

ODLUKA

O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom uređuju se:

- uslovi, način i postupak otuđenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta na kome je upisano pravo javne svojine u korist grada Kraljeva (u daljem tekstu: građevinsko zemljište);
- kriterijumi za utvrđivanje početne cene građevinskog zemljišta koje se otuđuje, odnosno zakupnine građevinskog zemljišta;
- rokovi, način i uslovi plaćanja zakupnine;
- uslovi, način i postupak izmene i raskida ugovora o zakupu građevinskog zemljišta;
- uslovi i način uređivanja građevinskog zemljišta za teritoriju grada Kraljeva.

Grad Kraljevo stara se o racionalnom korišćenju građevinskog zemljišta prema nameni zemljišta određenoj planskim dokumentom, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 72/2009 i 81/09 ispr.) (u daljem tekstu: Zakon o planiranju i izgradnji).

Član 2

Grad Kraljevo otuđuje građevinsko zemljište radi izgradnje, u skladu sa planskim dokumentom na osnovu koga se izdaje lokacijska dozvola.

Građevinsko zemljište daje se u zakup radi izgradnje objekta sa kraćim rokom amortizacije, u skladu sa planskim dokumentom na osnovu koga se izdaje lokacijska dozvola.

Član 3

Građevinsko zemljište se otuđuje ili daje u zakup po tržišnim uslovima, radi izgradnje.

U slučaju otuđenja ili davanja u zakup po tržišnim uslovima, građevinsko zemljište se otuđuje ili daje u zakup licu koje ponudi najvišu cenu za otuđenje ili najviši iznos zakupnine za to zemljište, koji se naknadno ne može umanjivati.

Izuzetno, grad Kraljevo može otuđiti ili dati u zakup građevinsko zemljište, po ceni odnosno zakupnini koja je manja od tržišne cene odnosno zakupnine, ili otuđiti ili dati u zakup građevinsko zemljište bez

naknade, po proceduri i za objekte utvrđene Zakonom o planiranju i izgradnji i Uredbom o uslovima i načinu pod kojima lokalna samouprava može da otuđi ili da u zakup građevinsko zemljište po ceni, manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 13/2010) (u daljem tekstu: Uredba).

Član 4

Građevinsko zemljište jeste zemljište određeno zakonom i planskim dokumentom kao građevinsko, koje je predviđeno za izgradnju i redovno korišćenje objekta, kao i zemljište na kojem su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom i zemljište koje služi za redovnu upotrebu tih objekata.

Građevinsko zemljište se koristi prema nameni određenoj planskim dokumentom, na način kojim se obezbeđuje njegovo racionalno korišćenje, u skladu sa zakonom.

Građevinsko zemljište može biti izgrađeno i neizgrađeno.

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

Neizgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome nisu izgrađeni objekti, na kome su izgrađeni objekti suprotno zakonu i zemljište na kome su izgrađeni samo objekti privremenog karaktera.

Građevinsko zemljište može biti uređeno i neuređeno.

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

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

Član 5

Rok za privođenje nameni zemljišta iz člana 2. stav 2. ove odluke je tri godine od dana zaključivanja ugovora o zakupu građevinskog zemljišta.

Rok trajanja zakupa za građevinsko zemljište iz člana 2. stav 2. ove odluke utvrđuje se na osnovu namene objekta, površine, vremena amortizacije i po pravilu iznosi: za privredno proizvodne objekte najduže 50 godina, za stambene i komercijalne objekte najduže 99 godina.

Po isteku roka iz stava 2. ovog člana, zakupac predaje građevinsko zemljište Gradu Kraljevu slobodno od lica i stvari, bez prava na naknadu za izgrađeni objekat i uložena sredstva za opremanje građevinskog zemljišta.

Član 6

Skupština grada donosi: srednjoročni i godišnji Program uređivanja gradskog građevinskog zemljišta u javnoj svojini; srednjoročni i godišnji Program uređivanja građevinskog zemljišta van granica gradskog građevinskog zemljišta, godišnji Program pribavljanja građevinskog zemljišta i usvaja Elaborat o opravdanosti utvrđen Uredbom.

Gradonačelnik donosi: Odluku o obrazovanju Komisije za otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta, Odluku o pokretanju postupka za otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta, po ceni odnosno zakupnini koja je manja od tržišne cene odnosno zakupnine, ili otuđenju ili davanju u zakup građevinsko zemljište bez naknade, Odluku o pokretanju postupka izrade Elaborata o opravdanosti utvrđen Uredbom.

Gradsko veće donosi: Program otuđenja građevinskog zemljišta u javnoj svojini i davanja u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini na određeno vreme, Odluku o raspisivanju javnog oglasa za otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda, Rešenje o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini, Odluku o davanju prethodne saglasnosti za izradu projekta parcelacije, projekta preparcelacije i projekta ispravke granica građevinskog zemljišta u javnoj svojini, Odluku o davanju saglasnosti za ispravku granice građevinskog zemljišta u javnoj svojini, Odluku o konstituisanju službenosti na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, Poseban Program za davanje u zakup, izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta, radi izgradnje objekata iz člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji, Elaborat o opravdanosti utvrđen Uredbom i druge pojedinačne odluke vezane za raspolaganje i upravljanje građevinskim zemljištem.

