju se prenosi na odgovarajući račun grada.

Uz dostavljanje zapisnika, Komisija je obavezna da dostavi organizacionoj jedinici Gradske uprave nadležnoj za finansije podatak o iznosu uplaćenog depozita.

Uplaćeni depozit ili data depozitna bankarska garancija, od strane učesnika u postupku otuđenja građevinskog zemljišta, a kojima isto nije otuđeno, vraća se najkasnije u roku od pet dana od dana održane sednice Komisije.

Obaveza vraćanja depozita

Član 47.

Uplaćena sredstva na ime garantnog iznosa, od strane učesnika u postupku otuđenja građevinskog zemljišta kojima građevinsko zemljište nije otuđeno, vraćaju se najkasnije u roku od deset dana od dana održane sednice Komisije.

Uplaćena sredstva na ime garantnog iznosa od strane lica kome se građevinsko zemljište otuđuje uračunavaju se u cenu zemljišta koje se otuđuje.

PRIBAVLJANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Postupak kod pribavljanja nepokretnosti u javnu svojinu

Član 48.

Nakon donošenja odgovarajućeg akta o pribavljanju nepokretnosti u javnu svojinu u smislu Zakona, Komisija za građevinsko zemljište objavljuje oglas o sprovođenju postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda za pribavljanje nepokretnosti u javnu svojinu.

Oglas se objavljuje u listu koji se distribuira na teritoriji grada Novog Pazara

Oglas iz stava 1. ovog člana obavezno sadrži:

- naziv organa za čije potrebe se nepokretnost pribavlja u javnu svojinu (naziv kupca);
- karakteristike nepokretnosti koja se pribavlja u javnu svojinu;
- bliže uslove za pribavljanje nepokretnosti u javnu svojinu (u pogledu rokova plaćanja, dana uvođenja u posed i sl.);
- obavezu podnosioca prijave za učestvovanje u postupku javnog nadmetanja (u daljem tekstu: prijava), odnosno ponude za učestvovanje u postupku prikupljanja pismenih ponuda (u daljem tekstu: ponuda), da uz prijavu, odnosno ponudu dostavi odgovarajući dokaz o pravu svojine na nepokretnosti koja je predmet pribavljanja u javnu svojinu i upisana u odgovarajuću javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima i dr.;
- obavezu vlasnika nepokretnosti koja se nudi da dostavi izjavu da na istoj ne postoje prava trećih lica, da nije opterećena teretima, da nije pod sporom, niti pod zabranom raspolaganja, da nije predmet teretnog ili besteretnog pravnog posla, niti ugovora o doživotnom održavanju i da ne postoje druge smetnje za prenos prava svojine, kao i izjavu da ukoliko se utvrdi da na nepokretnosti koja se nudi postoji bilo kakav teret, prodavac se obavezuje da ga otkloni o svom trošku, odnosno da kupcu pruži zaštitu od evikcije i snosi svu odgovornost za eventualne pravne nedostatke;
- obavezu podnosioca prijave, odnosno ponude da uz prijavu, odnosno ponudu dostavi dokaz da su izmireni svi troškovi korišćenja nepokretnosti koja se nudi (utrošena električna energija, komunalije, porez na imovinu i dr.);
- kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača;
- obavezan sadržaj prijave, odnosno ponude i isprave koje je potrebno dostaviti uz prijavu, odnosno ponudu, u skladu sa ovom uredbom;
- adresu za dostavljanje prijave, odnosno ponude;
- rok za podnošenje prijave, odnosno ponude;
- mesto i vreme održavanja javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda;
- obaveštenje da podnosioci neblagovremene i nepotpune prijave, odnosno ponude neće moći da učestvuju u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, odnosno da će iste biti odbačene.

Prijava, odnosno ponuda iz stava 1. ovog člana dostavlja se u zatvorenoj koverti sa vidljivom naznakom na koji se oglas odnosi i ko je podnosilac prijave, odnosno ponude.

