

На основу члана 99, 100, 101, 103 и 104 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члана 20 став 1 тачка 8 Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС" бр. 129/07) и члана 105 став 2 Статута општине Кула - пречишћен текст ("Сл. лист општине Кула" бр. 7/2013) Скупштина општине Кула, на седници одржаној 23. априла 2015. године, донела је

О Д Л У К У О ОТУЂЕЊУ И ДАВАЊУ У ЗАКУП И ПРИБАВЉАЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком се уређују поступак и начин отуђења и давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта, на којем је уписано право јавне својине у корист општине Кула (у даљем тексту: грађевинско земљиште), прибављање грађевинског земљишта у јавну својину, размена грађевинског земљишта, поступак претварања права закупа у право својине и раскид уговора о отуђењу и уговора о закупу грађевинског земљишта.

Општина Кула се стара о рационалном коришћењу грађевинског земљишта према намени земљишта одређеној планским документом, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Члан 2.

Послове обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта за општину обавља Јавно предузеће "Завод за изградњу" Кула.

Обезбеђивање услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта обухвата: припрему средњорочних и годишњих програма уређивања грађевинског земљишта, уређивање грађевинског земљишта, старање о заштити, рационалном и одрживом коришћењу грађевинског земљишта, као и обављање других послова у складу са законом и другим прописима.

Члан 3.

Грађевинско земљиште се отуђује или даје у закуп по тржишним условим ради изградње. Грађевинско земљиште у јавној својини не може се отуђити или дати у закуп, ако није донет плански документ на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола.

Постојеће и планиране површине јавне намене не могу се отуђити из јавне својине.

Изузетно, планиране површине јавне намене могу се дати у закуп, на одређено време, до привођења планираној намени, под условима одређеним овом одлуком.

Члан 4.

Рок за привођење намени земљишта које се отуђује не може бити дужи од три године.

Грађевинско земљиште се отуђује, односно даје у закуп, по правилу, ради изградње објеката.

Рок привођења намени у трајању дужем од рока из става 1 овог члана одређује се у случају када се ради о отуђењу ради изградње веома сложених објеката који се граде у више фаза.

II. ПОСТУПАК ОТУЂЕЊА И ДАВАЊА У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ

Члан 5.

Грађевинско земљиште се отуђује или даје у закуп као неизграђено и уређено.

Грађевинско земљиште се може отуђити или дати у закуп и као неизграђено грађевинско земљиште које није уређено, ако учесник у поступку јавног надметања, односно подносилац захтева у поступку давања у закуп или отуђења грађевинског земљишта непосредном погодбом, прихвати прописане услове за уређивање земљишта садржане у јавном огласу, односно условима за непосредну погодбу, и уговором преузме обавезу да о свом трошку изврши комунално опремање грађевинског земљишта.

Члан 6.

Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини општине Кула, спроводи се јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима, у складу са Законом и овом Одлуком.

Изузетно, грађевинско земљиште у јавној својини се може отуђити или дати у закуп непосредном погодбом у случајевима предвиђеним Законом о планирању и изградњи.

Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини општине Кула, спроводи Јавно предузеће "Завод за изградњу" Кула.

1. ЈАВНИ ОГЛАС

Члан 7.

Одлуку о расписивању јавног огласа за јавно надметање, односно прикупљање понуда јавним огласом ради отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта доноси Надзорни одбор Јавног предузећа "Завод за изградњу" КУла.

Члан 8.

Поступак јавног надметања, односно прикупљања понуда јавним огласом ради отуђења или давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини спроводи Комисија за спровођење поступка располагања грађевинским земљиштем (у даљем тексту: Комисија) у складу са Законом и овом Одлуком.

Комисију из претходног става именује Надзорни одбор ЈП "Завод за изградњу" Кула.

Комисија има: председника, заменика председника, два члана и њихове заменике.

Комисија се састаје по потреби, а одлуке се доносе већином гласова.

Административно-техничке послове за Комисију обавља ЈП "Завод за изградњу" Кула.

О току поступка јавног надметања и о поступку прикупљања понуда јавним огласом води се записник.

Члан 9.

Јавни оглас о јавном надметању, односно прикупљању понуда за отуђење грађевинског земљишта објављује се у средствима јавног информисања (у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије) и на огласним таблама и званичним сајтовима ЈП "Завод за изградњу" Кула и општине Кула, најмање 30 дана пре дана одржавања јавног надметања.

Јавни оглас о јавном надметању, односно прикупљању понуда за давање у закуп грађевинског земљишта објављује се у средствима јавног информисања, у листу који се дистрибуира на територији општине Кула, и на огласним таблама и званичним сајтовима ЈП "Завод за изградњу" Кула и општине Кула, најмање 30 дана пре дана одржавања јавног надметања.

Члан 10.

Јавни оглас о јавном надметању за отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. основне податке о грађевинском земљишту, које је предмет отуђења, односно закупа (локација, површина и др.),
2. податке из планске документације о грађевинском земљишту и објектима који се на њему могу градити (намена објекта, правила грађења, индекс заузетости, индекс изграђености, спратност и висина објекта, површина објекта у м² и друго),
3. податке о комуналној опремљености грађевинског земљишта, а у случају комунално неопремљеног-неуређеног грађевинског земљишта и податке о радовима на изградњи комуналне инфраструктуре које је, о свом трошку, обавезно да изврши лице које прибавља земљиштем односно закупац,
4. обавештење да ће накнаду за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште платити лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину или коме је грађевинско земљиште дато у закуп, у складу са чланом 88 Закона,
5. почетну цену за отуђење грађевинско земљиште, односно почетни износ закупнине,
6. рок трајања закупа,
7. рок, начин и динамику плаћања цене односно закупнине,
8. услове за учешће у јавном надметању, обавезан садржај пријаве и исправе које је потребно доставити уз пријаву,
9. рок за подношење пријава,

10. износ и поступак плаћања гарантног износа-депозита за учешће у јавном надметању, као и начин и рок враћања депозита учесницима који предметно земљиште не добију у закуп, односно у својину,
11. време и место одржавања јавног надметања,
12. упозорење да учесник који понуди највећу цену односно највиши износ закупнине на јавном надметању, одустане од понуде, или не приступи закључењу уговора о закупу, односно отуђењу у роковима предвиђеним овом одлуком, губи право на повраћај уплаћеног гарантног износа-депозита,
13. рок привођења грађевинског земљишта намени,
14. одредбу да подносиоци неблаговремене и непотпуне пријаве неће моћи да учествују у поступку јавног надметања, односно да ће неблаговремене и непотпуне пријаве бити одбачене.

