

ОДЛУКА

О НАЧИНУ РАСПОЛАГАЊА, ОДРЖАВАЊА И УПРАВЉАЊА СА НЕПОКРЕТНОСТИМА КОЈЕ СУ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА СОМБОРА

("Сл. лист Града Сомбора", бр. 11/2018, 8/2019 и 8/2021)

Предмет уређивања

Члан 1

Овом одлуком уређује се прибављање, отуђење, размена непокретности, заснивање хипотеке, закуп, коришћење, одржавање и управљање непокретностима које су у јавној својини Града Сомбора, (у даљем тексту: непокретности Града), у складу са прописима којима се уређује област јавне својине.

Члан 2

Непокретности Града на које се односи ова Одлука су: неизграђено грађевинско земљиште, стамбене зграде, станови, добра у општој употреби и објекти инфраструктуре који у складу са законом и другим прописима којима се уређује јавна својина, изградња и друге области, могу бити у јавној својини Града Сомбора (у даљем тексту: Град).

Располагање

Члан 3

Располагањем непокретностима Града, у смислу ове одлуке, сматра се:

1. отуђење;
2. прибављање непокретности;
3. размена непокретности које су у јавној својини града Сомбора са непокретностима које су у приватној својини физичких и правних лица;
4. пренос права коришћења на непокретностима које су у јавној својини града Сомбора са уписаним носиоцима права коришћења - ЖКП и Установама;
5. давање у закуп стамбених објеката, станова и помоћних објеката;
6. пренос права јавне својине на другог уписаног носиоца права јавне својине (са накнадом или без накнаде), укључујући и размену;
7. давање на коришћење;
8. улагање у капитал;
9. заснивање хипотеке;

10. давање у закуп пословног простора

11. уступање искоришћавања других имовинских права чији је носилац Град Сомбор

12. давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини.

Одлуком о давању у закуп пословног простора којим управља ЈКП "Простор" Сомбор ("Сл. лист Града Сомбора", бр. 5/2015, 11/2016, 27/2016, 7/2017 и 13/2017) уређен је начин и поступак давања у закуп пословног простора, магацинских простора и гаража у јавној својини Града Сомбора као и у државној својини Републике Србије, а у коришћењу Града Сомбора (у даљем тексту: Град), а који је од стране Града поверен на управљање и одржавање Јавно комуналном предузећу "Простор", одређивање и наплата закупнине, услови за закључење уговора о закупу, образовање Комисије за пословне просторе, Комисије за инвестиционо одржавање и друга питања од значаја за управљање пословним простором.

На поступак давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини примењиваће се одредбе из Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавној надметања и прикупљања писмених понуда (Сл. гласник РС бр. 16/2018, у даљем тексту: "Уредба").

Прибављање и отуђење непокретности

Члан 4

Непокретности у јавној својини и друга имовинска права прибављају се и отуђују, односно уступају у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а изузетно непосредном погодбом, под условима утврђеним Законом, Уредбом и овом Одлуком.

Почетна, односно најнижа, односно највиша купопродајна цена непокретности која се прибавља или отуђује из јавне својине утврђује се у односу на висину тржишне вредности предметне непокретности, изражене у еврима, с тим што се исплата врши у динарској противвредности по средњем званичном курсу Народне банке Србије на дан уплате.

Почетна, односно најнижа, односно највиша накнада која се плаћа за прибављање или уступање других имовинских права утврђује се у односу на висину тржишне вредности предметних или сличних имовинских права, изражене у еврима, с тим што се исплата врши у динарској противвредности по средњем званичном курсу Народне банке Србије на дан уплате.

Купопродајна цена непокретности из става 2. овог члана, односно накнада из става 3. овог члана утврђује се на основу акта надлежног пореског органа, лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа, којим је извршена процена тржишне вредности непокретности, односно другог имовинског права.

Уколико процена тржишне вредности другог имовинског права од стране надлежног пореског органа или другог надлежног органа не би била могућа или би била повезана са несразмерним трошковима, процена може бити извршена од стране одговарајућег проценитеља уписаног у регистар судских вештака, а у случају да таквог проценитеља нема, процена може бити извршена од другог правног или физичког лица које располаже одговарајућим стручним знањима да изврши процену вредности другог имовинског права.

