

На основу члана 99. став 5., став 17. и 20., члана 101. став 5. и члана 103. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14 и 145/14), Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ број 16/2018) и члана 41. став 1. тачка 7. Статута општине Беочин (“Службени лист општине Беочин“ број 3/19), Скупштина општине Беочин, на седници одржаној дана 16.05.2019 . године, донела је

## **ОДЛУКУ О ОТУЂЕЊУ И ДАВАЊУ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ БЕОЧИН**

### **I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 1.**

Овом одлуком уређују се поступак, услови и начин отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини општине Беочин и друга питања у вези са отуђењем и давањем у закуп грађевинског земљишта.

#### **Члан 2.**

Општина Беочин стара се о рационалном коришћењу грађевинског земљишта према намени земљишта одређеној планским документом, у складу са Законом о планирању и изградњи (у даљем тексту: Закон) као и Програмом отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта (у даљем тексту: Програм).

Програм из става 1. овог члана доноси Скупштина општине, на предлог Општинског већа, за сваку календарску годину.

Нацрт Програма израђује Општинска управа, Одељење за инспекцијске послове, урбанизам и заштиту животне средине и Одељење за имовинске, опште и заједничке послове.

#### **Члан 3.**

Општина Беочин отуђује неизграђено грађевинско земљиште (у даљем тексту: грађевинско земљиште) ради изградње, у складу са планским документом, на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола.

Грађевинско земљиште даје се у закуп у случајевима утврђеним законом.

#### **Члан 4.**

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

### **II ПОСТУПАК ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

#### **Члан 5.**

Грађевинско земљиште се отуђује јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима, у складу са Законом, Уредбом и овом одлуком.

Изузетно, грађевинско земљиште може се отуђити непосредном погодбом у случајевима предвиђеним Законом и Уредбом.

#### Члан 6.

Одлуку о покретању поступка отуђења грађевинског земљишта и расписивању јавног огласа за јавно надметање, односно прикупљање понуда јавним огласом и непосредне погодбе ради отуђења грађевинског земљишта доноси Председник општине Беочин (у даљем тексту: Председник), на предлог надлежног одељења Општинске управе.

#### Члан 7.

Јавни оглас из члана 6. ове одлуке објављује Општинска управа и исти мора бити објављен у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије, као и у електронском облику путем интернета, на званичној интернет страници општине.

#### Члан 8.

Поступак јавног надметања, прикупљања понуда јавним огласом и непосредне погодбе спроводи Комисија за спровођење поступка отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини општине Беочин (у даљем тексту: Комисија), у складу са Законом и овом одлуком.

Комисију образује, односно именује Општинско веће.

Комисија се образује на мандатни период од четири године.

Актом о образовању и именовању Комисије утврдиће се послови и задаци Комисије.

Комисија има председника, заменика председника, два члана и њихове заменике. Комисија ради и одлучује у пуном саставу.

Стручне и административне послове за потребе Комисије обавља Одељење за имовинске, опште и заједничке послове Општинске управе.

О току спровођења поступка јавног надметања, поступка прикупљања понуда јавним огласом и непосредне погодбе, Комисија води записник.

На основу записника, Комисија сачињава образложени Предлог за отуђење грађевинског земљишта.

Образложени Предлог Комисије и записник из члана 8. ове одлуке, доставља се Општинском већу општине Беочин.

#### Члан 9.

Након спроведеног поступка јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом за отуђење грађевинског земљишта, као и поступка непосредне погодбе, Општинско веће општине Беочин (у даљем тексту: Општинско веће), на основу образложеног Предлога Комисије из члана 8. став 7. ове одлуке, доноси Решење о отуђењу грађевинског земљишта.

Решење о отуђењу грађевинског земљишта се доставља свим учесницима у поступку.

#### Члан 10.

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта закључује се између Председника општине Беочин и лица коме се грађевинско земљиште отуђује, у року од 30 дана од дана доношења Решења из члана 9. ове одлуке.

Уговор из става 1. овог члана закључује се по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва општине Беочин (у даљем тексту: Правобранилаштво). Примерак закљученог уговора се из става 1. овог члана се доставља Правобранилаштву и Одељењу Општинске управе надлежном за имовинске послове, које води јединственоу

евиденцију непокретности у јавној својини, у року од 15 дана од дана закључења уговора.

Ако лице коме се грађевинско земљиште отуђује не закључи уговор у року из става 1. овог члана, Општинско веће општине Беочин ће поништити Решење из члана 9. ове одлуке, на предлог Општинске управе.