Члан 11.

Гарантни износ-депозит који се уплаћује као услов за учешће у јавном надметању утврђује се у висини од 20% од почетне цене за отуђење грађевинског земљишта, односно почетног износа закупнине.

Члан 12.

Учесници јавног надметања који нису изабрани за најповољнијег понуђача имају право на повраћај депозита у року од 8 дана од дана одржавања јавног надметања.

Члан 13.

Уплаћени гарантни износ-депозит се не враћа учеснику јавног надметања:

1. ако буде проглашен за најповољнијег понуђача, а одустане од своје понуде,
2. ако након доношења Одлуке о отуђењу, односно давању у закуп грађевинског земљишта не закључи уговор и не уплати купопродајну цену, односно закупнину у прописаном року,
3. ако му је изречена мера удаљења са јавног надметања.

Члан 14.

Пријава за учествовање у поступку јавног надметања се доставља у затвореној коверти са видљивом назнаком на коју се катастарску парцелу односи и ко је подносилац пријаве. Пријава се доставља Комисији у року, на месту и до часа одређеног у јавном огласу.

Члан 15.

Пријава правног лица и предузетника мора да садржи:

1. ознаку земљишта-катастарске парцеле за коју се пријава подноси,
2. назив односно пословно име, седиште, матични број и ПИБ,
3. извод из регистра привредних субјеката надлежног органа,
4. потврду о пореском идентификационом броју,
5. уредно овлашћење за заступање,
6. мора бити потписана од стране овлашћеног органа и оверена печатом,
7. доказ о уплати гарантног износа-депозита,
8. изјаву подносиоца пријаве да прихвата све услове из јавног огласа.

Пријава физичког лица мора да садржи:

1. ознаку земљишта-катастарске парцеле за коју се пријава подноси,
2. име и презиме, адресу и јединствени матични број грађана,
3. фотокопија личне карте,
4. мора бити потписана,
5. доказ о уплати гарантног износа-депозита,
6. изјаву подносиоца пријаве да прихвата све услове из јавног огласа.

Пријаве из става 1 и 2 овог члана су неисправне, ако не садрже све податке и уредна документа из јавног огласа.

Члан 16.

Рок за подношење пријава за учествовање у поступку јавног надметања не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Пријаву не могу поднети председник, чланови комисије нити чланови њихове породице.

2. ЈАВНО НАДМЕТАЊЕ

Члан 17.

Поступак јавног надметања је јаван и истом, сем понуђача, могу да присуствују сва заинтересована лица.

Члан 18.

Председник комисије отвара седницу комисије, саопштава податке о грађевинском земљишту - катастарској парцели која се отуђује или даје у закуп, и саопштава почетни износ цене, односно закупнине.

Председник комисије констатује колико је пријава примљено, ко су подносиоци пријаве, ко је од подносилаца пријава присутан са овлашћењем да учествује у поступку јавног надметања и које су пријаве неблаговремене.

Председник комисије затим по редоследу приспећа јавно отвара пријаве. Председник комисије констатује које исправе су достављене уз пријаву.

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 пријаве одбацују.

Члан 19.

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

Члан 20.

Председник комисије објављује почетак јавног надметања и пита учеснике јавног надметања ко нуди почетну цену грађевинског земљишта, односно почетни износ закупнине.

Уколико је било лица која су понудила почетну цену, председник комисије пита учеснике лицитације да ли неко нуди већи износ од понуђеног. Поступак се понавља све док има учесника који нуди већи износ од последње понуде .

Кад на трећи позив председника комисије нико од присутних учесника не понуди већу цену грађевинског земљишта односно већи износ закупнине од последње понуде, Комисија објављује најповољнију понуду - највећу постигнуту цену, односно највиши износ закупнине, проглашава најповољнијег понуђача и констатује да је јавно надметање за ту катастарску парцелу завршено.

Председник Комисије објављује да је јавно надметање за предметно земљиште завршено, односно јавно надметање се проглашава неуспело и у случају кад после његовог трећег позива нико од учесника не понуди почетну цену грађевинског земљишта ни почетни износ закупнине.

Након објављивања завршетка јавног надметања не могу се подносити накнадне понуде.

Члан 21.

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

Уколико у поступку јавног надметања за предметно грађевинско земљиште учествује само један учесник, односно његов овлашћени заступник, председник Комисије позива то лице да прихвати почетну цену грађевинског земљишта, односно почетни износ закупнине, и уколико прихвати надметање се завршава.

Почетна цена грађевинског земљишта, односно почетни износ закупнине се утврђује као најповољнији износ.

Члан 22.

Уколико јавно надметање не успе, поступак оглашавања се може поновити по истеку рока од најмање 30 дана од дана неуспелог јавног надметања.

2.1. Одржавање реда

Члан 23.

Комисија је дужна да обезбеди једнак третман за све учеснике јавног надметања и одговорна је за поштовање правила поступка јавног надметања утврђеног овом Одлуком, као и за одржавање реда и дисциплине током јавног надметања.

У случају ометање тока јавног надметања председник Комисије опомиње и упозорава, учеснике јавног надметања и друга лица, о мерама које ће се употребити, ако се сметање настави.

Ако учесник из претходног става овог члана и после опомене нарушава ред и дисциплину, председник Комисије му изриче меру удаљења из просторије у којој Комисија заседа.

После удаљења лица које је ометало рад Комисије, Комисија наставља са радом.

Ако не може да обезбеди несметано спровођење поступка и поред изречених мера опомене и удаљења, Комисија може да одлучи да прекине јавно надметање.

У случају прекида из става 5 овог члана, Комисија је дужна да одреди датум и време када ће се поступак наставити.

Све околности у вези са евентуалним удаљењем појединих лица, или прекидом поступка, уносе се у записник.

2.2. Записник о јавном надметању

Члан 24.

Комисија о почетку, току и завршетку поступка јавног надметања води записник.

Записник о јавном надметању садржи:

1. место, датум и време почетка јавног надметања,
2. податке о грађевинском земљишту-парцели која је предмет надметања,
3. име и презиме председника, чланова Комисије и записничара,
4. почетну цену за отуђење, односно закупнине,
5. списак примљених пријава,
6. листу евидентираних и присутних учесника јавног надметања,
7. износ највеће цене, односно највиши износ закупнине и име учесника са највећом ценом, односно највишим износом закупнине,
8. изречене мере према учесницима надметања и присутним лицима,
9. евентуалне примедбе учесника надметања,
10. потписе председника, чланова Комисије, записничара, као и потписе свих учесника надметања,
11. остале податке од значаја за рад комисије.