JP Direkcija za planiranje i izgradnju "Kraljevo" iz Kraljeva (u daljem tekstu: Direkcija) izrađuje i predlaže: Nacrt Programa uređivanja gradskog građevinskog zemljišta u javnoj svojini, Nacrt srednjoročnog i godišnjeg Programa uređivanja građevinskog zemljišta van granica gradskog građevinskog zemljišta, Nacrte Programa otuđenja ili davanja u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini zemljišta i Posebnog Programa za davanje u zakup, izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta, radi izgradnje objekata iz člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji, Nacrt Programa pribavljanja građevinskog zemljišta, Nacrt Elaborata o opravdanosti utvrđen Uredbom, a nakon usvajanja Elaborata o opravdanosti sprovodi, Uredbom utvrđen, javni uvid.

Član 7

Poslove obezbeđivanja uslova na uređivanju, korišćenju, unapređivanju i zaštiti građevinskog zemljišta u javnoj svojini iz člana 2. ove odluke, na teritoriji grada Kraljeva obavlja Direkcija u ime i za račun grada.

II UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 8

Uređivanje građevinskog zemljišta u javnoj svojini vrši se prema srednjoročnim i godišnjim programima uređivanja koje donosi Skupština grada Kraljeva.

Član 9

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, rušenje objekata, saniranje terena i druge radove na područjima koja su bila izložena ratnim dejstvima, kao i proveru o postojanju zaostalih eksplozivnih sredstava.

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

Radove na uređivanju građevinskog zemljišta javne namene, utvrđene Programom uređivanja vrši Direkcija.

Član 10

Za finansiranje radova na uređivanju građevinskog zemljišta koriste se sredstva ostvarena od:

1. naknade za uređivanje građevinskog zemljišta;
2. zakupnine za građevinsko zemljište;
3. otuđenja građevinskog zemljišta;
4. konverzije prava korišćenja, odnosno prava zakupa u skladu sa zakonom;
5. drugih izvora u skladu sa zakonom.

Član 11

Kriterijume i merila za određivanje visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, dinamiku plaćanja, način obračuna i ugovaranja utvrđuje odlukom Skupština grada Kraljeva za svoju teritoriju.

Naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor na osnovu ugovora koji zaključuje sa Direkcijom.

III OTUĐENJE I DAVANJE U ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U JAVNOJ SVOJINI

Član 12

Građevinsko zemljište se daje u zakup kao neizgrađeno i uređeno.

Građevinsko zemljište se može dati u zakup i kao neizgrađeno zemljište koje nije uređeno, pod uslovom da lice kome se to građevinsko zemljište daje prihvati uslove za uređivanje građevinskog zemljišta sadržane u javnom oglasu i ugovorom preuzme obavezu da o svom trošku izvrši komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Građevinsko zemljište se može otuđiti kao neizgrađeno građevinsko zemljište.

Građevinsko zemljište se ne može otuđiti ili dati u zakup, ako nije donet planski dokument na osnovu koga se izdaje lokacijska dozvola.

Član 13

Građevinsko zemljište se otuđuje ili daje u zakup po sprovedenom postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja ponuda javnim oglasom.

Izuzetno, građevinsko zemljište se može otuđiti ili dati u zakup i neposrednom pogodbom u slučajevima predviđenim zakonom.

IV OTUĐENJE ILI DAVANJE U ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U JAVNOJ SVOJINI JAVNIM NADMETANJEM

Član 14

Građevinsko zemljište u javnoj svojini se otuđuje ili daje u zakup javnim nadmetanjem.

Građevinsko zemljište po pravilu se otuđuje ili daje u zakup javnim nadmetanjem ako planirana BRGP objekta, odnosno objekata koji treba da se grade na građevinskom zemljištu, ne prelazi 2.000 m².

Gradsko veće grada Kraljeva odlučuje o oglašavanju javnog nadmetanja za otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini, a na osnovu Programa otuđenja ili davanja u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini na određeno vreme.

Član 15

Postupak javnog nadmetanja za otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta sprovodi stručna Komisija za otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: Komisija).

Komisiju imenuje gradonačelnik grada Kraljeva na mandatni period od dve godine.

Komisija ima predsednika i četiri člana.

Administrativno tehničke i stručne poslove za potrebe Komisije obavlja Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne delatnosti Gradske uprave grada Kraljeva.

Početni iznos otuđenja ili zakupnine određuje Komisija u zavisnosti od procene tržišne vrednosti građevinskog zemljišta, kao i u zavisnosti od opremljenosti, položaja, ranije postignutih cena, dužine zakupa i drugih parametara (podataka iz procene tržišne vrednosti građevinskog zemljišta Komisija pribavljene od Ministarstva finansija Poreske uprave Kraljevo) za svako građevinsko zemljište (parcelu) posebno.

Evidenciju o naplati cene otuđenja i zakupnine vodi Odeljenje za poresku administraciju Gradske uprave grada Kraljeva.