Prijava, odnosno ponuda pravnog lica mora da sadrži: naziv, sedište i broj telefona i mora biti potpisana od strane ovlašćenog lica.

Uz prijavu, odnosno ponudu pravnog lica se prilaže originalni izvod iz registra privrednih subjekata sa podacima za to pravno lice, ne stariji od 30 dana.

Prijava, odnosno ponuda fizičkog lica mora da sadrži: ime i prezime, adresu, broj lične karte i broj telefona i mora biti potpisana, a ako je to lice preduzetnik uz prijavu, odnosno ponudu se prilaže originalni izvod iz registra privrednih subjekata ili potvrda da je preduzetnik upisan u odgovarajući registar, sve ne starije od 30 dana.

U slučaju da podnosioca prijave, odnosno ponude zastupa punomoćnik, punomoćje za zastupanje mora biti overeno od strane javnog beležnika.

Prijava, odnosno ponuda je nepotpuna ako ne sadrži sve što je propisano, ako nisu priložene sve isprave kako je to predviđeno, odnosno ako ne sadrži sve podatke predviđene oglasom ili su podaci dati suprotno objavljenom oglasu.

Član 49.

Postupak pribavljanja nepokretnosti u javnu svojinu sprovodi Komisija za građevinsko zemljište, koja o toku postupka vodi zapisnik i po okončanom postupku utvrđuje predlog za izbor najpovoljnijeg ponuđača.

Osnovni kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača je kupoprodajna cena koju ponuđač zahteva.

Uslovi za sprovođenje postupka javnog nadmetanja, odnosno razmatranja pismenih ponuda su ispunjeni ukoliko pristigne najmanje jedna blagovremena i potpuna prijava, odnosno ponuda.

Ukoliko podnosilac blagovremene i potpune prijave, odnosno ponude ne pristupi javnom nadmetanju, odnosno otvaranju pismenih ponuda, smatraće se da je odustao od prijave, odnosno ponude.

Podnosioci neblagovremene, odnosno nepotpune prijave ne mogu da učestvuju u postupku javnog nadmetanja, a neblagovremene, odnosno nepotpune prijave, odnosno ponude se odbacuju.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača, nakon sprovedenog postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda donosi nadležni organ.

Član 50.

U slučaju pribavljanja putem razmene nepokretnosti u javnoj svojini sa investitorom izgradnje objekata kada je grad Novi Pazar nosilac prava javne svojine na zgradama, odnosno njihovim posebnim delovima, koji su predviđeni za rušenje, u cilju privođenja lokacije planiranoj nameni, utvrđuju se sledeći kriterijumi za realizaciju razmene nepokretnosti u javnoj svojini neposrednom pogodbom:

– gradu Novom Pazaru na ime naknade za nepokretnost koja se daje u razmenu mora pripasti nepokretnost koja ima veću površinu za najmanje 15% kada je grad manjinski vlasnik u objektu koji je predviđen za rušenje, odnosno ukoliko je grad većinski vlasnik najmanje za 50% u odnosu na površinu nepokretnosti u javnoj svojini koja se daje na ime razmene, s tim što u svakom slučaju ponuda investitora ne može da bude manja od ostvarenog proseka postignutog u razmeni nepokretnosti sa preostalim vlasnicima etažnih delova nepokretnosti na predmetnoj lokaciji, a na osnovu zaključenih ugovora o regulisanju imovinskopravnih odnosa između navedenih lica;

– ukoliko se gradu u postupku razmene nepokretnosti nudi postojeća nepokretnost na drugoj lokaciji u vlasništvu investitora izgradnje, pored kriterijuma iz alineje 1. ovog stava, potrebno je da ta nepokretnost bude u istoj poslovnoj, odnosno stambenoj zoni i da po svom položaju, strukturi, lokaciji i nameni odgovara postojećoj nepokretnosti u javnoj svojini sa kojom se razmenjuje, kao i da ta nepokretnost bude uknjižena u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, kao svojina investitora;