Под прибављањем других имовинских права у смислу ове Одлуке подразумева се стицање других имовинских права од стране Града којим престају сва права претходног имаоца других имовинских права, изузев оних права која не могу бити предмет располагања сходно

општим прописима који уређују друга имовинска права, као и стицање ограниченог коришћења других имовинских права којим се у вези са коришћењем других имовинских права установљавају одређена ограничења садржинског, временског или територијалног карактера у односу на права којима располаже уступилац других имовинских права.

Прибављањем непокретности, у смислу става 1. овог члана, сматра се и размена и изградња непокретности.

Непокретности се могу прибављати у јавну својину Града бестеретним правним послом (наслеђе, поклон или једнострана изјава воље), као и експропријацијом и административним преносом права коришћења на основу посебног закона.

Под уступањем искоришћавања других имовинских права у смислу ове Одлуке подразумева се потпуни пренос других имовинских права чији је титулар Град, односно трећим лицима којим престају сва права Града, изузев оних права која не могу бити предмет располагања сходно општим прописима који уређују друга имовинска права, као и уступање другом носиоцу јавне својине, односно трећим лицима ограниченог коришћења других имовинских права чији је титулар Град којим се у вези са коришћењем других имовинских права од стране трећих лица установљавају одређена ограничења садржинског, временског или територијалног карактера у односу на права којима располаже Град.

На поступак уступања других имовинских права примењиваће се одредбе из Уредбе.

Продаја станова спроводи се по Закону о становању и одржавању зграда.

Лице које је несавесни држалац стана, тачније налази се у стану без правног основа - закљученог Уговора о закупу, нема право откупа.

Предлог акта, односно акт о располагању из става 6. овог члана мора да садржи посебно образложење разлога оправданости и целисходности отуђења и разлоге због којих се отуђење не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда.

Изузетно од става 1. овог члана, непокретности се могу прибавити у јавну својину Града непосредном погодбом, али не изнад од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, под којим се подразумева:

1) случај када непокретност која се прибавља у јавну својину Града по својим карактеристикама једина одговара потребама Града, корисника, односно носиоца права коришћења, с тим да предлог акта, односно акт о оваквом прибављању садржи разлоге оправданости и целисходности прибављања са аспекта остварења интереса Града и разлоге због којих се прибављање не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда;

2) случај када се ради о међусобном располагању (прибављању и отуђењу) између носилаца права јавне својине и

3) размена непокретности између уписаних носилаца права јавне својине;

4) случај прибављања непокретности у јавну својину Града путем размене ако је та размена у интересу Града, уз испуњење свих услова из члана 5. став 1. ове одлуке.

Када се ради о располагању из тачке 2. става 14. овог члана као надлежни орган за процену тржишне вредности непокретности сматра се и Републички орган надлежан за процену тржишне вредности.

Прибављање непокретности непосредном погодбом путем размене

Члан 5

Непокретности се могу прибавити у јавну својину Града путем размене, непосредном погодбом, под следећим условима:

- 1) ако је таква размена у интересу Града, односно ако се тиме обезбеђују већи приходи за Град или бољи услови за ефикасно вршење права и дужности Града;
- 2) ако се непокретности размењују под тржишним условима;
- 3) ако се, у случају кад је тржишна вредност непокретности у јавној својини Града већа од тржишне вредности непокретности који се прибавља у јавну својину Града на име размене, уговори доплата разлике у новцу у року до 20 дана од дана закључења уговора.

Предлог акта, односно акт о прибављању непокретности у јавну својину Града из става 1. овог члана мора да садржи образложење из кога се може утврдити постојање околности из става 1. тачка 1) овог члана.