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

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта садржи податке о: грађевинском земљишту које је предмет отуђења, намени и величини будућег објекта, висини цене грађевинског земљишта, року за плаћање цене грађевинског земљишта, правима и обавезама у случају неизвршавања обавеза, начину решавања спорова, као и поступку и условима за измену или раскид уговора.

## 1. Јавно надметање

### Члан 11.

Јавни оглас, расписан ради отуђења грађевинског земљишта јавним надметањем, садржи податке утврђене чланом 19. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ број 16/2018).

Од дана расписивања јавног огласа до дана одржавања јавног надметања мора протећи најмање 30 дана.

### Члан 12.

Пријава за учешће на јавном надметању за отуђење грађевинског земљишта (у даљем тексту: пријава) садржи:

1. за физичка лица: име и презиме, јединствени матични број грађана и адресу становања,

2. за предузетнике и правна лица: назив, односно пословно име, матични број, порески идентификациони број и седиште.

Уз пријаву се доставља:

1. доказ о уплаћеном депозиту,

2. уредно овлашћење за заступање,

3. фотокопија личне карте за физичка лица, односно решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар.

### Члан 13.

Пријава се доставља непосредно на писарници Општинске управе.

Ако се на дан одређен у јавном огласу као дан за подношење пријава, уз пријаву не достави потпуна и уредна документација из члана 12. ове одлуке, Одељење за имовинске, опште и заједничке послове обавештава подносиоца пријаве да отклони недостатке, истог дана, у току радног времена Општинске управе.

Подносилац пријаве стиче статус учесника у јавном надметању након отклањања недостатака у року из става 2. овог члана.

До времена одржавања јавног надметања не могу се давати обавештења о подносиоцима пријава.

#### Члан 14.

Пре почетка поступка јавног надметања Комисија проверава идентитет подносилаца уредних пријава или њихових овлашћених заступника, издаје нумерисане картице и утврђује листу учесника јавног надметања.

#### Члан 15.

Услови за спровођење поступка јавног надметања испуњени су кад јавном надметању приступи један учесник, односно његов овлашћени заступник.

Поступку јавног надметања могу да присуствују сва заинтересована лица.

#### Члан 16.

Председник Комисије објављује почетак јавног надметања и наводи податке о грађевинском земљишту које је предмет јавног надметања и почетну цену грађевинског земљишта, при чему утврђује и висину лицитационог прага.

Председник Комисије поставља питање да ли има заинтересованих учесника за грађевинско земљиште које је предмет јавног надметања и да ли неко нуди почетну цену грађевинског земљишта.

Председник Комисије поставља питање да ли неко нуди већи износ од понуђеног износа. Поступак се понавља све док има учесника јавног надметања који нуди већи износ од последње понуде.

Уколико на трећи позив председника Комисије нико од присутних учесника не понуди већу цену грађевинског земљишта од последње понуде, Комисија констатује најповољнију понуду, уноси је у записник и председник Комисије објављује да је јавно надметање завршено.

Председник Комисије објављује да је јавно надметање завршено и у случају ако после његовог трећег позива нико од присутних учесника не понуди ни почетну цену грађевинског земљишта.

Након објављивања завршетка јавног надметања у складу са ст. 4. и 5. овог члана не могу се подносити накнадне понуде.

#### Члан 17.

Уколико у поступку јавног надметања за предметно грађевинско земљиште учествује један учесник, односно његов овлашћени заступник, јавно надметање се завршава када учесник, односно овлашћени заступник, прихвати почетну цену грађевинског земљишта, односно понуди већи износ од почетне цене.

#### Члан 18 .

Председник Комисије може да изрекне усмену опомену лицу које омета рад Комисије.

Ако и после изрицања усмене опомене лице из става 1. овог члана настави да омета рад Комисије, удаљиће се из просторије у којој Комисија спроводи поступак јавног надметања.

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

Ако председник Комисије не може да обезбеди несметано спровођење поступка и поред изречених мера усмене опомене и удаљења лица које омета рад Комисије, председник може да одлучи да се прекине јавно надметање.

У случају прекида из става 4. овог члана, Комисија је дужна да одреди датум и време када ће се поступак јавног надметања наставити.

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

#### Члан 19.

На почетку поступка јавног надметања у записник се уноси место и време јавног надметања, састав Комисије и подаци о грађевинском земљишту које се отуђује.