Član 16

Javni oglas o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta javnim nadmetanjem sadrži naročito:

1. podatke Republičkog geodetskog zavoda Službe za katastar nepokretnosti Kraljeva, za građevinsko zemljište koje se otuđuje, odnosno daje u zakup;

2. podatke iz planske dokumentacije o građevinskom zemljištu i objektima koji se na njemu mogu graditi, odnosno o uslovima za izgradnju i uređenje parcele (namena objekta, spratnost, bruto površina objekta u m², gabariti i dr.);
3. podatke o stepenu komunalne opremljenosti zemljišta;
4. obaveštenje da će naknadu za izvršenu promenu namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište platiti lice koje je pribavilo građevinsko zemljište u svojinu ili kome je građevinsko zemljište dato u zakup, u skladu sa članom 87. zakona;
5. rok (dužinu) trajanja zakupa;
6. početnu cenu naknade za otuđenje ili zakupninu za ukupnu površinu i visinu licitacionog koraka;
7. rok, način i dinamiku plaćanja zakupnine propisane članom 28. ove odluke (jednokratno sa pravom na popust od 25% od najvišeg izlicitiranog, odnosno ponuđenog iznosa zakupnine, ili na rate sa propisanim načinom usklađivanja iznosa zakupnine sa porastom cena na malo u Republici Srbiji, prema objavljenim podacima nadležne organizacije za poslove vođenja statistike);
8. rok privođenja zemljišta nameni;
9. obavezu učesnika da uplati depozit od 10% iznosa iz tačke 6. ovog člana ili položi garanciju banke, kao i način i postupak vraćanja deponovanih sredstava ponuđača koji ne pobedi u nadmetanju;
10. obaveštenje o dokumentaciji koja se mora priložiti prilikom prijavljivanja na javni oglas;
11. obavezu učesnika da sa nadležnim preduzećima ugovori i plati troškove za infrastrukturu: EDB, PTT, toplifikaciju, gasifikaciju, vodovod i kanalizaciju i dr. (izjava o prihvatanju uslova);
12. obaveštenje kog datuma i do koliko sati se mogu podnositi prijave;
13. mesto i vreme održavanja javnog nadmetanja, i
14. druge podatke od značaja za sprovođenje postupka oglašavanja.

Tekst oglasa sačinjava Komisija.

Javno nadmetanje se može održati najranije 15 dana po objavljivanju oglasa.

Oglas se objavljuje u nekom od dnevnih listova koji se distribuiraju na teritoriji cele Republike Srbije, a informativno se može objaviti i u lokalnim novinama i elektronskim medijima.

Član 17

Učesnik u javnom nadmetanju svoje učešće prijavljuje najkasnije 3 dana pre početka javnog nadmetanja.

Uz prijavu se podnosi dokaz o uplaćenom depozitu, uredno ovlašćenje za zastupanje, fotokopija lične karte za fizička lica i rešenje o upisu u Registar privrednih subjekata ili drugi odgovarajući registar.

Učesnik u javnom nadmetanju u prijavi daje izjavu da prihvata uslove iz oglasa.

Prijava pravnog lica sadrži: naziv, odnosno poslovno ime i sedište, podatke o upisu u registar nadležnog organa (broj, datum, naziv organa) poreski identifikacioni broj, potpis ovlašćenog lica i pečat.

Prijava fizičkog lica sadrži: ime i prezime, adresu stanovanja i jedinstveni matični broj građana, a ako je to lice privatni preduzetnik i podatke o upisu u registar nadležnog organa (broj, datum i naziv organa) i poreski identifikacioni broj.

Član 18

Ako prijava učesnika ne sadrži sve podatke predviđene oglasom ili su podaci dati suprotno objavljenim uslovima ili nije primljen dokaz o uplati depozita, Komisija će zatražiti od učesnika da nedostatke otkloni pre početka javnog nadmetanja.

Učesnik koji ne postupi po zahtevu Komisije, gubi pravo učešća na javnom nadmetanju.

Član 19

Na oglas o javnom nadmetanju ne mogu se javiti predsednik, niti bilo koji član Komisije, kao i pojedinci i članovi organa koji su učestvovali u donošenju Odluke o sprovođenju postupka javnog nadmetanja za otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini.

Član 20

Javno nadmetanje će se održati ako istom pristupi najmanje dva učesnika i to lično ili preko ovlašćenog punomoćnika.

Ukoliko javno nadmetanje ne uspe, postupak oglašavanja će se ponoviti po isteku roka od najmanje 15 dana.

Ponovljeno javno nadmetanje će se održati i ukoliko javnom nadmetanju pristupi i samo jedan učesnik, ukoliko prihvati potpisivanjem izjave početnu cenu otuđenja, odnosno početni iznos zakupnine.

Ukoliko ne uspe ni ponovljeno javno nadmetanje, u roku od 30 dana od dana održavanja ponovljenog javnog nadmetanja građevinsko zemljište u javnoj svojini može se otuđiti ili dati u zakup neposredno ponuđaču koji se prvi javi putem pisane ponude, a ispunjava uslove iz oglasa i prihvata početni iznos cene naknade za otuđenje ili zakupninu.