Ако неко од учесника јавног надметања одбије да потпише записник, то се уноси у записник заједно са разлогом одбијања.

2.3. Извештај Комисије

Члан 25.

Комисија сачињава извештај о спроведеном поступку јавног надметања.

Извештај и записник из претходног члана Комисија доставља Надзорном одбору ЈП "Завод за изградњу" Кула.

Члан 26.

Надзорни одбор ЈП "Завод за изградњу" Кула на основу извештаја и записника Комисије, утврђује да ли је поступак у складу са Законом и овом Одлуком.

Ако Надзорни одбор ЈП "Завод за изградњу" утврди неправилност у спровођењу поступка, може одлучити да се поступак понови у целости или за поједине катастарске парцеле, или сам отклонити те неправилности.

Члан 27.

Ако утврди да је поступак спроведен у складу са законом и овом одлуком, Надзорни одбор сачињава посебан извештај о спроведеном поступку јавног надметања и доставља га Скупштини општине Кула у року од 8 дана од окончања јавног надметања.

Извештај из става 1 овог члана садржи:

1. копију јавног огласа,
2. податке о грађевинском земљишту које је предмет отуђења односно закупа (лист непокретности, копија плана, информација о правилима грађења и др.),
3. број пријављених учесника,
4. листу учесника који су учествовали у јавном надметању са понуђеним ценама грађевинског земљишта и износима закупнине,
5. предлог Скупштини општине Кула да донесе одлуку о отуђењу, односно давању у закуп грађевинског земљишта учеснику чија је понуда најповољнија.

3. ПРИКУПЉАЊЕ ПОНУДА ЈАВНИМ ОГЛАСОМ

Члан 28.

Јавни оглас за прикупљање понуда за отуђење односно давање у закуп грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. основне податке о грађевинском земљишту, које је предмет отуђења, односно закупа (локација, површина и др.),
2. податке из планске документације о грађевинском земљишту и објектима који се на њему могу градити (намена, спратност, површина објекта у м² и друго),
3. податке о комуналној опремљености грађевинског земљишта, а у случају комунално неопремљеног-неуређеног грађевинског земљишта и податке о радовима на изградњи комуналне инфраструктуре које је, о свом трошку, обавезно да изврши лице које прибавља земљиштем односно закупац,
4. обавештење да ће накнаду за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште платити лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину или коме је грађевинско земљиште дато у закуп, у складу са чланом 88 Закона,
5. почетну цену за отуђење грађевинског земљишта, односно почетни износ закупнине,
6. рок трајања закупа
7. рок, начин и динамику плаћања цене односно закупнине,
8. услове за учешће у поступку прикупљања понуда, податке о поступку за подношење понуде, обавезан садржај понуде и исправе које је потребно доставити уз пријаву,
9. рок за подношење пријава,
10. износ и поступак плаћања гарантног износа-депозита за учешће у поступку прикупљања понуда, као и начин и рок враћања депозита учесницима који предметно земљиште не добију у закуп, односно у својину,
11. време и место отварања писаних понуда,
12. упозорење учеснику чија понуда буде прихваћена, да у случају одустајања од дате понуде, односно ако не приступи закључењу уговора о закупу, односно отуђењу у роковима предвиђеним овом Одлуком губи право на повраћај гарантног износа-депозита,
13. рок привођења грађевинског земљишта намени,
14. одредбу да подносиоци неблагоприятне и неисправне пријаве неће моћи да учествују у поступку прикупљања понуда, односно да ће неблагоприятне и неисправне пријаве бити одбачене.

Члан 29.

Одредбе члана 11, 12 и 13. ове Одлуке, које се односе на гарантни износ-депозит сходно се примењују и у поступку прикупљања понуда јавним огласом.

Члан 30.

Рок за подношење понуда не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања. Понуду не могу поднети председник, чланови комисије нити чланови њихове породице.

Члан 31.

Понуда се доставља Комисији у затвореној коверти са видљивом назнаком за које се грађевинско земљиште, односно катастарску парцелу односи.

Неблаговремене и неисправне понуде биће одбачене.

Неблаговремена понуда је понуда која је примљена након рока одређеном у јавном огласу за прикупљање понуда.

Неисправна је понуда: понуда која је поднета у отвореној коверти или без видљиве ознаке на коју се парцелу односи, понуда која не садржи податке и уредна документа из јавног огласа и понуда у којој понуђена цена грађевинског земљишта, односно понуђени износ закупнине није у складу са одредбама члана 34. ове одлуке.

Члан 32.

Понуда физичког лица садржи:

1. број катастарске парцеле на коју се понуда односи,
2. име и презиме, адресу, јединствени матични број грађана и потпис
3. изјаву о прихватању свих услова из огласа (укључујући и изјаву о прихватању услова за комунално опремање/уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу, уколико се ради о грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење),
4. доказ о уплаћеном гарантном износу-депозиту,

5. број рачуна за враћање уплаћеног гарантног износа-депозита,
6. висину цене за отуђење, односно висину закупнине за предметну парцелу.

Члан 33.

Понуда правног лица садржи:

1. број катастарске парцеле на коју се понуда односи,
2. назив, матични број и ПИБ,
3. име и презиме директора/овлашћеног лица за заступање и његов потпис,
4. извод из Агенције за привредне регистре,
5. оверено пуномоћје којим се представник правног лица овлашћује да учествује у надметању у име правног лица,
6. оверену изјаву овлашћеног лица о прихватању свих услова из огласа (укључујући и изјаву о прихватању услова за комунално опремање, односно уређивање предметног земљишта садржаних у јавном огласу, уколико се ради о грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење),
7. доказ о уплаћеном гарантном износу-депозиту,
8. број рачуна за враћање уплаћеног гарантног износа-депозита,
9. висину цене за отуђење, односно висину закупнине за предметну парцелу.

Члан 34.

Понуђена цена грађевинског земљишта, односно понуђени износ закупнине мора бити у динарском износу који је најмање једнак или већи од почетног износа утврђеног у расписаном огласу.

Најповољнија понуда је она понуда која уз испуњење услов из јавног огласа садржи и највиши понуђени износ цене, односно закупнине грађевинског земљишта.

Члан 35.

Поступак прикупљања понуда јавним огласом сматра се успешним ако је прispела једна благовремена и исправна понуда.

3.1. Јавно отварање понуда

Члан 36.

Поступак отварања писаних понуда спроводи се на месту, у дан и у време одређено у јавном огласу.

О почетку, току и завршетку јавног отварања понуда саставља се записник.

Члан 37.