– ugovorom o razmeni nepokretnosti mora biti predviđena ugovorna kazna za slučaj docnje potencijalnog investitora izgradnje stambenog, odnosno poslovnog objekta na lokaciji koja se privodi planiranoj nameni, u pogledu roka za izgradnju i predaju u posed novoizgrađene nepokretnosti koja se daje gradu Novom Pazaru na ime razmene nepokretnosti u javnoj svojini;

– ugovorom o razmeni nepokretnosti mora biti utvrđeno zasnivanje hipoteke na određenoj nepokretnosti u svojini investitora izgradnje ili trećeg lica, kojom se obezbeđuje izvršenje njegovih obaveza, kada je investitor fizičko lice, odnosno preduzetnik, a kad je investitor izgradnje privredni subjekat (preduzeće, odnosno privredno društvo), potrebno je od investitora obezbediti zasnivanje hipoteke ili originalnu, безусловnu, neopozivu i naplativu na prvi poziv bankarsku garanciju prvoklasne banke, u visini procenjene tržišne vrednosti buduće novoizgrađene nepokretnosti koju grad Novi Pazar pribavlja razmenom.

DAVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U ZAKUP

Član 51.

Građevinsko zemljište u javnoj svojini se može dati u zakup radi:

1. izgradnje objekata za koje se izdaje privremena građevinska dozvola;
2. realizacije projekata od značaja za Republiku Srbiju;
3. međusobnog raspolaganja vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini;
4. davanje koncesije ili poveravanje komunalne delatnosti u skladu sa posebnim zakonom;
5. ostvarivanje privatnog-javnog partnerstva.

Postupak davanja u zakup nepokretnosti u javnoj svojini sprovodi komisija koju obrazuje nadležni organ.

Građevinsko zemljište u javnoj svojini se može dati u zakup za izgradnju objekata za koje je zakonom predviđeno izdavanje privremene građevinske dozvole, na određeno vreme a najduže na period od pet godina,

Član 52.

Uz zahtev za davanje građevinskog zemljišta u zakup koji se podnosi organu nadležnom za imovinsko pravne poslove podnosilac je dužan da dostavi nalog organa nadležnog za izdavanje privremene građevinske dozvole za dostavljanje ugovora o zakupu, opis objekta koji se gradi, površina građevinskog zemljišta koju je potrebno dati u zakup i rok na koji će se izdati privremena građevinska dozvola.

Po podnetom zahtevu, organ nadležan za imovinsko pravne poslove ceni ispunjenost uslova za davanje građevinskog zemljišta u zakup, dostavlja Komisiji na procenu, utvrđuje rok, maksimalan broj rata, način usklađivanja rata i sredstva obezbeđenja, mogućnost jednokratnog plaćanja zakupa i rok za jednokratno plaćanje o čemu sačinjava obaveštenje i dostavlja podnosiocu zahteva na izjašnjavaње.

U roku od 8(osam) dana od dana prijema obaveštenja iz stava 2.ovog člana podnosilac zahteva je u obavezi da se pismeno izjasni o načinu plaćanja zakupnine i da dostavi sredstva obezbeđenja ukoliko se opredeli za plaćanje na rate.

U slučaju da se podnosilac zahteva u propisanom roku ne izjasni ili izjavi da ne prihvata zakupninu ili ne dostavi sredstva obezbeđenja, smatraće se da je odustao od zahteva.

Obaveza plaćanja zakupnine, iznos zakupnine, način plaćanja zakupa utvrđuju se rešenjem o davanju zemljišta u zakup.

U slučaju plaćanja na rate plaćanje se vrši u onoliko mesečnih rata na koliko je zaključen ugovor o zakupu. Prva rata se plaća u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja o davanju građevinskog zemljišta u zakup.

Rate se usklađuju sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji, prema objavljenom podatku organa nadležnog za statistiku za period od ugovorenog perioda do poslednjeg dana a uplaćuje se do 15-og u mesecu

REŠENJE O ZAKUPU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 53.