Поред података из става 1. овог члана, у записник се уносе и следећи подаци:

1. број пријављених учесника јавног надметања,
2. почетна цена грађевинског земљишта,
3. листа учесника са понуђеним ценама грађевинског земљишта,
4. примедбе учесника јавног надметања,
5. цена грађевинског земљишта која је утврђена као најповољнија и подаци о учеснику са најповољнијом понудом,
6. датум, време почетка и завршетка поступка јавног надметања,
7. околности у вези са чланом 18. ове одлуке, и
8. други подаци од значаја за рад Комисије.

Записник потписују сви чланови Комисије, лице које води записник и сви учесници јавног надметања.

#### 2. Прикупљање понуда јавним огласом

#### Члан 20.

Јавни оглас, расписан ради прикупљања понуда за отуђење грађевинског земљишта, садржи податке утврђене чланом 19. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ број 16/2018).

Од дана расписивања јавног огласа до дана одржавања јавног отварања понуда мора протећи најмање 30 дана.

#### Члан 21.

Понуда из члана 20. став 1. тачка 7. садржи:

1. за физичка лица: име и презиме, јединствени матични број грађана и адресу становања,
2. за предузетнике и правна лица: назив, односно пословно име, матични број, порески идентификациони број и седиште.

Уз понуду се доставља:

1. доказ о уплаћеном депозиту,
2. уредно овлашћење за заступање,
3. фотокопија личне карте за физичка лица, односно решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар.

#### Члан 22.

Понуда се доставља писарници Општинске управе у затвореној коверти, са видљивом назнаком на које грађевинско земљиште се односи.

Понуђена цена грађевинског земљишта мора бити изражена у динарском износу који је исти или већи од почетног износа из јавног огласа.

Неблаговремена или неуредна понуда се одбацује.

Неблаговремена понуда је понуда која је поднета по истеку рока за подношење понуда.

Понуда је неуредна:

1. ако је поднета у отвореној коверти или без видљиве ознаке на које грађевинско земљиште се односи,
2. ако не садржи податке и документа из члана 21. ове одлуке, и
3. ако понуђена цена грађевинског земљишта није у складу са ставом 2. овог члана.

#### Члан 23.

Поступак јавног отварања понуда започиње уношењем у записник места и времена јавног отварања понуда, састава Комисије и података о грађевинском земљишту за које су прикупљене понуде.

Неблаговремене понуде посебно се одвајају и не разматрају, што се записнички констатује.

Понуде отвара председник Комисије, чита их и даје на увид члановима Комисије.

Председник Комисије јавно саопштава и диктира у записник садржину сваке понуде, и Комисија констатује да ли су понуде уредне.

Комисија у записнику констатује ако нема достављених понуда.

Поступак прикупљања понуда јавним огласом сматра се успешним ако је приспела најмање једна благовремена и уредна понуда.

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

Поступку јавног отварања понуда могу да присуствују сва заинтересована лица.

#### Члан 24.

У случају ометања рада Комисије у поступку јавног отварања понуда, сходно се примењују одредбе члана 18. ове одлуке.

#### Члан 25.

Записник о поступку јавног отварања понуда потписују сви чланови Комисије, лице које води записник и присутни подносиоци понуда, односно њихови овлашћени заступници. Пре потписивања записника из става 1. овог члана, на захтев присутних подносиоца понуда, односно њихових овлашћених заступника, у записник се могу унети и примедбе на поступак јавног отварања понуда.

#### Члан 26.

Комисија сачињава записник о спроведеном поступку јавног отварања понуда који мора да садржи редослед подносилаца понуда према висини износа који је понуђен за грађевинско земљиште.

Записник из става 1. овог члана садржи:

1. податке о јавном огласу,
2. податке о грађевинском земљишту које је предмет јавног отварања понуда,
3. број приспелих понуда,
4. образложен предлог да се одређене понуде одбаце као неуредне или неблагоприятне,
5. редослед подносилаца понуда по понуђеним износима.

### 3. Непосредна погодба

#### Члан 27.

Грађевинско земљиште може се отуђити непосредном погодбом, у случају утврђеним Законом о планирању и изградњи:

- 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,
- 4) отуђења из члана 99. ст. 10. и 12. Закона,
- 5) споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији.

#### Члан 28.

Поступак непосредне погодбе спроводи се по захтеву заинтересованог лица.

#### Члан 29.

Отуђење грађевинског земљишта власнику бесправно саграђеног објекта, ако је изградња тог објекта у складу са условима предвиђеним законом којим је регулисана легализација објеката, врши се на основу правноснажног решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле, сходно одредбама закона.

#### Члан 30.

На поступак непосредне погодбе у случајевима из ове одлуке примењују се одредбе чл. 6, 8, 9. и 10. ове одлуке.