Поступак отварања писаних понуда води председник Комисије.

Поступак јавног отварања понуда почиње уношењем у записник података о месту и времену јавног отварања, података о присутности чланова комисије, података о грађевинском земљишту које је предмет отуђења односно давања у закуп, броју парцеле и катастарској општини и о почетној цени.

Председник Комисије констатује колико је писаних понуда примљено и које су писане понуде неблаговремене. Неблаговремене понуде се одвајају, не отварају се и не разматрају, што се записнички констатује.

Потом председник Комисије, или лице које он одреди, отвара писане понуде по редоследу приспећа и предаје на увид осталим члановима Комисије након чега председник комисије јавно сопштава и диктира у записник податке о понуђачима, име и презиме, односно назив и седиште понуђача, односно лица са овлашћењима да учествују у поступку и других присутних лица и садржину понуде

Понуде за које се утврди да су неисправне посебно се констатују у записнику.

Катастарске парцеле за које се утврди да није пристигла ни једна понуда, посебно се констатују на записник.

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

Поступак отварања понуда је јаван и истом могу, сем понуђача, присуствовати сва заинтересована лица.

Члан 38.

Уколико два или више понуђача понуде исти највиши понуђени износ за исту катастарску парцелу, а испуњавају услове јавног огласа, комисија ће записнички одредити време од 24 сата, у ком времену ће понуђачи да понуде писаним путем у затвореној коверти нови износ за те катастарске парцеле, који мора бити исти или већи од првобитно понуђеног износа, односно да дају нове писане понуде, а које ће Комисија, уз присуствовање понуђача, отворити, оценити, саопштити и потом предложити најповољнијег понуђача.

Члан 39

Одредбе члана 23 ове одлуке, које се односе на одржавање реда и члана 24. ове одлуке које се односе на записник о јавном надметању, сходно се примењују и у поступку отуђења, односно давања у закуп грађевинског земљишта у поступку прикупљања понуда јавним огласом.

3.2. Извештај Комисије

Члан 40.

Комисија сачињава извештај о спроведеном поступку отварања понуда.
Извештај и записник Комисија доставља Надзорном одбору ЈП "Завод за изградњу" Кула.

Члан 41.

Надзорни одбор ЈП "Завод за изградњу" Кула на основу извештаја и записника Комисије, утврђује да ли је поступак у складу са законом и овом Одлуком.

Ако Надзорни одбор ЈП "Завод за изградњу" утврди неправилност у спровођењу поступка, може одлучити да се поступак понови у целости или за поједине катастарске парцеле, или сам отклонити те неправилности.

Члан 42.

Ако утврди да је поступак спроведен у складу са законом и овом одлуком, Надзорни одбор сачињава посебан извештај о спроведеном поступку јавног надметања и доставља га Скупштини општине Кула у року од 8 дана од окончања јавног надметања.

Извештај из става 1 овог члана садржи:

1. копију јавног огласа,
2. податке о грађевинском земљишту-парцелама које су предмет отуђења односно закупа ,
3. број приспелих понуда за сваку катастарску парцелу,
4. образложен предлог да се одређене понуде одбаце као неблаговремене или неисправне,
5. редослед подносиоца понуда по понуђеним износима за сваку катастарску парцелу посебно и
6. предлог Скупштини општине Кула да донесе Одлуку о отуђењу, односно давању у закуп грађевинског земљишта, учеснику чија је понуда најповољнија.

4. ОДЛУЧИВАЊЕ О ОТУЂЕЊУ И ДАВАЊУ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 43.

Уколико утврди недостатке и нејасноће у извештају из члана 27. и 42. ове Одлуке, Скупштина општине Кула налаже Надзорном одбору ЈП "Завод за изградњу" Кула да отклони уочене недостатке.

Уколико утврди да је дошло до повреде поступка прикупљања понуда Скупштина општине Кула може да поништи одлуку о расписивању јавног огласа.

Члан 44.

Одлуку о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини доноси Скупштина општине Кула, која се доставља свим учесницима у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда.

Члан 45.

Одлука о отуђењу грађевинског земљишта садржи:

1. податке о лицу коме се грађевинско земљиште отуђује,
2. податке о катастарској парцели,
3. податке о намени и величини будућег објекта,
4. износ цене и рок плаћања,

5. рок привођења грађевинског земљишта намени, уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње,
6. обавезу лица коме се грађевинско земљиште отуђује да закључи уговор о отуђењу са општином Кула, у року од 30 дана од дана доношења одлуке.

Члан 46.

Одлука о давању у закуп грађевинског земљишта садржи:

1. податке о лицу коме се грађевинско земљиште отуђује,
2. податке о катастарској парцели,
3. податке о намени и величини будућег објекта,
4. висину закупнине, рок и начин плаћања закупнине,
5. рок трајања закупа,
6. рок привођења грађевинског земљишта намени, уколико се грађевинско земљиште даје у закуп ради изградње,
7. обавезу лица коме се грађевинско земљиште даје у закуп да, у року од 30 дана од дана доношења одлуке, закључи уговор о закупу са општином Кула.

5. ОТУЂЕЊЕ ИЛИ ДАВАЊЕ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ

Члан 47.

Поступак непосредне погодбе спроводи ЈП "Завод за изградњу" Кула по захтеву заинтересованог лица.

По пријему захтева ЈП "Завод за изградњу" Кула прибавља од надлежног органа за послове процене тржишне вредности непокретности податак о тржишној вредности грађевинског земљишта по метру квадратном, које потом доставља подносиоцу захтева за изјашњење.

Подносилац захтева је дужан, у року од 8 дана од дана пријема процене и услова, да достави писану изјаву да исте прихвата и да се изјасни о начину плаћања уколико се грађевинско земљиште даје у закуп. У случају да се подносилац захтева у наведеном року не изјасни или не прихвати услове сматраће се да је одустао од поднетог захтева.

Комисија цени основаност захтева и извештај доставља Надзорном одбору ЈП "Завод за изградњу" Кула који доставља Скупштини општине одговарајући предлог за отуђење, односно давање у закуп грађевинског земљишта непосредном погодбом.

Након разматрања предлога из претходног става овог члана, Скупштина општине Кула доноси одлуку о отуђењу, односно давању у закуп грађевинског земљишта непосредном погодбом.

Члан 48.