Члан 6

У случају прибављања путем размене непокретности у јавној својини Града са инвеститором изградње објекта, када је Град носилац права јавне својине на зградама, односно њиховим посебним деловима, који су предвиђени за рушење, у циљу привођења локације планираној намени, утврђују се следећи критеријуми за реализацију размене непокретности у јавној својини Града непосредном погодбом:

1. Граду на име накнаде за непокретност која се даје у размену мора припасти непокретност која има већу површину за најмање 15% када је Град мањински власник у објекту који је предвиђен за рушење, односно уколико је Град већински власник најмање за 50% у односу на површину непокретности у јавној својини која се даје на име размене, с тим што у сваком случају понуда инвеститора не може да буде мања од оствареног просека постигнутог у размени непокретности са преосталим власницима етажних делова непокретности на предметној локацији, а на основу закључених уговора о регулисању имовинско-правних односа између наведених лица;
2. Уколико се Граду у поступку размене непокретности нуди постојећа непокретност на другој локацији у власништву инвеститора изградње, поред критеријума из тачке 1., потребно је да та непокретност буде у истој пословној, односно стамбеној зони и да по свом положају, структури, локацији и намени одговара постојећој непокретности у јавној својини са којом се размењује, као и да та непокретност буде укњижена у одговарајуће јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима, као својина инвеститора;
3. Уговором о размени непокретности мора бити предвиђена уговорна казна за случај доцње потенцијалног инвеститора изградње стамбеног, односно пословног објекта на локацији која се приводи планираној намени, у погледу рока за изградњу и предају у посед новоизграђене непокретности која се даје Граду на име размене непокретности у јавној својини;
4. Уговором о размени непокретности мора бити утврђено заснивање хипотеке на одређеној непокретности у својини инвеститора изградње или трећег лица, којом се обезбеђује извршење његових обавеза када је инвеститор физичко лице, односно предузетник, а кад је инвеститор изградње привредни субјекат (предузеће, односно привредно друштво), потребно је од инвеститора обезбедити заснивање хипотеке или оригиналну, безусловну, неопозиву и наплативу на први позив банкарску гаранцију првокласне банке, у висини

процењене тржишне вредности будуће новоизграђене непокретности коју Град прибавља разменом.

Отуђење непокретности испод тржишне цене

Члан 7

Изузетно од члана 4. став 1. ове одлуке, непокретности се могу отуђити из јавне својине Града и испод тржишне цене, односно без накнаде, ако постоји интерес за таквим располагањем, као што је отклањање последица елементарних непогода или успостављање добрих односа са другим државама, односно међународним организацијама и у другим случајевима предвиђеним посебним законом.

Предлог акта, односно акт о отуђењу непокретности из јавне својине Града мора да садржи образложење из кога се може утврдити постојање разлога из става 1. овог члана.

У случају преноса права јавне својине на непокретностима између различитих носилаца тог права, непокретности се могу преносити испод тржишне цене, односно без накнаде, с тим да такво располагање мора бити посебно образложено.

Отуђење без накнаде може ићи само уз прибављање претходне сагласности Владе Републике Србије.

Надлежни органи и поступак

Члан 8

Скупштина града (у даљем тексту: скупштина), одлучује о прибављању, отуђењу и размени непокретности.

Градоначелник Града Сомбора (у даљем тексту: градоначелник) закључује Уговоре о отуђењу непокретности, прибављању непокретности, отуђењу непокретности и размени непокретности, закључује уговоре о прибављању и располагању непокретностима Града, на основу одлуке Скупштине града по предлогу Одељења за комуналну делатност, имовинско-правне и стамбене послове Градске управе Града Сомбора (у даљем тексту: Одељење), а који је прихваћен од стране Градског већа.

Уговори се оверавају код Јавног бележника по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва града Сомбора, које је дужно да мишљење да у року од који не може бити дужи од 30 дана од дана пријема захтева.

Уколико Правобранилаштво града Сомбора, не да мишљење у року из става 3. овог члана, сматраће се да је дато позитивно мишљење.

Одељење, на захтев заинтересованог лица, Градског већа града односно другог надлежног органа, цени целисходност и економску оправданост захтева, иницира поступак прибављања непокретности у јавну својину Града и поступак располагања непокретностима Града, и по потреби одређује услове и начин прибављања и располагања из става 1. овог члана.

Размена грађевинског земљишта у јавној, задружној и приватној својини, врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом, подзаконским актом Владе Републике Србије и овом одлуком.

Предмет размене може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Под разменом грађевинског земљишта подразумева се отуђење грађевинског земљишта из јавне својине, као и прибављање грађевинског земљишта у јавну својину Града, па се одредбе ове одлуке које се односе на поступак отуђења грађевинског земљишта, односно прибављања грађевинског земљишта у јавну својину града, сходно примењују и на поступак размене изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта.

