

На основу члана 99. ст. 5. и 17., члана 101. став 5. и члана 103. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), члана 6. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ бр. 16/2018), члана 32. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/2007, 83/2014 - други закон и 101/2016 - други закон, 47/2018 и 111/2021) и члана 40. став 1. тачка 6. Статута општине Пландиште („Службени лист општине Пландиште“ бр. 30/2018), Скупштина општине Пландиште, на седници одржаној 24.02.2022. године, донела је

О Д Л У К У О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

І ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

1. Предмет уређивања

Члан 1.

Овом Одлуком уређују се услови, начин, поступак и програм отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини општине Пландиште.

2. Појам грађевинског земљишта

Члан 2.

Грађевинско земљиште је земљиште које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом.

3. Коришћење грађевинског земљишта

Члан 3.

Грађевинско земљиште се користи према намени одређеној планским документом, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом.

4. Врсте грађевинског земљишта

4.1. Изграђено и неизграђено грађевинско земљиште

Члан 4.

Грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено.

Изграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме су изграђени објекти намењени за трајну употребу, у складу са законом.

Неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме нису изграђени објекти, на коме су изграђени објекти без грађевинске дозволе и привремени објекти.

4.2. Уређено и неуређено грађевинско земљиште

Члан 5.

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

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

5. Уређивање грађевинског земљишта

Члан 6.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

Припремање земљишта обухвата истражне радове, израду геодетских, геолошких и других подлога, израду планске и техничке документације, програма за уређивање земљишта, расељавање, уклањање објеката, санирање терена и друге радове.

Опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.

Уређивање грађевинског земљишта обавља се у складу са важећим планским документом према средњорочним и годишњим програмима уређивања које доноси Скупштина општине, уз старање о заштити, рационалном и одрживом коришћењу земљишта.

Члан 7.

Општина Пландиште (у даљем тексту: општина) уређује грађевинско земљиште и стара се о његовом рационалном коришћењу, према намени земљишта предвиђеној планским документом, у складу са законом.

Обезбеђивање услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта за општину, које обухвата:

- припрему средњорочних и годишњих програма уређивања грађевинског земљишта,
- уређивање грађевинског земљишта,
- старање о заштити, рационалном и наменском коришћењу грађевинског земљишта и
- обављање других послова у складу са законом и другим прописима

Члан 8.

Вршилац комуналне делатности, односно привредни субјекти којем су ти послови поверени изводи радове на уређивању грађевинског земљишта који су утврђени програмима ове Одлуке.

6. Финансирање уређивања грађевинског земљишта

Члан 9.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбеђује се из средстава остварених од:

- 1) доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
- 2) закупнине за грађевинско земљиште;
- 3) отуђења или размене грађевинског земљишта;
- 4) претварања права закупа у право својине, у складу са законом и
- 5) других извора у складу са законом.

II ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ ПЛАНДИШТЕ

1. Надлежност и надлежни органи

Члан 10.

Грађевинским земљиштем у јавној својини општине (у даљем тексту: грађевинско земљиште) располаже носилац права јавне својине, у складу са законом којим је уређена област грађевинског земљишта (у даљем тексту: закон) и овом одлуком.

Располагање грађевинским земљиштем, у смислу ове Одлуке, сматра се:

1. Прибављање и отуђење;
2. Давање у закуп;
3. Међусобно располагање власника грађевинског земљишта у јавној својини;
4. Улагање у капитал;
5. Размена грађевинског земљишта;

Општина Пландиште прибавља грађевинско земљиште у јавну својину општине у складу са законом и овом Одлуком.

Члан 11.

Скупштина општине Пландиште доноси Решење о располагању грађевинским земљиштем, прибављању, отуђењу, као и сва друга решења и акте који се доносе на основу ове одлуке.

Председник општине Пландиште доноси Решење о давању у закуп грађевинског земљишта у складу са законом, статутом и овом Одлуком.

Члан 12.