Rešenje o davanju u zakup građevinskog zemljišta sadrži obavezno:

1. podatke o licu kome se građevinsko zemljište daje u zakup;
2. podatke o katastarskoj parceli;
3. podatke o vrsti, odnosno nameni objekta;
4. visinu, rok i način plaćanja zakupnine (jednokratno ili na rate, sa konstatacijom da će se ukoliko se ugovori plaćanje na rate, iznos rate usklađivati sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji, prema objavljenim podacima nadležne organizacije za poslove vođenje statistike), račun na koji se vrši uplata, sredstvo obezbeđenja ukoliko se plaćanje vrši na rate i posledice propuštanja plaćanja u roku;
5. rok trajanja zakupa;
6. rok privođenja zemljišta nameni, odnosno rok privremenog objekta;
7. obavezu lica kome se građevinsko zemljište daje u zakup da, u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja o davanju građevinskog zemljišta u zakup, zaključi ugovor o zakupu.

UGOVOR O ZAKUPU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 54.

Ugovor o zakupu građevinskog zemljišta sadrži naročito:

1. podatke o katastarskoj parceli;
2. podatke o vrsti, odnosno nameni objekta i gabaritu objekta koji će se graditi;
3. visinu, rok i način plaćanja zakupnine (jednokratno ili na rate, sa konstatacijom da će se ukoliko su ugovori plaćanje na rate iznos rate usklađivati sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji, prema objavljenim podacima nadležne organizacije za poslove vođenje statistike), račun na koji se vrši uplata, posledice propuštanja plaćanja u roku;
4. sredstvo obezbeđenja ukoliko se plaćanje vrši na rate;
5. rok trajanja zakupa;
6. rok i način plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta;
7. uslove za uređenje ako se u zakup daje neuređeno građevinsko zemljište;
8. rok u kome građevinsko zemljište mora da se privede nameni, odnosno rok izgradnje privremenog objekta;
9. prava i obaveze u slučaju neizvršenja obaveze;

10. obavezu zakupca da sa nadležnim preduzećima ugovori i plati troškove za infrastrukturu, elektro, ptt i sl.,
11. način rešavanje sporova;
12. postupak i uslove za izmenu ili raskid ugovora;
13. uslove pod kojima se zakupcu predmetno zemljište može dati u svojini;
14. druga prava i obaveze.

DAVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U ZAKUP U DRUGIM SLUČAJEVIMA

Član 55.

U slučaju davanja koncesije ili poveravanja komunalne delatnosti u skladu sa posebnim zakonima, građevinsko zemljište se može dati u zakup bez naknade, odnosno uz naknadu nižu od tržišne, na vremenski period predviđen ugovorom o koncesiji, koji ne može biti duži od perioda na koji se zaključuje, odnosno na vremenski period na koji je povereno obavljanje komunalne delatnosti.

Radi ostvarivanja javno-privatnog partnerstva, neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini može se dati u zakup bez naknade, odnosno uz naknadu nižu od tržišne, privatnom partneru na rok na koji je zaključen javni ugovor u skladu sa zakonom kojim se uređuje javno-privatno partnerstvo i koncesije, koji ne može biti duži od perioda na koji je zaključen, odnosno unositi kao osnivački ulog u privredna društva, a vlasnik građevinskog zemljišta u javnoj svojini može sa fizičkim ili pravnim licem zaključiti i ugovor o zajedničkoj izgradnji jednog ili više objekata.

Neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini može se unositi kao osnivački ulog u javno preduzeće.

IZMENA UGOVORA O ZAKUPU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 56.

Ako se promeni vlasnik objekta, odnosno posebnog fizičkog dela objekta koji je izgrađen ili se gradi na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, koje se koristi po osnovu ugovora o zakupu zaključenom u skladu sa zakonom, zakupodavac će, na zahtev zakupca, odnosno vlasnika objekta, izmeniti ugovor o zakupu tako što će na mesto, odnosno pored dotadašnjeg zakupca stupiti novi vlasnik objekta, odnosno dela objekta.