Ukoliko se nijedan ponuđač ne javi putem pisane ponude ni nakon 30 dana Komisija će nadmetanje evidentirati kao nevažeće i može kasnije ponovo oglasiti predmetno građevinsko zemljište za otuđenje ili davanje u zakup ili može gradonačelniku predložiti da se u skladu sa Uredbom pokrene postupak za otuđenje ili davanje u zakup predmetnog građevinskog zemljišta po ceni, odnosno zakupnini koja je manja od tržišne cene, odnosno zakupnine.

Član 21

Javno nadmetanje otvara predsednik Komisije i utvrđuje ko je podneo prijave, ko je od podnosilaca prijava prisutan, sa ovlašćenjem da učestvuje u javnom nadmetanju.

Predsednik Komisije objavljuje početak javnog nadmetanja i navodi katastarsku parcelu koja je predmet javnog nadmetanja i početnu cenu građevinskog zemljišta, odnosno početni iznos zakupnine.

Predsednik Komisije započinje javno nadmetanje pitanjem da li neko nudi početni iznos zakupnine uvećan za prvi korak licitacije koji je definisan pravilima javnog nadmetanja.

Učesnik javnog nadmetanja dužan je da javno i glasno kaže koji iznos nudi.

Postupak se ponavlja sve dok ima učesnika javnog nadmetanja koji nude veći iznos od poslednje ponude.

O radu Komisije vodi se zapisnik o toku postupka javnog nadmetanja.

Kada na treći poziv predsednika Komisije niko od prisutnih učesnika ne ponudi veću cenu građevinskog zemljišta, odnosno veći iznos zakupnine od poslednje ponude, Komisija konstatuje u zapisniku najpovoljniju ponudu i predsednik Komisije objavljuje da je javno nadmetanje za tu katastarsku parcelu završeno. U zapisnik se konstatuje koji je najveći ponuđeni iznos i ime ponuđača.

Učesnik koji je ponudio najveći iznos potpisuje izjavu da je ponudio najveći iznos sa naznakom visine iznosa.

Član 22

U postupku sprovođenja javnog nadmetanja predsednik Komisije se stara o održavanju reda, opominje i upozorava prisutna lica da ne ometaju članove Komisije i učesnike u postupku.

Ukoliko se i posle upozorenja nastavi sa remećenjem reda, Komisija izriče opomenu licu koje ometa njen rad.

Ako i posle izricanja opomene isto lice nastavi da ometa rad Komisije, biće udaljeno iz prostorije u kojoj Komisija zaseda.

Posle udaljenja lica koje je ometalo rad Komisije, ista nastavlja sa radom. Ako ne može da obezbedi nesmetano sprovođenje postupka i pored izrečenih mera opomene i udaljenja, Komisija može da odluči da se prekine javno nadmetanje.

U slučaju prekida iz prethodnog stava, Komisija je dužna da odredi kada će se postupak nastaviti.

Član 23

Po okončanju postupka javnog nadmetanja Komisija sačinjava zapisnik.

U zapisnik o toku postupka javnog nadmetanja se unosi:

- broj prijavljenih učesnika,

- početna cena otuđenja građevinskog zemljišta, odnosno početni iznos zakupnine,
- lista učesnika sa ponuđenim cenama, odnosno iznosima zakupnine,
- primedbe učesnika javnog nadmetanja,
- cena građevinskog zemljišta, odnosno iznos zakupnine koji je utvrđen kao najpovoljniji i podaci o učesniku sa najpovoljnijom ponudom,
- datum i vreme početka i završetka postupka javnog nadmetanja,
- okolnosti u vezi sa članom 22. ove odluke, i
- drugi podaci od značaja za rad Komisije.

Zapisnik potpisuju prisutni članovi Komisije, učesnici postupka i lice koje vodi zapisnik.

Član 24

Po obavljenom javnom nadmetanju Komisija u roku od 8 dana, sačinjava predlog za donošenje rešenja o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta.

Zapisnik o radu sa predlogom iz stava 1. ovog člana, Komisija dostavlja Gradskom veću.

Član 25

Gradskom veću se dostavlja zapisnik iz člana 23. ove odluke i Predlog rešenja o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta.

Član 26

Rešenje o otuđenju ili o davanju u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini donosi Gradsko veće i ono se dostavlja svim učesnicima u postupku javnog nadmetanja, kao i Gradskom javnom pravobranilaštvu.

Protiv Rešenja iz stava 1. ovog člana učesnici mogu da pokrenu upravni spor u roku od 30 dana od dana dostavljanja istog.

Protiv Rešenja iz stava 1. ovog člana Gradsko javno pravobranilaštvo može podneti tužbu nadležnom sudu, u roku od 30 dana od dana dostavljanja istog.

Član 27

Po pravosnažnosti Rešenja o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini, gradonačelnik grada zaključuje ugovor o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini, u roku od 15 dana i isti se overava pred nadležnim sudom.

Kupac ili zakupac nema pravo na povraćaj uplaćenog depozita, već će isti biti uračunat kao deo ponuđene cene otuđenja ili zakupnine.

Najpovoljniji ponuđač gubi pravo na povraćaj uplaćenog depozita u slučaju odustajanja od svoje ponude.