Тржишну вредност грађевинског земљишта које се размењује, утврђује Одељење локалне пореске администрације градске управа Града Сомбор, а у оправданим случајевима тржишну вредност може утврдити и републички орган надлежан за процену тржишне вредности, нарочито у случају када је предмет размене грађевинско земљиште у својини других носилаца права јавне својине.

Члан 9

Скупштина доноси акте којима се утврђују непокретности у јавној својини Града које користе јавна предузећа и као и акте којима се утврђују непокретности у јавној својини Града које улазе у капитал јавних предузећа.

Одељење, на захтев јавног предузећа, чији је оснивач Град, иницира поступак и предлаже услове и начин располагања из става 1. овог члана.

Члан 10

Скупштина, на предлог Одељења, доноси акт о давању на коришћење и преносу права коришћења непокретности Града, под условима које одреди организациона јединица Градске управе Града Сомбора надлежна за област којој припада делатност корисника или носиоца права коришћења.

Члан 11

Скупштина, на предлог Одељења, доноси акт о одузимању права коришћења носиоцима права коришћења на непокретностима Града, ако су за одузимање испуњени услови из закона и других прописа којима се уређује област јавне својине.

Скупштина Града доноси акт о престанку коришћења непокретности Града од стране јавних предузећа чији је оснивач Град, ако су за одузимање испуњени услови из закона и других прописа којима се уређује област јавне својине.

Сагласност за санацију, адаптацију, инвестиционо одржавање и реконструкцију

Члан 12

Корисницима, односно носиоцима права коришћења на непокретностима које су у јавној својини Града, сагласност за санацију, адаптацију, инвестиционо одржавање и реконструкцију непокретности које користе, односно којима управљају, као и све друге сагласности неопходне у коришћењу, одржавању и управљању непокретностима, даје Градско веће града Сомбора на основу предлога Одељења.

Откуп и додела стана у закуп

Члан 13

Градоначелник, закључује уговоре о откупу станова на којима је Град носилац права јавне својине.

Средства реализована од откупа станова су наменска и приход су буџета Града.

Одлуку о додели стана у закуп на одређено време, не дуже од 5 година, на којима је Град носилац права јавне својине, доноси Комисија за стамбена питања именована од стране градоначелника града Сомбора на мандатни период од 4 године, у складу са законом и другим прописима којим се уређује област становања.

Члан 14

Градско веће, на предлог Комисије за стамбена питања, а путем Одељења, даје сагласност закупцима за извођење радова, на непокретностима или деловима непокретности Града.

Сагласност из става 1. овог члана даје се у складу са законом којим се уређује област становања и одржавања стамбених зграда и законом којим се уређују основи својинско-правних односа, а сходно позитивним прописима којима се уређује област изградње и озакоњења објеката.

Градско веће, по обради предмета, процењује оправданост и испуњеност услова за давање сагласности из става 1. овог члана.

Члан 15

Непокретности за које су издате грађевинске исправе на Град, по завршетку одобрених радова, носилац инвестиције за Град, записнички предаје Одељењу односно јавном предузећу на одржавање и управљање.

Записник о примопредаји из става 1. овог члана, са документацијом подобном за упис права јавне својине Града, носилац инвестиције доставља Одељењу.

Поступак отуђења грађевинског земљишта

Члан 16

Град се стара о рационалном коришћењу грађевинског земљишта према намени земљишта одређеној планским документом, у складу са Законом о планирању и изградњи (у даљем тексту: Закон).

Члан 17

Град 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 и програмом отуђења грађевинског земљишта.

Рок за привођење намени је 3 (три) године од закључења уговора о отуђењу.

Купац неће бити одговоран за неиспуњење, или кашњење у испуњењу обавеза из овог члана када су њихови узроци ван контроле Купца укључујући, али се не ограничавајући на потребу евентуалне ремедијације земљишта, рат, побуне, друштвене немире, штрајкове, локаут, природне појаве, пожар, забране увоза или друге сличне радње или мере државних органа, престанак дистрибуције енергије, или неки други неуобичајен догађај који је независан од радње Купца и који спречава испуњење, или благовремено испуњење обавеза из овог члана и не може бити избегнут или превазиђен без неразумних трошкова или напора.