Уговоре о отуђењу или закупу грађевинског земљишта који се закључују на основу решења из члана 11. ове одлуке, закључује Председник општине, односно друго лице по његовом овлашћењу.

Уговори о отуђењу оверавају се код надлежног органа, у складу са законима којима је уређен промет непокретности, јавнобележничка делатност и ванпарнични поступак, а трошкове овере и друге трошкове, сноси лице са којим општина Пландиште закључује уговор.

Члан 13.

Уговори о отуђењу закључују се по претходно прибављеном мишљењу Заштитника имовинских права локалне самоуправе.

2. Тржишна вредност грађевинског земљишта

Члан 14.

Грађевинско земљиште се отуђује или даје у закуп по тржишним условима, у складу са законом, статутом и другим позитивно правним прописима.

Изузетно, грађевинско земљиште се може отуђити или дати у закуп по цени или закупнини која је нижа од тржишне вредности, односно отуђити или дати у закуп без накнаде, у случајевима прописаним законом и подзаконским актима.

Тржишну вредност грађевинског земљишта које се отуђује, утврђује надлежни порески орган, односно други орган надлежан за процену вредности непокретности.

Тржишна вредност се утврђује по 1 м² грађевинског земљишта.

III ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 15.

Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта спроводи се јавним оглашавањем, у поступку јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом.

Грађевинско земљиште се отуђује непосредном погодбом у случајевима прописаним законом и овом Одлуком.

1. Поступци отуђења грађевинског земљишта

1.1. Отуђење грађевинског земљишта јавним надметањем и прикупљањем понуда јавним огласом

Члан 16.

Неизграђено грађевинско земљиште се може отуђити ради изградње, у складу са планским документом на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола.

Почетни износ цене је тржишна вредност грађевинског земљишта које се отуђује.

Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује лицу које понуди највећу цену за то земљиште.

Изузетно од става 4. овог члана грађевинско земљиште се може отуђити по цени која је мања од тржишне цене, или отуђити без накнаде, у складу са законом и подзаконским актима.

Члан 17.

Надлежни орган Општинске управе општине Пландиште подноси Председнику општине иницијативу за покретање поступка отуђења грађевинског земљишта јавним оглашавањем, у поступку јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом.

Члан 18.

Председник општине доноси Решење да се приступа отуђењу грађевинског земљишта, јавним оглашавањем, у поступку јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом.

Решење из става 1. овог члана мора да садржи опис и ближе податке о грађевинском земљишту које се отуђује, врсту, односно намену објекта, начин јавног оглашавања (јавним надметањем или прикупљањем понуда), почетни износ цене и износ депозита.

Члан 19.

Јавни оглас за отуђење грађевинског земљишта припрема и објављује надлежни орган Општинске управе општине Пландиште.

Јавни оглас се објављује у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије и интернет страници општине.

Јавни оглас о јавном надметању, односно прикупљању понуда за отуђење грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина, по потреби друге ближе податке);
2. врсту, односно намену објекта;
3. степен комуналне опремљености и посебне услове за уређење ако се отуђује неуређено грађевинско земљиште;
4. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да плати трошкове за инфраструктуру: ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
5. почетни износ цене;
6. рок закључења уговора о отуђењу и последице пропуштања;
7. рок плаћања цене и последицу пропуштања;
8. рок привођења грађевинског земљишта намени;
9. обавезу подносиоца пријаве да ради учествовања у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда, уплати депозит на депозитни рачун или положи депозитну банкарску гаранцију, висину депозита и рок уплате истог, односно полагања гаранције, као и последице у случају одустанка, односно стављања решења ван снаге;
10. обавезан садржај пријаве, односно понуде и исправе које је потребно доставити уз пријаву, односно понуду;
11. рок за подношење пријава, односно понуда;
12. место и време одржавања јавног надметања, односно отварања понуда;
13. одредбу да подносиоци неблаговремене и непотпуне пријаве неће моћи да учествују у поступку јавног надметања, односно да ће неблаговремене и непотпуне понуде бити одбачене.