Грађевинско земљиште у јавној својини се може отуђити или дати у закуп непосредном погодбом у случају:

1. изградње објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа и организација, органа јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе, као и других објеката у јавној својини,
2. исправке граница суседних катастарских парцела,
3. формирања грађевинске парцеле у складу са чланом 70. Закона о планирању и изградњи,
4. отуђења неизграђеног грађевинског земљишта из члана 99 став 10. Закона, по цени која је мања од тржишне цене, или отуђења грађевинског земљишта без накнаде, уз претходно прибављену сагласност Владе, ако се ради о реализацији инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој,
5. отуђења неизграђеног грађевинског земљишта из члана 99 став 12. Закона, по цени која је мања од тржишне цене, или отуђења без накнаде, када се ради о:
 - испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу Закона, по основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна,
 - када се ради о реализацији пројекта за изградњу објеката од значаја за Републику Србију,
 - када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини,
6. давања у закуп грађевинског земљишта, ради изградње објекта за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са чланом 147 Закона о планирању и изградњи,
7. споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације, у складу с прописима о експропријацији,

8. отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у поступку враћања одузете имовине и обештећења у складу са посебним законом,
9. размене грађевинског земљишта

Члан 49.

Ради остваривања јавно-приватног партнерства, неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп без накнаде приватном партнеру на рок на који је закључен јавни уговор у складу са законом којим се уређује јавно-приватно партнерство и концесије, односно уносити као оснивачки улог у привредна друштва, општина Кула, као власник грађевинског земљишта у јавној својини, може са физичким или правним лицем закључити и уговор о заједничкој изградњи једног или више објеката.

Неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се уносити као оснивачки улог у јавно предузеће.

Влада Републике Србије прописује начин и услове за улагање из става 1 и 2 овог члана.

6. ДАВАЊЕ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ

Члан 50.

Грађевинско земљиште на којем је уписано право јавне својине општине Кула, а које је планирано за површине јавне намене, даје се у закуп на одређено време до његовог привођења намени, а најдуже до 5 година, за постављање мањих монтажних објеката, изузев летњих башти, у складу са програмом давања у закуп таквог земљишта, који доноси ЈП "Завод за изградњу" Кула.

Грађевинско земљиште из става 1 овог члана даје се у закуп јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, сходном применом одредаба ове одлуке.

По спроведеном поступку јавног надметања, одлуку о давању у закуп грађевинског земљишта из става 1 овог члана доноси Скупштина општине Кула, која се доставља свим учесницима у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда.

Члан 51.

Лице коме се даје у закуп на одређено време грађевинско земљиште из члана 50. ове одлуке обавезно је пре потписивања уговора доставити ЈП "Завод за изградњу" Кула пројекат за изградњу привременог објекта и пројекат рушења тог објекта са предрачуном трошкова рушења и потврдом о депонованим средствима на рачун Завода, а у висини предрачуна трошкова рушења из одобреног пројекта.

Обавезе лица из става 1 овог члана морају бити садржане у јавном огласу.

Ако власник објекта изграђеног на грађевинском земљишту из члана 50. ове одлуке у уговореном року уклони објекат и доведе земљиште у првобитно стање, депонована средства из става 1 овог члана му се враћају у целини.

Члан 52.

Закуп на одређено време се може продужити, у складу са програмом давања у закуп грађевинског земљишта на одређено време из члана 50 ове одлуке, с тим да лице коме се закуп продужава, плати почетни износ закупнине и у том случају се објекат не руши.

7. СТАВЉАЊЕ ВАН СНАГЕ ОДЛУКЕ О ОТУЂЕЊУ ИЛИ ОДЛУКЕ О ДАВАЊУ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 53.

У случају да лице коме је отуђено, односно коме је дато у закуп грађевинско земљиште одустане од отуђења, односно закупа, после доношења одлуке о отуђењу, односно давању у закуп, а пре закључења уговора о отуђењу, односно давању у закуп, Скупштина општине Кула, на предлог Надзорног одбора ЈП "Завод за изградњу" Кула, доноси одлуку о стављању ван снаге одлуке о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта.

У случају да лице коме је отуђено, односно дато у закуп грађевинско земљиште не приступи закључењу уговора о отуђењу, односно давању у закуп, у року од 30 дана од дана доношења одлуке о отуђењу, односно давању у закуп, Скупштина општине доноси одлуку као у ставу 1 овог члана.

Лица из става 1 и 2 овог члана немају право на повраћај уплаћеног депозита по јавном огласу о јавном надметању, односно прикупљању понуда.

8. УГОВОР О ОТУЂЕЊУ И ДАВАЊУ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 54.

Општина Кула, као власник грађевинског земљишта у јавној својини и лице коме се грађевинско земљиште отуђује закључују уговор о отуђењу грађевинског земљишта у року од 30 дана од дана доношења одлуке из члана 44. ове одлуке.

Уговор из претходног става овог члана, у име општине Кула закључује председник општине или друго лице по његовом овлашћењу.

Уговори о отуђењу грађевинског земљишта у јавну својину закључују се по претходно прибављеном мишљењу општинског правобранилаштва Кула.

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о катастарској парцели,
2. опис и ближе податке о намени и величини објекта који ће се градити,
3. висину цене,
4. рок и начин плаћања цене,
5. посебне услове за уређење ако се отуђује неуређено грађевинско земљиште
6. рок у коме грађевинско земљиште мора да се приведе намени уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње,
7. начин и обезбеђивање потраживања општине Кула и начин усклађивања рате уколико се купопродајна цена плаћа на рате
8. права и обавезе у случају неизвршења обавезе
9. начин решавања спорова,
10. услове, начин и поступак за измену и раскид уговора,
11. одредбу да лице коме се отуђује грађевинско земљиште по измирењу цене стиче право на упис својине на грађевинском земљишту у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима,
12. друга права и обавезе

Трошкове овере уговора о отуђењу, уписа у јавне књиге за вођење евиденције о непокретностима и правима на њима, као и све друге евентуалне трошкове проистекле из уговора, сноси лице коме је отуђено грађевинско земљиште.

Члан 55.

ЈП "Завод за изградњу" Кула, у име општине Кула као власника грађевинског земљишта у јавној својини и лице коме се грађевинско земљиште даје у закуп закључују уговор о давању у закуп грађевинског земљишта у року од 30 дана од дана доношења одлуке из члана 44 ове одлуке.

Уговор из претходног става овог члана, у име ЈП "Завод за изградњу" Кула закључује директор предузећа.

Члан 56.