### III ДАВАЊЕ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

#### Члан 31.

Општина Беочин, може грађевинско земљиште дати у закуп ради изградње објекта за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са чланом 147. Закона, у случају реализације пројеката од значаја за Републику Србију, као и у случајевима предвиђеним у члану 100. ст. 2. и 3. Закона.

Када се грађевинско земљиште даје у закуп ради изградње објеката за које је законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе, уговор о закупу се закључује на одређено време, најдуже до пет година.

#### Члан 32.

Уговор о закупу грађевинског земљишта садржи нарочито: податке о катастарској парцели, намени и величини будућег објекта, о висини закупнине, року трајања закупа, року и начину плаћања доприноса за уређивање земљишта, услове за уређивање ако се у закуп даје неуређено грађевинско земљиште, рок у коме земљиште мора да се приведе намени, права и обавезе у случају неизвршења обавеза по основу уговора о закупу, начин решавања спорова, поступак и услови за измену или раскид уговора, као и услове под којима се закупцу предметно земљиште може дати у својину.

Ако је у уговору предвиђено плаћање на више рата, обавезно се прописује начин усклађивања висине цене закупнине са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

#### IV ЦЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

##### Члан 33.

Цену грађевинског земљишта плаћа лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину у поступку утврђеном овом одлуком.

Почетна цена за отуђење грађевинског земљишта јавним надметањем, прикупљањем понуда јавним огласом, или непосредном погодбом ради изградње, утврђује се у висини тржишне вредности грађевинске парцеле.

Тржишна вредност грађевинског земљишта утврђује се на основу акта надлежног пореског органа или другог надлежног органа или лиценцираног проценитеља.

Почетна цена за отуђење грађевинског земљишта у поступку формирања грађевинске парцеле утврђује се сразмерно учешћу површине катастарске парцеле која се отуђује у површини потпуне грађевинске парцеле.

Највећа понуђена цена се накнадно не може умањивати.

Почетни износ закупнине грађевинског земљишта утврђује се у висини као 1,5 % почетне вредности за отуђење грађевинског земљишта за сваку годину трајања закупа.

##### Члан 34.

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

#### V ПОНИШТАЈ ОДЛУКЕ О ОТУЂЕЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

##### Члан 35.

Ако лице које је закључило уговор у складу са чланом 10. став 1. ове одлуке не изврши уговорну обавезу плаћања уговорене цене грађевинског земљишта, председник општине једнострано раскида уговор и покреће поступак за поништај Решења из члана 9. ове одлуке.

Одлуку о поништају Решења о отуђењу грађевинског земљишта доноси Општинско веће општине Беочин, на предлог Општинске управе одељења надлежног за послове финансија.

У случају из става 1. овог члана не врши се повраћај средстава која су дата на име депозита за учешће у поступку отуђења грађевинског земљишта.

#### VI ИЗМЕНА УГОВОРА О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

##### Члан 36.

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 пре ступања на снагу ове Одлуке, председник општине ће, на захтев закупца, изменити уговор о закупу тако што ће уместо, односно поред дотадашњег закупца 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, са потврдом пореске управе о измирењу пореза по том правном основу или са потврдом пореске управе о ослобађању од пореске обавезе, односно правноснажно решење о наслеђивању.

Председник општине закључује са новим власником објекта уговор о измени уговора о закупу, који по потписивању представља основ за промену уписа закупца у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима. Права и обавезе за новог закупца настају даном уписа права закупа у јавну књигу о непокретности и правима на њима.

По упису права својине на објекту који је изграђен у складу са законом или за који је накнадно издата грађевинска и употребна дозвола у поступку легализације на грађевинском земљишту које се користи по основу уговора о закупу закљученог у складу са овим законом, на захтев закупца, председник општине и купац закључују уговор о раскиду уговора о закупу и евентуално други уговор у складу са важећим прописима, којим ће регулисати начин и услове измирења, односно испуњења уговорних обавеза из уговора о закупу.

У случају из става 1. овог члана, уговор о закупу се може изменити само ако је у потпуности испуњена уговорна обавеза плаћања закупнине грађевинског земљишта.

## VII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

### Члан 37.

Даном ступања на снагу ове одлуке престају да важе одредбе Одлуке о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини општине Беочин ("Службени лист општине Беочин", број 13/15).

### Члан 38.

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ

Број:01-011-50/19

Дана:16.05.2019. године

Председник Скупштине

Зоран Стокућа

Б е о ч и н