Члан 20.

Ради учествовања у поступку јавног надметања, односно поступку прикупљања понуда, подносилац пријаве, односно понуде мора уплатити депозит на депозитни рачун или положити неопозиву лицитациону банкарску гаранцију, без "приговора" и наплативу "на први позив" са роком важности до 180 дана од дана давања пријаве, односно понуде (у даљем тексту: депозитна банкарска гаранција), с тим да висина депозита не може бити мања од 10%, нити већа од 50% почетног износа цене.

Члан 21.

Рок за подношење пријава, односно понуда не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Пријаве, односно понуде се достављају надлежном органу Општинске управе општине Пландиште.

Поступак јавног надметања, односно отварања писмених понуда, спроводи Комисија за јавно надметање.

Члан 22.

Пријава за учествовање у поступку јавног надметања (у даљем тексту: пријава), односно понуда за учествовање у поступку прикупљања понуда јавним огласом (у даљем тексту: понуда) се доставља у затвореној коверти са видљивом назнаком на коју локацију се односи и ко је подносилац пријаве, односно понуде.

Пријава, односно понуда правног лица мора да садржи назив и седиште и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и оверена печатом. Уз пријаву, односно понуду правног лица се прилаже извод из регистра привредних субјеката надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Пријава, односно понуда физичког лица мора да садржи име, презиме, адресу и матични број и мора бити потписана.

Пријава предузетника мора да садржи пословно име и седиште и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и оверена печатом. Уз пријаву, односно понуду предузетника прилаже се извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Уз пријаву, односно понуду се подноси доказ о уплати депозита, односно депозитна банкарска гаранција.

Уз пријаву, односно понуду мора да се достави изјава подносиоца пријаве, односно понуђача да прихвата све услове из јавног огласа.

Понуда мора да садржи износ понуђене цене, који је исти или већи од почетног износа утврђеног огласом.

Пријава, односно понуда је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе како је то предвиђено у овом члану, односно ако не садржи све податке предвиђене јавним огласом.

Члан 23.

Пријаву, односно понуду не могу поднети председник нити било који члан Комисије.

Члан 24.

Поступак јавног надметања, односно отварања понуда је јаван.

Члан 25.

Председник Комисије отвара седницу комисије, саопштава податке о грађевинском земљишту које се отуђује и почетни износ цене.

Председник Комисије констатује колико је пријава, односно понуда примљено и по редоследу приспећа јавно отвара и чита цео текст пријаве, односно понуде.

Председник Комисије констатује које исправе су достављене уз пријаву, односно понуду.

Комисија утврђује ко су подносиоци пријаве, односно понуде, ко је од подносилаца пријава, односно понуда присутан са овлашћењем да учествује у поступку јавног надметања, односно присуствује поступку отварања понуда и које су пријаве, односно понуде неблаговремене, односно непотпуне.

Председник Комисије констатује да подносилац неблаговремене или непотпуне пријаве, односно лице које нема уредно овлашћење подносиоца благовремене и потпуне пријаве, не може учествовати у поступку јавног надметања.

Председник Комисије констатује да се неблаговремене или непотпуне понуде одбацују.

Комисија утврђује који понуђач је понудио највиши износ цене.

Председник Комисије објављује почетак јавног надметања и позива учеснике да дају своје понуде износа цене.

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

Председник Комисије пита три пута да ли неко даје више од највишег претходно понуђеног износа и после трећег позива, констатује који је највиши понуђени износ и име понуђача.

Учесник који је понудио највиши износ потписује изјаву са знаком висине износа.

Председник Комисије објављује када је јавно надметање завршено. Записник о раду са одговарајућим предлогом, Комисија доставља Председнику општине у року од осам дана од дана одржане седнице.

Сви присутни подносиоци пријава, односно понуда имају право увида у поднете пријаве, односно понуде.

Члан 26.

Уколико подносилац благовремене и потпуне пријаве не приступи јавном надметању сматраће се да је одустао од пријаве.