Уговор о закупу грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о катастарској парцели,
2. опис и ближе податке о намени и величини будућег објекта,
3. висина закупнине,
4. рок и начин плаћања закупнине, с тим да уколико се уговара плаћање закупнине на више рата, уговор садржи и начин усклађивања висине закупа са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике,
5. средство обезбеђења уколико се плаћање врши на рате,
6. рок трајања закупа,
7. рок и начин плаћања доприноса за уређивање земљишта,
8. посебне услове за уређивање ако се у закуп даје неуређено грађевинско земљиште,
9. рок у коме земљиште мора да се приведе намени,
10. права и обавезе у случају неизвршења обавеза,
11. начин решавања спорова,
12. поступак и услове за измену уговора,
13. услови под којима се закупцу предметно земљиште може дати у својину.

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

Трошкове овере уговора о закупу, уписа у јавне књиге за вођење евиденције о непокретностима и правима на њима, као и све друге евентуалне трошкове проистекле из уговора, падају на терет закупаца.

Члан 57.

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

9. ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 58.

Грађевинско земљиште се отуђује или даје у закуп по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком.

Изузетно, грађевинско земљиште се може отуђити или дати у закуп по цени или закупници која је нижа од тржишне вредности, односно отуђити или дати у закуп без накнаде, у случајевима прописаним законом и уредбама Владе Републике Србије.

Почетни износ цене за отуђење, односно почетни износ закупнине за давање у закуп грађевинског земљишта, утврђује се у висини тржишне вредности по метру квадратном грађевинског земљишта према процени органа за послове процене тржишне вредности непокретности. Овако утврђени почетни износ може да се увећа за износ средстава које је ЈП "Завод за изградњу" Кула уложио у грађевинско земљиште, осим у случају из члана 48.став 1 тачке 5 и 6.ове одлуке.

За отуђење грађевинског земљишта у јавној својини плаћа се цена, односно за давање у закуп плаћа се закупнина, која се утврди у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда јавним огласом и иста се не може накнадно умањивати.

Под умањењем највишег износа закупнине, не сматра се попуст који одобрава власник грађевинског земљишта за једнократно плаћање закупнине.

Члан 59.

Почетни износ закупнине одређује се као 1,5% почетне вредности за отуђење грађевинског земљишта за сваку годину закупа.

Члан 60.

Лице које је у складу са Законом и овом одлуком прибавило грађевинско земљиште у својину дужно је да исплати утврђену цену грађевинског земљишта у року од 15 дана од дана закључења уговора о отуђењу.

Лице коме је грађевинско земљиште дато у закуп, закупнину може платити у целости у року од 15 дана од дана закључења уговора о закупу или у ратама и то прва рата у износу од 25% у року од 15 дана од дана закључења уговора, а преостали износ у највише 36 месечних рата које се усклађују са растом цена на мало у Републици Србији.

Изузетно, ако је власник бесправно саграђеног објекта за породично становање прибавио грађевинско земљиште у својину непосредном погодбом, цену грађевинског земљишта може платити у ратама и то: прва рата у износу од 5% у року од 15 дана од дана закључења уговора, а преостали износ у највише 36 месечних рата које се усклађују са растом цена на мало у Републици Србији.

За вишепородично стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене бесправно изграђене објекте утврђена цена се може платити у ратама и то: прва рата у износу од 25% у року од 15 дана од дана закључења уговора, а преостали износ у највише 36 месечних рата које се усклађују са растом цена на мало у Републици Србији.

Члан 61.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити по цени нижој од тржишне, односно без накнаде, непосредном погодбом, само уколико је за такво располагање претходно прибављена сагласност Владе Републике Србије у складу са Законом.

9.1. Средства обезбеђења плаћања

Члан 62.

Ради обезбеђивања плаћања закупнине на начин утврђен у члану 60 ове одлуке купац који је правно лице је дужан да достави једно од средстава обезбеђивања и то: неопозиву банкарску гаранцију "без приговора" и наплативу "на први позив" на износ неуплаћених закупнина, односно хипотека првог реда над непокретности у својини закупца чија је тржишна

вредност једнака или већа у односу на тржишну вредност грађевинског земљишта које је предмет закупа, у корист ЈП "Завод за изградњу" Кула.

Поред једног од средстава обезбеђења из претходног става купац је обавезан да достави и следеће оверене копије: Решење о упису у Регистар привредних субјеката, потписе лица овлашћених за заступање оверених од стране суда, овлашћење о разврставању - извод из регистра Републичког завода за статистику и депо картон од организације овлашћене за плаћање за сваки текући рачун који правно лице има.

ЈП "Завод за изградњу" Кула је обавезан да купцу изда потврду о пријему уредне и комплетне документације.

Ради обезбеђивања плаћања закупнине из члана 60. ове одлуке, купац који је физичко лице или предузетник је дужан да достави средство обезбеђења и то хипотека првог реда над непокретности у својини купца чија је тржишна вредност двострука у односу на тржишну вредност грађевинског земљишта које је предмет закупа, у корист ЈП "Завод за изградњу" Кула.

10. ИЗМЕНА УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 63.

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 законом, куподавац ће, на захтев купца или новог власника објекта, изменити уговор о закупу тако што ће на место, односно поред дотадашњег купца ступити нови власник објекта, односно дела објекта.

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

Члан 64.

Захтев из претходног члана подноси се Комисији ЈП "Завод за изградњу" Кула која цени основаност захтева. Записник комисије доставља се Надзорном одбору који, ако утврди да је поступак измене уговора о закупу спроведен у складу са законом и овом одлуком, сачињава посебан извештај са одговарајућим предлогом, који се уз сву документацију, доставља Скупштини општине Кула.

Након разматрања извештаја из става 1 овог члана, Скупштина општине Кула доноси одлуку којом се мења купац, тако што ће на место, односно поред дотадашњег купца ступити нови власник.

На основу одлуке из става 2 овог члана, ЈП "Завод за изградњу" Кула, као куподавац, закључује са новим власником објекта уговор о измени уговора о закупу, који по потписивању представља основ за промену уписа купца у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима. Права и обавезе за новог купца настају даном уписа права закупа у јавну књигу о непокретности и правима на њима.

10.1. Раскид уговора о отуђењу и уговора о закупу грађевинског земљишта

Члан 65.

Уговор о отуђењу се раскида :

1. уколико лице коме је грађевинско земљиште отуђено одустане од изградње на грађевинском земљишту које му је отуђено,
2. у случају неиспуњења, односно неизвршења уговорних обавеза,
3. уколико лице коме је грађевинско земљиште отуђено не плати цену у року из члана 60 ове одлуке,
4. ако лице коме је грађевинско земљиште отуђено не приведе грађевинско земљиште планираној намени у уговореним року и
5. у другим случајевима, у складу са законом.

Члан 66.