Uplaćeni depozit biće vraćen ostalim učesnicima javnog nadmetanja, u roku od 8 dana po pravosnažnosti Rešenja o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta.

Član 28

Ugovor o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini sadrži naročito:

1. podatke o katastarskoj parceli;
2. podatke o nameni i veličini budućeg objekta;
3. podatke o kupoprodajnoj ceni odnosno visini zakupnine, rok plaćanja zakupnine (jednokratno ili u ratama) i propisane načine plaćanja zakupnine;
4. podatke o roku trajanja zakupa;
5. podatke o roku i načinu plaćanja naknade za uređivanje zemljišta;
6. posebne uslove za uređenje ako se u zakup daje neuređeno građevinsko zemljište;
7. podatke o roku u kome zemljište mora da se privrede nameni;
8. prava i obaveze u slučaju neizvršenja obaveze iz ugovora;
9. način rešavanja sporova između ugovornih strana,
10. podatke o postupku i uslovima za izmenu ugovora;
11. i druge elemente iz Zakona o obligacionim odnosima.

Zakupac plaća zakupninu jednokratno ili u ratama. U slučaju plaćanja zakupnine jednokratno, uplatom u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o zakupu, zakupac ima pravo na umanjeње zakupnine za 25%.

Zakupac koji plaćanje vrši u ratama u slučaju jednokratnog plaćanja preostalih nedospelih rata, ima pravo na umanjeње od 20% na iznos nedospelih rata.

U slučaju plaćanja zakupnine u ratama, zakupac vrši plaćanje na sledeći način:

- u roku od 36 meseci, bez prava na umanjeње. Obračunatu zakupninu, zakupac je dužan da plati tako što prvu ratu u visini od 10% utvrđene zakupnine, u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o zakupu, a preostali iznos obračunate zakupnine u 35 jednakih mesečnih rata.

Rate će se usklađivati sa porastom cena na malo u Republici Srbiji, prema objavljenim podacima nadležne organizacije za poslove vođenja statistike, za period od ugovorenog obračuna zakupnine do poslednjeg dana u mesecu, a uplaćuju se do 15. u narednom mesecu.

Za period kašnjenja u plaćanju, zakupcu se obračunava zatezna kamata u skladu sa Zakonom o visini stope zatezne kamate.

Radi obezbeđivanja plaćanja zakupnine, zakupac je dužan da, prilikom zaključenja ugovora o zakupu, dostavi jedan od instrumenata obezbeđivanja plaćanja: neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" i naplativu "na prvi poziv" ili drugi instrument obezbeđivanja koji se odredi pri ugovaranju, a u skladu sa propisima, odnosno dostavi dokaz o pravu svojine na nekoj nepokretnosti i saglasnost za stavljanje hipoteke na istu. Naplata instrumenata obezbeđivanja će se vršiti u korist propisanih uplatnih računa.

Ugovor iz stava 1. ovog člana predstavlja osnov za promenu upisa u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

V OTUĐENJE ILI DAVANJE U ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U JAVNOJ SVOJINI PRIKUPLJANJEM PONUDA JAVNIM OGLASOM

Član 29

Postupak otuđenja ili davanja građevinskog zemljišta u zakup prikupljanjem ponuda javnim oglasom sprovodi stručna Komisija iz člana 15. ove odluke.

Administrativno tehničke i stručne poslove za potrebe Komisije obavlja Odeljenje za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne delatnosti Gradske uprave grada Kraljeva.

Početni iznos otuđenja ili zakupnine određuje se na način utvrđen članom 15. ove odluke.

Evidenciju o naplati cene otuđenja i zakupnine vodi Odeljenje za poresku administraciju Gradske uprave grada Kraljeva.

Član 30

Građevinsko zemljište u javnoj svojini se otuđuje ili daje u zakup i prikupljanjem ponuda javnim oglasom.

Građevinsko zemljište po pravilu se otuđuje ili daje u zakup prikupljanjem ponuda javnim oglasom ako planirana BRGP objekta, odnosno objekata koji treba da se grade, prelazi 2.000 m².

Gradsko veće grada Kraljeva odlučuje o oglašavanju za otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini prikupljanjem ponuda, a na osnovu Programa otuđenja ili davanja u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini na određeno vreme.

Član 31

Javni oglas o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta prikupljanjem ponuda sadrži naročito:

1. podatke Republičkog geodetskog zavoda, Službe za katastar nepokretnosti Kraljeva, za građevinsko zemljište koje se otuđuje, odnosno daje u zakup;
2. podatke iz planske dokumentacije o građevinskom zemljištu i objektima koji se na njemu mogu graditi, odnosno o uslovima za izgradnju i uređenje parcele (namena objekta, spratnost, bruto površina objekta u m², gabariti i dr.);
3. podatke o stepenu komunalne opremljenosti zemljišta;
4. obaveštenje da će naknadu za izvršenu promenu namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište platiti lice koje je pribavilo građevinsko zemljište u svojinu ili kome je građevinsko zemljište dato u zakup, u skladu sa članom 87. Zakona;
5. rok (dužinu) trajanja zakupa;
6. početnu cenu naknade za otuđenje ili zakupnine za ukupnu površinu;
7. rok privođenja zemljišta nameni;
8. rok, način i dinamiku plaćanja zakupnine propisane članom 28. ove odluke (jednokratno sa pravom na popust od 25% od najvišeg izlicitiranog, odnosno ponuđenog iznosa zakupnine, ili na rate sa propisanim načinom usklađivanja iznosa zakupnine sa porastom cena na malo u Republici Srbiji, prema objavljenim podacima nadležne organizacije za poslove vođenja statistike);
9. obavezu učesnika da uplati depozit od 10% iznosa iz tačke 6. ovog člana ili položi garanciju banke, kao i način i postupak vraćanja deponovanih sredstava ponuđaču čija ponuda ne bude najpovoljnija;
10. obaveštenje o dokumentaciji koja se mora priložiti prilikom prijavljivanja na javni oglas;
11. obavezu učesnika da sa nadležnim preduzećima ugovori i plati troškove za infrastrukturu: EDB, PTT, toplifikaciju, gasifikaciju, vodovod i kanalizaciju i dr. (izjava o prihvatanju uslova);
12. obaveštenje kog datuma i do koliko sati se mogu podnositi ponude;
13. mesto i vreme otvaranja ponuda radi izbora najpovoljnijeg ponuđača.

Rok za podnošenje prijava za prikupljanje ponuda javnim oglasom ne može biti kraći od 30 dana od dana javnog oglašavanja.

Otvaranje ponuda obaviće se u roku od 7 dana od dana završetka roka za podnošenje prijave.

Oglas se objavljuje u nekom od dnevnih listova koji se distribuiraju na teritoriji cele Republike Srbije, a informativno se može objaviti i u lokalnim novinama i elektronskim medijima.

Član 32

Učesnik u postupku otuđenja ili davanja u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini prikupljanjem ponuda javnim oglasom svoju ponudu dostavlja Komisiji preko pisarnice Gradske uprave ili preko pošte u zatvorenoj koverti, sa vidljivom naznakom na koju katastarsku parcelu se odnosi i naznakom "JAVNI OGLAS NE OTVARATI".

Ponuda mora da sadrži:

1. za pravno lice: naziv i sedište, podatke o upisu u registar nadležnog organa (broj, datum, naziv organa), poreski identifikacioni broj, potpis ovlašćenog lica i pečat,
2. za fizičko lice: ime i prezime, adresu i matični broj, a ako je to lice privatni preduzetnik i podatke o upisu u registar nadležnog organa (broj, datum, naziv organa) i poreski identifikacioni broj,
3. ovlašćenje za zastupanje,
4. iznos ponuđene cene za otuđenje ili zakupninu,
5. rok do koga je učesnik spreman da izgradi objekat,
6. izjavu o prihvatanju ostalih uslova iz oglasa,
7. učesnik može da ponudi i druge uslove za realizaciju investicije,
8. kopiju isprave o uplati depozita, odnosno bankarsku garanciju.

Član 33

Na oglas o prikupljanju ponuda ne mogu se javiti predsednik, niti bilo koji član Komisije kao i pojedinci i članovi organa koji su učestvovali u donošenju Odluke o sprovođenju postupka prikupljanja ponuda za otuđenje ili davanje građevinskog zemljišta u zakup.

Član 34

Prikupljanje ponuda je uspelo ukoliko pristigne barem jedna uredna i blagovremena ponuda.

Ukoliko se na oglas ne prijavi ni jedan učesnik ili su ponude neblagovremene, odnosno neuredne, postupak oglašavanja će se ponoviti po isteku roka od najmanje 15 dana od dana zakazanog javnog otvaranja ponuda.

Ukoliko se na oglas prijavi samo jedan učesnik, postupak će se sprovesti i zemljište se može otuđiti ili dati u zakup pod uslovom da je učesnik ponudio najmanje početni iznos zakupnine i prihvatio druge uslove iz oglasa.

Ukoliko se na oglas prijave dva ili više učesnika i ponude isti iznos cene ili zakupnine, zemljište će se otuđiti ili dati u zakup učesniku koji ponudi povoljnije uslove realizacije investicije (rok izgradnje objekata, način i rok plaćanja zakupnine i dr.).

Ukoliko ne uspe ni ponovljeni javni oglas, u roku od 30 dana od dana otvaranja ponuda po ponovljenom oglasu građevinsko zemljište u javnoj svojini može se otuđiti ili dati u zakup neposredno

ponuđaču koji se prvi javi putem pisane ponude, a ispunjava uslove iz oglasa i to po početnom iznosu zakupnine.

Ukoliko se nijedan ponuđač ne javi ni nakon 30 dana od dana otvaranja ponuda po ponovljenom oglasu Komisija će postupak otuđenja ili davanja u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini prikupljanjem ponuda javnim oglasom evidentirati kao nevažeće i može kasnije ponovo oglasiti predmetno građevinsko zemljište za otuđenje ili davanje u zakup ili može gradonačelniku predložiti da se u skladu sa Uredbom pokrene postupak za otuđenje ili davanje u zakup predmetnog građevinskog zemljišta po ceni, odnosno zakupnini koja je manja od tržišne cene, odnosno zakupnine.