Услови за спровођење поступка јавног надметања су испуњени и кад истом приступи само један учесник.

Услови за спровођење поступка прикупљања понуда јавним огласом су испуњени и уколико се на јавни оглас пријави само један учесник, у ком случају се грађевинско земљиште отуђује под условом да је учесник понудио најмање почетни износ цене.

Уколико јавно надметање, односно поступак прикупљања понуда јавним огласом не успе, поступак оглашавања се понавља по истом поступку.

Члан 27.

Уколико учесник јавног надметања који је понудио највиши износ цене одустане пошто председник Комисије објави да је јавно надметање завршено, а пре доношења Решења о отуђењу грађевинског земљишта, поступак јавног оглашавања се понавља.

Уколико учесник прикупљања понуда који је понудио највиши износ цене одустане пошто је Комисија утврдила који понуђач је понудио највиши износ цене, а пре доношења Решења о отуђењу грађевинског земљишта, поступак јавног оглашавања се понавља.

Лице из ст. 1. и 2. овог члана нема право на повраћај уплаћеног депозита, а евентуално дата депозитна банкарска гаранција ће се наплатити.

1.2. Отуђење и закуп грађевинског земљишта непосредном погодбом

Члан 28.

Грађевинско земљиште се може отуђити непосредном погодбом у случајевима предвиђеним законом.

Члан 29.

Захтев за отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом, подноси се Комисији за непосредну погодбу, која по обради предмета прибавља податак о тржишној цени грађевинског земљишта и исти доставља подносиоцу захтева.

Подносилац захтева је дужан да у року од осам дана од дана пријема обавештења о тржишној цени грађевинског земљишта, да писмену изјаву да је сагласан са ценом и да прихвата плаћање укупне тржишне цене у року од 15 дана од дана доношења Решења о отуђењу грађевинског земљишта. Подносилац захтева може дати изјаву и непосредно Комисији о чему се сачињава записник.

У случају да се подносилац захтева у наведеном року не изјасни или изјави да не прихвати цену и плаћање цене у прописаном року, сматраће се да је одустао од поднетог захтева.

2. Цена и рок плаћања

Члан 30.

Обавеза плаћања цене утврђује се Решењем о отуђењу грађевинског земљишта.

Лице коме се грађевинско земљиште отуђује је обавезно да цену плати у року од 15 дана од дана доношења Решења о отуђењу грађевинског земљишта и иста је приход општине.

Депозит уплаћен на депозитни рачун у поступку јавног оглашавања представља део цене.

Уплаћени депозит или дата депозитна банкарска гаранција, од стране учесника у поступку отуђења грађевинског земљишта, а којима исто није отуђено, враћа се најкасније у року од осам дана од дана одржане седнице комисије.

3. Решење о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 31.

Решење о отуђењу грађевинског земљишта (у даљем тексту: решење о отуђењу) садржи нарочито:

1. начин отуђења (јавно оглашавање јавно надметање или прикупљање понуда јавним огласом, односно непосредна погодба и разлог непосредне погодбе);
2. податке о лицу коме се грађевинско земљиште отуђује;
3. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина и по потреби друге ближе податке);
4. износ цене, рок плаћања, рачун на који се врши плаћање и последице пропуштања плаћања у року, а уколико се грађевинско земљиште отуђује у поступку јавног оглашавања и износ уплаћеног депозита;
5. врсту, односно намену објекта уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње и посебне услове изградње уколико се отуђује неуређено грађевинско земљиште;
6. рок привођења грађевинског земљишта намени уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње;
7. обавезу лица коме се грађевинско земљиште отуђује да, по уплати цене, закључи уговор у року од 30 дана од дана доношења Решења о отуђењу;
8. последицу пропуштања закључења уговора у року.

4. Уговор о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 32.

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта (у даљем тексту: уговор о отуђењу) се закључује са лицем коме се отуђује грађевинско земљиште, у року од 30 дана од дана доношења Решења о отуђењу.