Уговором о отуђењу непокретности из става 2. овог члана, утврђује се да купац по измирењу цене у целости, стиче право уписа својине на грађевинском земљишту у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.

Програм из става 1. овог члана, односи се на непокретности које се налазе у Индустијској зони у Сомбору, и доноси га Градско веће Града Сомбора.

Члан 18

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

Члан 19

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

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

Члан 20

Заинтересовано лице, подноси Одељењу иницијативу за покретање поступка отуђења грађевинског земљишта јавним надметањем.

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 Скупштина, на предлог Одељења, а који је претходно прихваћен од стране Градског већа.

Члан 21

Јавни оглас из члана 20. ове одлуке објављује Градска управа у Сомборским новинама, у дневном листу са тиражом на територији Републике Србије, као и у електронском облику путем интернета, на званичној интернет страници Града.

Члан 22

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

Комисију образује и именује Градско веће из редова запослених у Градској управи.

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.

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

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

Члан 23

Након спроведеног поступка јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом за отуђење грађевинског земљишта, као и поступка непосредне погодбе, Градско веће, на основу образложеног Предлога Одељења из члана 22. став 8. ове одлуке, доноси закључак о отуђењу грађевинског земљишта.

Образложени Предлог Одељења и записник из члана 22. ове одлуке, доставља се Градском већу путем Одељења.

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

Члан 24

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта закључује се у року од 30 дана од дана доношења одлуке из члана 23. ове одлуке.

Уговор из става 1. овог члана закључује се по претходно прибављеном мишљењу Правобранилаштва Града Сомбора (у даљем тексту: Правобранилаштво).

Ако лице коме се грађевинско земљиште отуђује не закључи уговор у року из става 1. овог члана, Градско веће ће поништити одлуку из члана 23. ове одлуке, на предлог Одељења.

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, року за привођење намени, уговорној казни, начину решавања спорова, као и поступку и условима за измену или раскид уговора.

1. Јавно надметање

Члан 25

Јавни оглас, расписан ради отуђења грађевинског земљишта јавним надметањем, садржи:

1. податке Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Сомбор, о грађевинском земљишту које се отуђује,
2. податке из планске документације о грађевинском земљишту и објектима који се на њему могу градити,
3. податке о уређености грађевинског земљишта,
4. обавештење да ће накнаду за промену начина коришћења и катастарске класе грађевинског земљишта платити лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину, у складу са Законом,

5. почетну цену грађевинског земљишта,
6. висину гарантног износа за учешће у поступку,
7. обавештење о датуму и времену подношења пријаве,
8. обавештење о документацији која се мора приложити приликом пријављивања на јавни оглас,
9. место, датум и време одржавања јавног надметања,
10. обавештење да се гарантни износ неће вратити лицу које се пријавило за учешће на јавном надметању, а које није приступило јавном надметању,
11. рок за повраћај гарантног износа учесницима који у поступку јавног надметања не понуде најповољнију цену за отуђење грађевинског земљишта,
12. обавештење да учесник јавног надметања који је понудио најповољнију цену, а не закључи уговор у року из члана 10. став 1. ове одлуке, губи право на повраћај гарантног износа.
13. рок од 3 године од закључења уговора, за привођење отуђеног земљишта намени
14. уговорна казна у случају не привођења намени у року из 17. ове Одлуке,

Гарантни износ из става 1. тачка 6. овог члана утврђује се у висини од 20% од почетне цене грађевинског земљишта.

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

Члан 26

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, број телефона и седиште.

Уз пријаву се доставља:

1. доказ о уплаћеном гарантном износу,
2. уредно овлашћење за заступање,
3. фотокопија личне карте за физичка лица, односно решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар, не старије од 30 дана.

Члан 27

Пријава се доставља непосредно Градској управи.

Ако се на дан одређен у јавном огласу као дан за подношење пријава, уз пријаву не достави потпуна и уредна документација из члана 25. ове одлуке, Градска управа обавештава подносиоца пријаве да отклони недостатке, истог дана, у току радног времена Градске 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 28

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 29

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 30

Председник Комисије објављује почетак јавног надметања и наводи податке о грађевинском земљишту које је предмет јавног надметања и почетну цену грађевинског земљишта.

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.

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

Лице из претходног става овог члана нема право на повраћај гарантног износа.