Član 35

Predsednik Komisije objavljuje početak postupka izbora najboljeg ponuđača.

Postupak javnog otvaranja pisanih ponuda počinje unošenjem u zapisnik mesta i vremena javnog otvaranja ponuda i podataka o parcelama za koje su pristigle ponude.

Neblagovremene ponude posebno se odvajaju i ne razmatraju, što se zapisnički konstatuje.

Ponude se razvrstavaju prema građevinskim (katastarskim) parcelama.

Predsednik Komisije javno otvara ponude po redosledu prispeća, utvrđuje ko je podneo ponudu i ko je od podnosioca prisutan sa ovlašćenjem da učestvuje u postupku i daje ih na uvid članovima Komisije.

Predsednik Komisije javno saopštava i diktira u zapisnik sadržinu svake ponude i Komisija konstatuje da li su ponude uredne.

O radu Komisije vodi se zapisnik o toku postupka prikupljanja ponuda.

Komisija zapisnički konstatuje ako za pojedine parcele nije podneta ni jedna ponuda.

Postupak javnog otvaranja pisanih ponuda završava se nakon otvaranja i razmatranja svih prispelih ponuda.

Član 36

U postupku sprovođenja javnog otvaranja ponuda predsednik Komisije se stara o održavanju reda, opominje i upozorava prisutna lica da ne ometaju članove Komisije i učesnike u postupku.

Ukoliko se i posle upozorenja nastavi sa remećenjem reda, Komisija izriče opomenu licu koje ometa njen rad.

Ako i posle izricanja opomene isto lice nastavi da ometa rad Komisije, biće udaljeno iz prostorije u kojoj Komisija zaseda.

Posle udaljenja lica koje je ometalo rad Komisije, ista nastavlja sa radom. Ako ne može da obezbedi nesmetano sprovođenje postupka i pored izrečenih mera opomene i udaljenja, Komisija može da odluči da se prekine postupak javnog otvaranja ponuda.

U slučaju prekida iz prethodnog stava, Komisija je dužna da odredi kada će se postupak nastaviti.

Član 37

Po okončanju postupka javnog otvaranja ponuda Komisija sačinjava zapisnik.

U zapisnik o postupku javnog otvaranja ponuda se unosi:

- broj prijavljenih učesnika,
- početna cena otuđenja građevinskog zemljišta, odnosno početni iznos zakupnine,
- lista učesnika sa ponuđenim cenama, odnosno iznosima zakupnine,
- primedbe učesnika postupka,
- cena građevinskog zemljišta, odnosno iznos zakupnine koji je utvrđen kao najpovoljniji i podatke o učesniku sa najpovoljnijom ponudom,
- datum i vreme početka i završetka postupka,
- okolnosti u vezi sa članom 35. ove odluke, i
- drugi podaci od značaja za rad Komisije.

Zapisnik potpisuju prisutni članovi Komisije, učesnici postupka i lice koje vodi zapisnik.

Član 38

Po obavljenom otvaranju ponuda Komisija u roku od 15, a najduže u roku od 30 dana, sačinjava Predlog rešenja za otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini ili Predlog rešenja da se zemljište ne otuđi ili ne da u zakup.

Zapisnik o radu sa predlogom rešenja iz stava 1. ovog člana i prigovorima, Komisija dostavlja Gradskom veću.

Član 39

Rešenje o otuđenju ili o davanju u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini donosi Gradsko veće i ono se dostavlja svim učesnicima u postupku prikupljanja ponuda, kao i Gradskom javnom pravobranilaštvu.

Protiv rešenja iz stava 1. ovog člana učesnici mogu da pokrenu upravni spor u roku od 30 dana od dana dostavljanja istog.

Protiv rešenja iz stava 1. ovog člana Gradsko javno pravobranilaštvo može podneti tužbu nadležnom sudu, u roku od 30. dana od dana dostavljanja istog.

Član 40

Po pravosnažnosti Rešenja o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini gradonačelnik grada zaključuje Ugovor o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini, u roku od 15 dana i isti se overava pred nadležnim sudom.

Kupac ili zakupac nema pravo na povraćaj uplaćenog depozita po oglasu o prikupljanju ponuda, već će isti biti uračunat kao deo ponuđene cene otuđenja ili zakupnine.

Najpovoljniji ponuđač gubi pravo na povraćaj uplaćenog depozita u slučaju odustajanja od svoje ponude.

Uplaćeni depozit biće vraćen ostalim učesnicima postupka prikupljanja ponuda, u roku od 8 dana po pravosnažnosti rešenja o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta.

Član 41

Ugovor o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini sadrži elemente utvrđene članom 28. stav 1. ove odluke.

Zakupac plaća zakupninu jednokratno ili u ratama, na način utvrđen članom 28. stav 2, 3, 4, 5, 6. i 7. ove odluke.

Ugovor iz stava 1. ovog člana predstavlja osnov za promenu upisa u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

Član 42

Ako se promeni vlasnik objekta koji je izgrađen na građevinskom zemljištu u javnoj svojini i koje se koristi po osnovu Ugovora o zakupu primenjuju se odredbe člana 98. Zakona o planiranju i izgradnji.