Uz zahtev za izmenu ugovora o zakupu dostavlja se ugovor o kupovini objekta ili kupovini objekta u izgradnji, odnosno drugi pravni osnov kojim se stiče pravo svojine na objektu ili objektu u izgradnji, koji je overen u skladu sa zakonom, sa potvrdom poreske uprave o izmirenju poreza po tom pravnom osnovu ili sa potvrdom poreske uprave o oslobađanju od poreske obaveze, odnosno pravnosnažno rešenje o nasleđivanju.

Zakupodavac zaključuje sa novim vlasnikom objekta ugovor o izmeni ugovora o zakupu, koji po potpisivanju predstavlja osnov za promenu upisa zakupca u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima. Prava i obaveze za novog zakupca nastaju danom upisa prava zakupa u javnu knjigu o nepokretnosti i pravima na njima.

Po upisu prava svojine na objektu koji je izgrađen ili za koji je naknadno izdata građevinska i upotrebna dozvola u postupku legalizacije na građevinskom zemljištu koje se koristi po osnovu ugovora o zakupu zaključenog u skladu sa ovim zakonom, na zahtev zakupca, zakupodavac i zakupac zaključuju ugovor o raskidu ugovora o zakupu i eventualno drugi ugovor u skladu sa važećim propisima, kojim će regulisati način i uslove izmirenja, odnosno ispunjenja ugovornih obaveza iz ugovora o zakupu.

Uslove, način i postupak za izmenu ugovora iz stava 4. ovog člana (način prenošenja preostalog duga, oslobađanje od plaćanja ugovorene zakupnine ako je plaćena tržišna

vrednost građevinskog zemljišta, davanje saglasnosti za pretvaranje prava zakupa u pravo svojine bez naknade i sl.) uređuje vlasnik građevinskog zemljišta u javnoj svojini.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Okončanje započetih postupaka

Član 57.

Postupci pribavljanja i raspolaganja građevinskim zemljištem u svojini Grada koji su započeti po propisima koji su važili pre stupanja na snagu ove odluke okončaće se po odredbama ove odluke.

Prestanak važenja donetih odluka

Član 58.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o građevinskom zemljištu ("Službeni list grada Novog Pazara broj 10/11, 1/15, 43/16).

Član 59.

Do donošenja akta o formiranju Komisije za građevinsko zemljište predviđenu ovom Odlukom poslove komisije obavljaće Komisija za pribavljanje, otuđenje nepokretnosti i davanje u zakup stvari u javnoj svojini.

Stupanje na snagu

Član 60.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Novog Pazara.

SKUPŠTINA GRADA NOVOG PAZARA

Broj 463-

U Novom Pazaru, _____ 2019. godine

ZAMENIK PREDSEDNIK
Fahrudin Đekić, dipl.pravnik

OBRAZLOŽENJE:

PRAVNI OSNOV: Sadržan je u članu 20.st.1.tačka 10. Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl.glasnik RS“,br. Sl. glasnik RS“, br. 129/07, 83/14- dr. zakon, 101/16- dr. zakon, 47/18), članu 14.,18.19.20. 21.22 i 25. Zakona o javnoj svojini („Sl.glasnik RS“ br. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016- dr. zakon, 108/2016, 113/2017 i 95/2018) i član 42.st.1.tačka 26. Statuta grada Novog Pazara („Sl.list grada Novog Pazara“,broj 8/17)

RAZLOG DONOŠENJA: Grad Novi Pazar potpisnik je projekta Exchange 5 u saradnji sa Stalnom konferencijom gradova i opština. U okviru tog projekta date su preporuke u pogledu donošenja akata između ostalih i odluke o građevinskom zemljištu i usaglašavanje sa odredbama Zakona o javnoj svojini i Uredbe o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom i davanje u zakup stvaru u javnoj svojini, odnosno pribavljanja i ustupanja iskorišćavanja drugih imovinskih prava, kao i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda.

OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA :

Članovima 82-109.Zakona o planiranju I izgradnji regulisana je oblast građevinskog zemljišta, počev od pojma građevinskog zemljišta, korišćenja, svojinskog režima,otuđenja, pribavljanja, razmene idavanja u zakup.