Члан 31

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 32

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 33

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 32. 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 34

Јавни оглас, расписан ради прикупљања понуда за отуђење грађевинског земљишта, садржи:

1. податке Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Сомбор, за грађевинско земљиште које се отуђује,
2. податке из планске документације о грађевинском земљишту и објектима који се на њему могу градити,
3. податке о уређености грађевинског земљишта,
4. обавештење да ће накнаду за промену начина коришћења и катастарске класе грађевинског земљишта платити лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину, у складу са Законом,
5. почетну цену грађевинског земљишта,
6. обавештење ког датума и до колико сати се могу доставити понуде,
7. податке о обавезној садржини понуде и документацији која се мора приложити приликом достављања понуде,
8. висину гарантног износа за учешће у поступку прикупљања понуда јавним огласом,
9. рок за повраћај гарантног износа учесницима који не понуде најповољнију цену,
10. обавештење о датуму подношења понуде,
11. место, датум и време одржавања јавног отварања понуда,
12. обавештење да подносилац понуде који је понудио најповољнију цену, а не закључи уговор у складу са чланом 24. став 1. ове Одлуке, губи право на повраћај гарантног износа,

Гарантни износ из става 1. тачка 8. овог члана утврђује се у висини од 20% од почетне цене грађевинског земљишта.

Од дана расписивања јавног огласа до дана одржавања јавног отварања понуда из става 1. тачка 11. овог члана мора протећи најмање 30 дана.

Члан 35

Понуда из члана 34. 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 гарантном износу,

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 36

Понуда се доставља Градској управи 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 35. ове одлуке, и
3. ако понуђена цена грађевинског земљишта није у складу са ставом 2. овог члана.

Члан 37

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 прispела најмање једна благовремена и уредна понуда.

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

Уколико се на јавни оглас о прикупљању понуда, пријаве два или више учесника и понуде исти износ цене, Комисија ће затражити да у новом року, од три дана, понуђачи доставе другу понуду о висини цене, која мора бити већа од претходне понуде.

Поступку јавног отварања понуда могу да присуствују сва заинтересована лица.

Члан 38

У случају ометања рада Комисије у поступку јавног отварања понуда, сходно се примењују одредбе члана 32. ове одлуке.

Члан 39

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 40

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 неблаговремене,
5. редослед подносилаца понуда по понуђеним износима.

3. Непосредна погодба

Члан 41

Грађевинско земљиште може се отуђити 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,
- 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 42

Поступак непосредне погодбе спроводи се по захтеву заинтересованог лица.

Члан 43

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

Отуђење грађевинског земљишта власнику објекта за који је поднет захтев за легализацију за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације или објекта који је уписан у евиденцију о непокретностима и правима на њима у складу са раније важећим законима којима је уређивана легализација објекта или на основу Закона о легализацији објекта ("Службени гласник РС", бр. 95/13 и 117/14) односно који је предмет поступка озакоњења у складу са одредбама Закона о озакоњењу објекта ("Службени гласник РС", бр. 96/15) врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком, на основу правноснажног решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле или на основу правоснажног решења којим је одређено да је грађевинско земљиште испод објекта земљиште за редовну употребу, сходно одредбама закона којим је уређена област одређивања земљишта за редовну употребу објекта у посебним случајевима.

У случају да је решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле основ отуђења грађевинског земљишта, власнику објекта из става 1. овог члана се отуђује грађевинска парцела.

У случају да је решење којим је одређено да је грађевинско земљиште испод објекта земљиште за редовну употребу, основ отуђења грађевинског земљишта, власнику објекта из става 1. овог члана се отуђује грађевинско земљиште испод објекта, уз обавезу власника објекта да у року од пет година од дана правоснажности решења о озакоњењу објекта покрене поступак за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта, у складу са законом.

У случају да на основу решења којим се одређује да је грађевинско земљиште испод објекта земљиште за редовну употребу објекта, орган надлежан за упис права на непокретностима не изврши парцелацију грађевинског земљишта тако да земљиште испод објекта постане посебна катастарска парцела, лице коме је отуђено грађевинско земљиште испод објекта, у уговору о отуђењу даје неопозиву и безусловну сагласност власнику грађевинског земљишта у јавној својини да може спроводити промене на катастарској парцели у смислу парцелације, као и отуђивати грађевинско земљиште другим власницима објекта, односно другим сувласницима грађевинског земљишта, без обавезе да за те промене, односно отуђење тражи сагласност сувласника грађевинског земљишта коме је исто отуђено испод објекта.