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 користи дато грађевинско земљиште за потребе изградње, већ за друге намене,
3. ако купац не плати закупнину у висини од три доспеле месечне рате,
4. ако купац не приведе грађевинско земљиште планираној намени у уговореним року и
5. у другим случајевима, у складу са законом.

Члан 67.

Предлог за раскид уговора из члана 65 и 66 ове одлуке могу поднети ЈП "Завод за изградњу" Кула, купац, лице коме је отуђено грађевинско земљиште и јавни правобранилац.

Надзорни одбор ЈП "Завод за изградњу" Кула по пријему предлога за раскид уговора, цени основаност истог и доставља Скупштини општини документацију са одговарајућим предлогом за раскид уговора.

Скупштина општине доноси одлуку којом се ставља ван снаге одлука о отуђењу грађевинског земљишта, односно одлука о давању грађевинског земљишта у закуп.

На основу одлуке из претходног става председник општине и лице коме је грађевинско земљиште отуђено, односно директор ЈП "Завод за изградњу" Кула и купац, закључују споразумни раскид уговора о отуђењу у року од 15 дана од дана достављања одлуке лицу коме је грађевинско земљиште отуђено, односно закупцу.

У случају да се не може закључити споразумни раскид уговора о закупу, односно уговора о отуђењу у року из претходног става, закупцу, односно лицу коме је грађевинско земљиште отуђено, отказује се уговор о отуђењу, у складу са законом којим се регулишу облигациони односи.

Члан 68.

Лице са којим је раскинут уговор о отуђењу, односно купац са којим је раскинут уговор о закупу, има обавезу да, о свом трошку, изврши брисање права својине, односно брисање права купа, у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима и врати грађевинско земљиште у првобитно стање, да уклони лица, ствари и објекте са земљишта, као и да надокнади евентуално насталу штету.

Уколико лице са којим је раскинут уговор о отуђењу, испуни обавезе из претходног става овог члана, исти има право на повраћај уплаћеног износа на име цене, умањеног за депозит.

О повраћају средстава из става 2 овог члана закључиће се посебан уговор који закључује лице са којим је раскинут уговор о отуђењу и председник општине.

Уколико купац са којим је раскинут уговор о закупу, испуни обавезе из става 1 овог члана, исти има право на повраћај уплаћеног износа на име закупнине, умањеног за сразмерни део износа закупнине за период коришћења грађевинског земљишта у закупу.

О повраћају средстава из става 4 овог члана закључиће се посебан уговор који закључује купац са којим је раскинут уговор о закупу и директор ЈП "Завод за изградњу" Кула.

11. ПРЕТВАРАЊЕ ПРАВА ЗАКУПА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ПРАВО СВОЈИНЕ

Члан 69.

Власницима објеката изграђеним на грађевинском земљишту у јавној својини за које је закључен уговор о закупу ради изградње, у трајању од најмање 50 година, у складу са раније важећим законима о планирању и изградњи, утврђује се право својине на грађевинском земљишту, без накнаде, ако је у целости исплаћен износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу, и то по захтеву закупца- власника објекта или дела објекта.

Уз захтев за упис права својине по основу претварања права купа у право својине купаца- власник објекта или дела објекта подноси:

1. извод из јавне књиге у којој се уписују права на непокретности којом се доказује власништво над објектом или делом објекта на грађевинском земљишту у јавној својини,
2. уговор о закупу ради изградње,
3. потврда ЈП "Завод за изградњу" Кула да је у целости исплаћен износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу,

Одредба става 1 овог члана не примењује се на лица из члана 102 став 9 Закона о планирању и изградњи.

Члан 70.

Закупцима на грађевинском земљишту у јавној својини за које је закључен уговор о закупу ради изградње, у трајању од најмање 50 година, у складу са раније важећим законима о планирању и изградњи, по захтеву закупца, утврђује се право својине на грађевинском земљишту, без накнаде, ако је у целости исплаћен износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу, осим ако закуподавац у року од годину дана од дана ступања на снагу овог закона покрене судски поступак за раскид уговора о закупу, и тај се спор правноснажно оконча у његову корист.

Уз захтев за упис права својине по основу претварања права закупа у право својине купац подноси:

1. извод из јавне књиге у којој се уписују права на непокретности којом се доказује власништво над објектом или делом објекта на грађевинском земљишту у јавној својини
2. уговор о закупу ради изградње,
3. потврда ЈП "Завод за изградњу" Кула да је у целости исплаћен износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу,

Члан 71.

Упис права својине у корист лица из члана 69 и 70. ове одлуке, врши орган надлежан за послове вођења евиденције непокретности и правима на њима, по захтеву тих лица.

III. ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНУ СВОЈИНУ

1. Поступак прибављања грађевинског земљишта у јавну својину

Члан 72.

Грађевинско земљиште прибавља се у јавну својину општине Кула спроводи се у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда.

Највиша купопродајна цена грађевинског земљишта које се прибавља у јавну својину општине Кула је тржишна вредност грађевинског земљишта по метру квадратном.

Процену тржишне вредности грађевинског земљишта врши порески, односно други надлежни орган за послове процене тржишне вредности непокретности.

Члан 73.

Изузетно од члана 72 ове одлуке, грађевинско земљиште се може прибавити непосредном погодбом, али не изнад процењене тржишне вредности грађевинског земљишта од стране надлежног органа, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, под којим се подразумева:

1. случај када грађевинско земљиште које се прибавља у јавну својину општине по својим карактеристикама једина одговара потребама, с тим да предлог акта, односно акт о оваквог располагању саржи образложење разлога оправданости и целисходности прибављања и разлоге због којих се прибављање не би могло спровести јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда.
2. случај када се ради о међусобном располагању између носиоца права јавне својине,

Члан 74.

Након што Скупштина општине донесе Одлуку о прибављању грађевинског земљишта у јавну својину општине Кула, председник општине формира Комисију и објављује оглас о спровођењу поступка јавног надметања или прикупљања понуда за прибављање грађевинског земљишта у јавну својину општине Кула.

Јавни оглас из претходног става овог члана објављује се у средствима јавног информисања (у дневном листу који се дистрибуира на територији општине Кула, на огласним таблама и званичним сајтовима ЈП "Завод за изградњу" Кула и општине Кула, најмање 30 дана пре дана одржавања јавног надметања.