Уговор о отуђењу садржи нарочито:

1. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина и по потреби друге ближе податке);
2. износ цене;
3. износ уплаћеног депозита уколико је грађевинско земљиште отуђено у поступку јавног оглашавања;
4. потврду да је цена измирена у целости и сагласност општине да лице коме је грађевинско земљиште отуђено, у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, упише право својине на грађевинском земљишту;
5. врсту, односно намену објекта уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње и посебне услове изградње уколико се отуђује неуређено грађевинско земљиште;

6. констатацију да је закључењем уговора лице коме је грађевинско земљиште отуђено уведено или ће бити уведено у посед истог;
7. рок привођења грађевинског земљишта намени уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње;
8. права и обавезе у случају неизвршења обавеза;
9. начин решавања спорова;
10. услове, начин и поступак за раскид уговора;
11. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да плати трошкове за инфраструктуру, ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
12. друга права и обавезе.

Члан 33.

Учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда који сматра да је грађевинско земљиште отуђено супротно одредбама закона, односно ове Одлуке, те да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора о отуђењу у року од осам дана од сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

5. Стављање ван снаге решења о отуђењу

Члан 34.

Председник општине доноси Решење о стављању ван снаге Решења о отуђењу у случају да лице коме је отуђено грађевинско земљиште:

1. не плати цену у року утврђеном Решењем о отуђењу;
2. после извршеног плаћања цене не приступи закључењу уговора о отуђењу у року од 30 дана од дана доношења Решења о отуђењу.

У случају из става 1. тачка 1. овог члана, предлог за доношење Решења о стављању ван снаге Решења о отуђењу, подноси надлежни орган Општинске управе општине Пландише, одмах по протеку рока за плаћање цене, у ком случају лице нема право на повраћај уплаћеног депозита, а евентуално дата депозитна банкарска гаранција ће се наплатити.

У случају из става 1. тач. 2. овог члана, предлог за доношења Решења о стављању ван снаге Решења о отуђењу, подноси надлежни орган Општинске управе општине Пландиште, односно лице коме је Решењем отуђено грађевинско земљиште, у ком случају лице има право на повраћај уплаћеног износа цене, у номиналном износу, умањеног за износ депозита.

Члан 35.

Председник општине доноси Решење о стављању ван снаге Решења о отуђењу и у случају да у парничном поступку покренутом од стране учесника јавног надметања, односно прикупљања понуда, буде правноснажно поништен уговор о отуђењу.

6. Раскид уговора о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 36.

Уговор о отуђењу се може раскинути у случају да лице коме је грађевинско земљиште отуђено одустане од изградње.

У случају из става 1. овог члана, предлог за раскид уговора о отуђењу подноси лице коме је грађевинско земљиште отуђено, као и надлежни орган Општинске управе општине Пландиште у свим ситуацијама када је очигледно повређен јавни интерес.

Члан 37.

По поднетом предлогу лица из члана 36. ове Одлуке за раскид уговора о отуђењу, Председник општине доноси Решење о стављању ван снаге Решења о отуђењу и закључује споразумни раскид уговора о отуђењу у року од 30 дана од дана достављања Решења наведеном лицу.

У случају да не буде закључен споразумни раскид уговора о отуђењу, у року из претходног става, Председник општине ће на предлог надлежног органа Општинске управе општине Пландиште једнострано раскинути уговор о отуђењу, у складу са законом којим се регулишу облигациони односи.

Уговор о раскиду из претходног става, оверава се пред надлежним органом, а трошкови овере падају на терет лица са којим се раскида уговор.

Члан 38.

Лице са којим је раскинут уговор о отуђењу има обавезу да, о свом трошку, изврши брисање права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима и врати грађевинско земљиште у првобитно стање, као и да општини надокнади евентуално насталу штету.

Лице са којим је раскинут уговор о отуђењу, по достављању доказа да је испунио обавезе из става 1. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа цене, у номиналном износу, умањеног за износ депозита.