Zakonom o javnoj svojini uređeno je pravo javne svojine, predmet javne svojine, termin raspolaganje javnom svojinom,, pribavljanje nepokretnosti putem razmene, pribavljanje mišljenja pravobranilaštva,.

Uredbom o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom i davanje u zakup stvaru u javnoj svojini, odnosno pribavljanja i ustupanja iskorišćavanja drugih imovinskih prava, kao i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda regulisan je postupak pribavljanja nepokretnosti u javnoj svojini, počev od obrazovanja komisije, oglasa, i izbora najpovoljnijeg ponuđača. Takođe reguliše se postupak otuđenja nepokretnosti iz javne svojine, počev od obrazovanja komisije, oglasa i samog izbora.

Članom 1. Odluke određuje se predmet odluke, odnosno pojam, vrste i finansiranje građevinskog zemljišta, raspoloaganje građevinskim zemljištem, tržišna vrednost građevinskog zemljišta, postupci za otuđenje građevinskog zemljišta, davanje građevinskog zemljišta u zakup, međusobno raspolaganje vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini, pribavljanje građevinskog zemljišta u javnu svojinu grada, otuđenje građevinskog zemljišta javnim oglašavanjem ili prikupljanjem pismenih ponuda, otuđenje građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom

Članom 2. Odluke određuje se da pojam građevinskog zemljišta.

Članom 3. Odluke uređuje se svojinski režim.

Članom 4. I 5. Odluke određuje se vrste građevinskog zemljišta i njegovo finansiranje.

Članom 6,7, 8 i 9. Odluke uređuje se program i uređivanje građevinskog zemljišta grada Novog Pazara.

Članom 10. Odluke uređuje se raspolaganje građevinskim zemljištem.

Članom 11. Odluke određuje se organ nadležan za raspolaganje građevinskim zemljištom.

Članom 12. Odluke overa ugovora i prethodno pribavljanje mišljenja od strane nadležnog organa.

Članovima 13, 14 i 15. Odluke sam postupak tržišna vrednost nepokretnosti i posebni slučajevi otuđenja ispod tržišne vrednosti.

Članom 16. Odluke otuđenje građevinskog zemljišta.

Članom 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23. Odluke postupci javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda kod otuđenja zemljišta

Članom 24. Odluke uplata depozita ili bankarske garancije.

Članovima 32, 33, 34, 35. Odluke uređuje se licitacioni tok

Članom 38. Odluke uređuje se otuđenje građevinsko zemljišta neposrednom pogodbom.

Članom 39. Odluke uređuje se ko podnosi inicijativu za pokretanje postupka otuđenje građevinsko zemljišta neposrednom pogodbom.

Članom 41. Odluke uređuje se otuđenje suvlaničkog udela neposrednom pogodbom.

Članom 42. Odluke uređuje se otuđenje građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom.

Članom 43. Odluke sadržina ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom.

Članom 44. Odluke način plaćanje u slučaju neposredne pogodbe.

Članom 48, 49, 50. Odluke regulisan je postupak pribavljanja građevinskog zemljišta u javnoj svojini grada, počev od donošenja odluke, preko oglasa do okončanog postupka.

Članom 51. Odluke davanje građevinskog zemljišta u zakup

Članom 52. Odluke sadržina rešenja o zakupu.

Članom 53. Odluke uređuje se sadržina ugovora o zakupu.

Članovima 57, 58, 59 i 60. Odluke uređuje se prestanak važenja stare odluke i rok za stupanje na snagu ove Odluke, kao i definisanje rada komisije do formiranja komisije za građevinsko zemljište.

ODELJENJE ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, GRADSKO UPRAVE ZA IZVORNE I POVERENE POSLOVE br. 463-201/19 dana 10.12.2019. godine.

Šef Odseka,
Pemba Džanković, dipl. pravnik

RUKOVODILAC,
Hasiba Murić, dipl. pravnik