VI OTUĐENJE ILI DAVANJE U ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U JAVNOJ SVOJINI NEPOSREDNOM POGODBOM

Član 43

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. pribavljanja građevinske dozvole, vlasniku bespravno sagrađenog objekta, koji je zahtev podneo u rokovima propisanim ovim zakonom, ako je izgradnja tog objekta u skladu sa uslovima predviđenim zakonom;
3. ispravke granica susednih katastarskih parcela u svemu prema članu 68. Zakona o planiranju i izgradnji;

4. formiranja građevinske parcele u skladu sa članom 102. Zakona o planiranju i izgradnji;
5. otuđenja ili davanja u zakup građevinskog zemljišta po ceni odnosno zakupnini koja je manja od tržišne cene odnosno zakupnine ili otuđenja ili davanja u zakup građevinskog zemljišta bez naknade, uz prethodno pribavljenu saglasnost Vlade, a u skladu sa Uredbom;
6. sporazumnog davanja zemljišta ranijem vlasniku nepokretnosti koja je bila predmet eksproprijacije, u skladu sa propisima o eksproprijaciji.

Član 44

U slučajevima utvrđenim članom 43. stav 1. tačka 1, 2, 3, 4. i 6. ove odluke Gradsko veće donosi Rešenje o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini neposrednom pogodbom, na predlog Odeljenja za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne delatnosti Gradske uprave grada Kraljeva.

Cena otuđenja ili zakupa u slučajevima otuđenja ili davanja u zakup neposrednom pogodbom je tržišna cena, odnosno početna cena davanja u zakup i određuje je Komisija, na način utvrđen članom 15. stav 5. ove odluke.

Cena otuđenja ili zakupnina u slučajevima neposrednog davanja u zakup plaća se u celosti pre overe Ugovora o otuđenju ili zakupu.

Rešenje o otuđenju ili o davanju u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini neposrednom pogodbom dostavlja se i Gradskom javnom pravobranilaštvu.

Protiv rešenja iz stava 1. ovog člana Gradsko javno pravobranilaštvo može podneti tužbu nadležnom sudu, u roku od 30 dana od dana dostavljanja istog.

Po pravosnažnosti Rešenja o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini neposrednom pogodbom gradonačelnik grada zaključuje Ugovor o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini neposrednom pogodbom, u roku od 15 dana i isti se overava pred nadležnim sudom, s tim što se cena otuđenja ili zakupa ne može naknadno umanjivati.

VII OSTALE ODREDBE O OTUĐENJU I ZAKUPU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 45

Kupac ili zakupac građevinskog zemljišta ima obavezu da na zemljištu izgradi predviđeni objekat, na kome stiče pravo svojine i da objekat i zemljište koristi u skladu sa njihovom namenom.

Član 46

U slučaju kada je Ugovor o zakupu zaključen sa više zakupaca, svaki zakupac, u toku roka za izgradnju objekta, može pismeno da izjavi da želi da raskine Ugovor o zakupu u odnosu na svoj deo prava i obaveza.

Predlog za raskid ugovora iz stava 1. ovog člana, zakupac podnosi Odeljenju za urbanizam, građevinarstvo i stambeno komunalne delatnosti Gradske uprave grada Kraljeva zajedno sa pismenim saglasnostima ostalih zakupaca i izjavama da preuzimaju njegova prava i obaveze iz ugovora.

Na predlog Odeljenja za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne delatnosti Gradske uprave grada Kraljeva Gradsko veće donosi Rešenje o davanju saglasnosti za raskid ugovora i preuzimanje prava i obaveza od strane ostalih zakupaca.

U skladu sa rešenjem iz stava 3. ovog člana gradonačelnik i zakupci zaključuju Aneks ugovora o zakupu u roku od 30 dana od donošenja Rešenja o davanju saglasnosti od strane Gradskog veća.

Član 47

U posebnim slučajevima otuđenja ili davanja u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini primenjuju se članovi 69. i 102. Zakona o planiranju i izgradnji.

VIII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 48

Posebnom odlukom, uređuje se postavljanje i uklanjanje manjih montažnih objekata privremenog karaktera na površinama javne namene (kiosci, letnje i zimske bašte, tezge i drugi pokretni mobilijar), spomenika i spomen obeležja na površinama javne namene, balon hala sportske namene, nadstrešnica za sklanjanje ljudi u javnom prevozu, plovećih postrojenja na vodnom zemljištu i sl.

Odlukom iz stava 1. ovog člana uređuju se i merila i kriterijumi za plaćanje zakupnine odnosno naknade za postavljanje ove vrste objekata na površinama javne namene.

Član 49

Na sve zahteve za ugovaranje naknade i zakupnine, do stupanja na snagu ove odluke primenjivaće se odredbe odluke koja je bila na snazi u momentu podnošenja zahteva, odnosno odluke koja je povoljnija za podnosioca zahteva.

Član 50

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o građevinskom zemljištu ("Službeni list opštine Kraljevo", broj 14/04 i 7/07).

Član 51

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

Скупштина града Краљева

Број: 011-73/2010-II

Дана: 17. септембра 2010. године

Председник
Скупштине града Краљева
Миломир Шљивић, ецд.