IV ДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЗАКУП

Члан 39.

Грађевинско земљиште се може дати у закуп ради:

1. изградње објеката за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са законом;
2. реализације пројеката од значаја за Републику Србију;
3. давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законом и
4. остваривања јавно-приватног партнерства.

5. коришћења у пољопривредне сврхе до привођења земљишта планираној намени.

1. Давање грађевинског земљишта у закуп ради изградње објекта за који се издаје привремена грађевинска дозвола

Члан 40.

Грађевинско земљиште се даје у закуп ради изградње објекта за које је законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе, на одређено време, на рок на који се доноси привремена грађевинска дозвола (зависно од врсте објекта, односно радова), који се може продужити за онолико времена за колико је орган надлежан за издавање привремене грађевинске дозволе продужио решење о привременој грађевинској дозволи.

У случају из става 1. овог члана, грађевинско земљиште се даје у закуп непосредном погодбом по тржишним условима, а тржишну вредност закупнине (у даљем тексту: закупнина) по 1 m² грађевинског земљишта које се даје у закуп, на месечном нивоу, процењује надлежни порески орган, односно други орган надлежан за процену вредности непокретности.

Захтев за давање грађевинског земљишта у закуп, заинтересовано лице подноси Комисији за непосредну погодбу, и исти мора да садржи опис објекта који се гради, површину грађевинског земљишта коју је потребно дати у закуп и рок на који ће се издати привремена грађевинска дозвола.

Надлежни орган локалне пореске администрације обавештава подносиоца захтева о месечном износу закупнине, року плаћања, максималном броју рата, начину усклађивања рата, о могућности да укупан износ закупнине плати једнократно, као и року за једнократну уплату.

Подносилац захтева је дужан да се у року од осам дана од дана пријема обавештења из става 4. овог члана, писмено изјасни о начину плаћања.

Подносилац захтева може дати изјаву и непосредно Комисији о чему се сачињава записник.

У случају да се подносилац захтева у наведеном року не изјасни или изјави да не прихвата закупнину, сматраће се да је одустао од захтева.

Закупнина представља приход општине Пландиште.

Закупац грађевинског земљишта може платити закупнину једнократно или у ратама.

Обавеза плаћања закупнине, износ закупнине и начин плаћања утврђују се Решењем о давању грађевинског земљишта у закуп.

У случају плаћања закупнине једнократно, плаћање се врши у року од 15 дана од дана достављања Решења о давању грађевинског земљишта у закуп.

У случају плаћања закупнине у ратама, плаћање се врши у онолико месечних рата на колики је рок грађевинско земљиште дато у закуп, а највише на 12 рата. Прва рата у висини од 10% утврђене укупне закупнине плаћа се у року од 15 дана од дана достављања Решења о давању грађевинског земљишта у закуп, а преостали износ укупне закупнине у једнаким месечним ратама.

2. Решење о закупу грађевинског земљишта

Члан 41.

Решење о давању у закуп грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о лицу коме се грађевинско земљиште даје у закуп;
2. податке о катастарској парцели;
3. податке о врсти, односно намени објекта;
4. висину, рок и начин плаћања закупнине, рачун на који се врши уплата и последице пропуштања плаћања у року;
5. рок трајања закупа;
6. рок привођења земљишта намени, односно рок изградње привременог објекта;
7. обавезу лица коме се грађевинско земљиште даје у закуп да, у року од 15 дана од дана доношења Решења о давању грађевинског земљишта у закуп, закључи уговор о закупу.

3. Уговор о закупу грађевинског земљишта

Члан 42.

Уговор о закупу грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о катастарској парцели;
2. опис и ближе податке о врсти, односно намени објекта који ће се градити;
3. висину закупнине, рок и начин плаћања закупнине
4. рок трајања закупа;
5. рок у коме грађевинско земљиште мора да се приведе намени, односно рок изградње привременог објекта;
6. права и обавезе у случају неизвршења обавезе;
7. обавезу закупца да плати трошкове за инфраструктуру, ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
8. начин решавања спорова;
9. поступак и услове за измену или раскид уговора;
10. друга права и обавезе.