Оглас обавезно садржи:

1. назив органа за чије потребе се грађевинско земљиште прибавља (назив купца),
2. ближе податке о грађевинском земљишту које се прибавља у јавну својину

3. ближе услове за прибављање грађевинског земљишта (у погледу рокова плаћања, увођења у посед и др.),
4. обавезу подносиоца пријаве за учествовање у поступку јавног надметања, односно понуде за учествовање у поступку прикупљања писмених понуда, да уз пријаву, односно понуду достави доказ о праву својине на грађевинском земљишту која је уписана у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима,
5. обавезу власника грађевинског земљишта да достави изјаву да на грађевинском земљишту које се нуди не постоје права трећих лица, да није оптерећено теретима, да није под спором нити забраном располагања, да није предмет теретног или бестеретног правног посла, нити уговора о доживотном издржавању и да не постоје сметње за пренос права својине, као и изјаву да уколико се утврди да на грађевинском земљишту које се нуди постоји било какав терет, продавац се обавезује да га отклони о свом трошку, односно да купцу пружи заштиту од евикције и да сноси сву одговорност за евентуалне правне недостатке,
6. обавезу подносиоца пријаве, односно понуде да достави доказ да су измирени сви трошкови коришћења непокретности која се нуди,
7. критеријум за избор најповољнијег понуђача.
8. обавезан садржај пријаве, односно понуде и исправе које је потребно доставити уз пријаву, односно понуду, у складу са овом одлуком;
9. рок за подношење пријаве, односно понуде
10. место и време одржавања јавног надметања, односно отварања понуда
11. обавештење да подносиоци неблеговремене и непотпуне пријаве, односно понуде неће моћи да учествују у јавном надметању, односно прикупљању понуда, односно да ће бити одбачене.

Члан 75.

Пријава, односно понуда се доставља у затвореној коверти са видљивом назнаком на који се оглас односи и ко је подносилац пријаве, односно понуде.

Понуда мора да садржи цену непокретности која се нуди.

Пријава, односно понуда правног лица мора да садржи: назив, седиште и број телефона и мора бити потписана од стране овлашћеног лица. Уз пријаву, односно понуду прилаже се извод из регистра привредних субјеката надлежног органа и потврда о ПИБ-у.

Пуномоћје за заступање правног лица мора бити специјално и судски оверено.

Пријава, односно понуда физичког лица мора да садржи: име и презиме, адресу, број личне карте, матични број и број телефона, мора бити потписана, а ако је то лице приватни предузетник он доставља и извод из регистра надлежног органа и потврду о ПИБ-у.

Пријава, односно понуда је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе како је то предвиђено, односно ако не садржи све податке предвиђене огласом или су подаци дати супротно објављеном огласу.

Члан 76.

Поступак прибављања непокретности у јавну својину спроводи Комисија из члана 8. ове одлуке, која о току поступка води записник и по окончаном поступку утврђује предлог за избор најповољнијег понуђача и исти доставља Надзорном одбору ЈП"Завод за изградњу" Кула.

Ако утврди да је поступак спроведен у складу са законом и овом одлуком, Надзорни одбор сачињава посебан извештај о спроведеном поступку јавног надметања и одговарајући предлог о прибављању грађевинског земљишта доставља Скупштини општине Кула у року од 8 дана од окончања јавног надметања.

Скупштина општине Кула доноси одлуку о прибављању грађевинског земљишта у јавну својину општине Кула и исту доставља свим учесницима у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда.

Члан 77.

Власник грађевинског земљишта и општина Кула закључују уговор о прибављању грађевинског земљишта у јавну својину, у року од 30 дана од дана доношења одлуке из претходног става овог члана, који у име општине закључује председник општине или друго лице по његовом овлашћењу.

Члан 78.

Прибављање неизграђеног грађевинског земљишта у јавну својину за потребе уређења површина јавне намене, може се, осим у поступку прописаним законом којим се уређује експропријација, спровести и споразумом са власником грађевинског земљишта.

Скупштина општине, на предлог Комисије и Надзорног одбора ЈП "Завод за изградњу" Кула доноси одлуку о прибављању непокретности у јавну својину за потребе уређења површина јавне намене, по цени која не може бити изнад процењене тржишне вредности грађевинског земљишта. Непокретност која се прибавља у јавну својину

На основу одлуке из става 2 овог члана, власник грађевинског земљишта и општина Кула закључују споразум о прибављању грађевинског земљишта.

Споразум из претходног става овог члана, у име општине Кула закључује председник општине или друго лице по његовом овлашћењу.

Споразум о прибављању грађевинског земљишта у јавну својину садржи нарочито: податке о катастарској парцели, висину цене, ближе услове за прибављање грађевинског земљишта, рок и начин плаћања цене, увођење у посед и сл.

2 .Размена грађевинског земљишта

Члан 79.

Прибављањем грађевинског земљишта у јавну својину сматра се и размена непокретности.

Размена грађевинског земљишта између општине Кула и других носиоца права својине на грађевинском земљишту врши се изузетно, непосредном погодбом, под следећим условима:

1. ако је таква размена у интересу општине Кула, односно ако се тиме обезбеђују већи приходи или бољи услови за ефикасно вршење њених права и дужности,
2. ако се грађевинско земљиште размењује под тржишним условима,
3. ако се, у случају кад је тржишна вредност грађевинског земљишта у јавној својини већа од тржишне вредности грађевинског земљишта која се прибавља у јавну својину на име размене, уговори доплата разлике у новцу у року од 20 дана од дана закључења уговора о размени.

Члан 80.

Предлог за размену грађевинског земљишта подноси се ЈП "Завод за изградњу" Кула.

Надзорни одбор ЈП "Завод за изградњу" Кула цени оправданост и целисходност размене и доставља Скупштини општине образложен предлог за размену грађевинског земљишта из којег се може утврдити постојање околности из члана 78 ове одлуке.

На основу одлуке из претходног става закључује се уговор о размени грађевинског земљишта који у име општине Кула закључује председник општине или друго лице по његовом овлашћењу.

Члан 81.

Уговори о прибављању грађевинског земљишта у јавну својину закључују се по претходно прибављеном мишљењу општинског правобранилаштва Кула.

IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 82.

Обавезује се ЈП "Завод за изградњу" Кула да у року до 30 дана од ступања на снагу ове одлуке, за сва до сада донета решења Скупштине општине Кула о додели неизграђеног грађевинског земљишта у закуп на дужи временски период или до 5 година, а који у року нису реализована у погледу незакључивања уговора или неизмирења висине закупнине, покрене поступак за доношење одлуке о стављању ван снаге тих решења.

Члан 83.

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта ("Службени лист општине Кула", бр. 6/2010 и 15/2011).

Члан 84

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Кула".

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Кула
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
Број: 01-463-27/2015
23. април 2015. године
К у л а

ПРЕДСЕДНИЦА СКУПШТИНЕ
Снежана Мркајић