Члан 43.

Давање грађевинског земљишта у закуп у другим случајевима, врши се на начин и по поступку прописаним одредбама ове Одлуке за отуђење грађевинског земљишта.

Право закупа не уписује се у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.

4. Стављање ван снаге решења о давању у закуп грађевинског земљишта

Члан 44.

Председник општине доноси решење о стављању ван снаге решења о давању у закуп у случају да лице коме је решењем дато у закуп грађевинско земљиште:

1. не плати укупну закупнину у року утврђеном у решењу о давању у закуп (уколико је као начин плаћања закупнине утврђена једнократна уплата) или не плати прву рату у року утврђеном решењем о закупу (уколико је као начин плаћања закупнине утврђено плаћање на рате);

2. одустане од закупа после извршеног плаћања укупне закупнине, односно прве рате закупнине, а пре закључења уговора о закупу;

3. после извршеног плаћања укупне закупнине, односно прве рате закупнине, не приступи закључењу уговора о закупу у року од 30 дана од дана доношења решења о закупу.

У случају из става 1. овог члана, предлог за доношења решења о стављању ван снаге решења о давању у закуп, подноси надлежно одељење општинске управе општине Планиште, односно лице коме је решењем дато у закуп грађевинско земљиште.

5. Раскид уговора о закупу

Члан 45.

Уговор о закупу се раскида пре истека уговореног рока:

1. ако купац одустане од изградње на грађевинском земљишту које му је дато у закуп;

2. ако купац не плати закупнину у висини од шест доспелих месечних рата;

3. ако купац не користи дато грађевинско земљиште за потребе изградње већ за друге намене,

4. ако купац не приведе грађевинско земљиште намени у уговореном року, односно не изгради привремени објект у уговореном року и

5. у другим случајевима у складу са законом.

Члан 46.

Предлог за раскид уговора може да поднесе купац или надлежни орган Општинске управе општине Планиште.

На раскид уговора о закупу сходно се примењују одредбе ове Одлуке које се односе на раскид уговора о отуђењу.

Члан 47.

Лице са којим је раскинут уговор о закупу, има обавезу да, о свом трошку врати грађевинско земљиште у првобитно стање, као и да општини Пландиште надокнади евентуално насталу штету.

Закупац са којим је раскинут уговор о закупу, по достављању доказа да је испунио обавезе из става 1. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име закупнине, у номиналном износу, уколико је закупнина плаћена једнократно, умањеном за депозит (уколико је грађевинско земљиште дато у закуп у поступку јавног оглашавања) и сразмерни део износа закупнине за период држања грађевинског земљишта у закупу.

Члан 48.

У случају давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законима, грађевинско земљиште се може дати у закуп на временски период предвиђен уговором о концесији, односно на временски период на који је поверено обављање комуналне делатности.

Ради остваривања јавно приватног партнерства, неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп приватном партнеру на рок на који је закључен јавни уговор у складу са законом којим се уређује јавно-приватно партнерство и концесије.

Грађевинско земљиште се може дати у закуп по цени која је мања од тржишне или без накнаде када се ради о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, као и када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини.

Грађевинско земљиште се може дати у закуп ради коришћења у пољопривредне сврхе до привођења земљишта планираној намени, у поступку, условима и начину утврђеним у складу са одредбама ове Одлуке.

Давање у закуп грађевинског земљишта из ст. 1, 2, 3 и 4. овог члана врши се на начин и под условима прописаним подзаконским актом Владе Републике Србије.

6. Измена уговора о закупу грађевинског земљишта

Члан 49.

Ако се промени власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који је изграђен или се гради на грађевинском земљишту у јавној својини, које се користи по основу уговора о закупу закљученом у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, закуподавац ће, на захтев закупца, изменити уговор о закупу тако што ће на место, односно поред дотадашњег закупца ступити нови власник објекта, односно дела објекта.

Надлежном органу Општинске управе општине Пландиште уз захтев за измену уговора о закупу доставља се уговор о куповини објекта или куповини објекта у изградњи, односно други правни основ којим се стиче право својине на објекту или објекту у изградњи, који је оверен у складу са законом, односно

правноснажно решење о наслеђивању, са потврдом пореске управе о измирењу пореза по том правном основу или са потврдом пореске управе о ослобађању од пореске обавезе, и изјава новог власника објекта, односно дела објекта да прихвата све обавезе дотадашњег закупца из уговора о закупу.

Ако се промени власник катастарске парцеле коме је у поступку исправке граница суседних катастарских парцела дато у закуп грађевинско земљиште у јавној својини, на захтев новог власника може се изменити уговор о закупу тако што ће на место дотадашњег закупца, ступити нови власник катастарске парцеле.

Уз захтев за измену уговора о закупу из става 3. овог члана доставља се доказ о праву својине на катастарској парцели, основ стицања са потврдом пореске управе о измирењу пореза по основу стицања права својине или са потврдом пореске управе о ослобођењу од пореске обавезе и изјава власника да прихвата све обавезе дотадашњег закупца из уговора о закупу.

По захтеву из става 1. и 3. овог члана, на предлог надлежног органа Општинске управе општине Пландиште, Председник општине доноси Решење којим се мења закупцац, тако што ће на место, односно поред дотадашњег закупца ступити, нови власник.

На основу Решења из става 5. овог члана закуподавац закључује са новим власником, уговор о закупу, односно уговор о измени уговора о закупу, у року од 30 дана од дана доношења Решења новом власнику.

7. Претварање права закупа у право својине

Члан 50.

Право закупа на изграђеном, односно неизграђеном грађевинском земљишту које је стечено уговором о закупу у трајању од најмање 50 година, закљученом у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, претвара се у право својине по измирењу укупне закупнине, о чему одељење Општинске управе општине Пландиште надлежно за послове финансија издаје потврду.

8. Размена грађевинског земљишта

Члан 51.

Размена грађевинског земљишта у јавној, задружној и приватној својини врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом, подзаконским актима и овом Одликом, под следећим условима:

1. Ако је таква размена у интересу Републике Србије, Аутономне Покрајине или јединице локалне самоуправе, односно ако се тиме обезбеђују већи приходи за носиоца права јавне својине или бољи услови за ефикасно вршење његових права и дужности;
2. Ако се непокретности размењују по тржишним условима;
3. Ако се, у случају да је тржишна вредност непокретности у јавној својини већа од тржишне вредности непокретности која се прибавља у јавну својину на

име размене, уговори разлика доплате у новцу у року од 30 дана од дана закључења уговора;

Одлуку о размени грађевинског земљишта у јавној својини Општине Пландиште доноси надлежни орган Општинеске управе општине Пландиште, на предлог Комисије.

Предмет размене може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Под разменом грађевинског земљишта подразумева се отуђење грађевинског земљишта из јавне својине, као и прибављање грађевинског земљишта у јавну својину Општине Пландиште, па се одредбе о прибављању и отуђењу непокретности из јавне својине Општине Пландиште сходно примењују и на поступак размене изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта.

Тржишну вредност грађевинског земљишта које се размењује утврђује надлежни орган Министарства финансија – пореске управе, односно други орган надлежан за процену вредности непокретности.

Уговор о размени непокретности потписује Председник општине, односно друго лице које он овласти, по прибављеној сагласности Заштитника имовинских права општине.

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 51.

Захтеви за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини општине, као и други захтеви поднети до дана ступања на снагу ове одлуке, окончаће се у складу са овом Одлуком.

Члан 52.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Пландиште".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ

Број: 011-3/2022-I
Дана: 24.02.2022. године
П л а н д и ш т е

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Горан Донеvски, дипл. економиста с.р.