Уколико је грађевинско земљиште већ дато у закуп испод објекта ради озакоњења објекта, купац је дужан да у року од пет година од дана правоснажности решења о озакоњењу покрене поступак за утврђивање земљишта за редовну употребу у складу са законом, у ком случају стиче право да му се по правоснажности решења о утврђивању грађевинског земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле отуђи преостали део грађевинског земљишта, непосредном погодбом по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком.

Отуђење грађевинског земљишта власнику објекта који је уписан у евиденцију о непокретностима и правима на њима у складу са Законом о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе ("Службени гласник РС", бр. 25/2013 и 145/2014), врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком, на основу правноснажног решења о утврђивању земљишта за

редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле, сходно одредбама Закона којим је уређена област одређивања земљишта за редовну употребу објекта у посебним случајевима.

Члан 44

На поступак непосредне погодбе у случајевима из ове одлуке примењују се одредбе чл. 20, 22, 23. и 24. ове Одлуке.

Цена грађевинског земљишта

Члан 45

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 се утврђује по 1м² грађевинског земљишта. Овако утврђена тржишна вредност важи шест месеци.

Тржишну вредност грађевинског земљишта које се отуђује и прибавља, утврђује Одељење локалне пореске администрације градске управа Града Сомбор, с тим да у оправданим случајевима (као што су међусобно располагање власника грађевинског земљишта у јавној својини, споразумно давање земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације и др.), тржишну вредност може утврдити и Републички орган надлежан за процену тржишне вредности.

Највећа понуђена цена се накнадно не може умањивати.

Члан 46

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.

Члан 47

Уговор о отуђењу се може раскинути у случају да лице коме је грађевинско земљиште отуђено одустане од изградње на грађевинском земљишту које му је отуђено, као и уколико не извршава друге обавезе из уговора о отуђењу.

У случају из става 1. овог члана, предлог за раскид уговора о отуђењу подноси лице коме је грађевинско земљиште отуђено односно Одељење.

Поништај Одлуке о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 48

Ако лице које је закључило уговор у складу са чланом 24. став. 1. ове одлуке не изврши уговорну обавезу плаћања уговорене цене грађевинског земљишта, Скупштина једнострано раскида уговор и покреће поступак за поништај закључка из члана 23. ове одлуке.

Одлуку о поништају закључка о отуђењу грађевинског земљишта доноси Градско веће на предлог Одељења.

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

У случају да не буде закључен споразумни раскид уговора о отуђењу, Одељење има обавезу да сачини предлог за једностранни раскид уговора о отуђењу, у складу са законом којим се регулишу облигациони односи.

Потписи уговорача на уговору о раскиду уговора о отуђењу, оверавају се пред надлежним органом, а трошкови овере падају на терет лица са којим се раскида уговор.

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 49

Градско веће ће у року од 30 дана од дана ступања на снагу ове Одлуке донети програм отуђења грађевинског земљишта.

Члан 50

Даном ступања на снагу ове одлуке престају да важе чланови од 26. до 31. Одлуке о грађевинском земљишту ("Службени лист Града Сомбора", број 2/2015, 3/2016, 24/2016 и 7/2017).

Члан 51

Сви захтеви за отуђење непокретности у јавној својини града Сомбора и других захтева за решавање о појединачним правима и обавезама, поднетих до дана ступања на снагу ове Одлуке, наставиће се по одредбама ове Одлуке.

Члан 52

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Сомбора".

***Самостални чланови Одлуке о другим изменама и допунама
Одлуке о начину располагања, одржавања и управљања са непокретностима
које су у јавној својини града Сомбора***

("Сл. лист Града Сомбора", бр. 8/2021)

Члан 2

Сви захтеви за отуђење непокретности у јавној својини града Сомбора и други захтеви за решавање о појединачним правима и обавезама, поднети до дана ступања на снагу ове Одлуке, решавање се по одредбама ове Одлуке.

Члан 3

Овлашћује се Градоначелник града Сомбора да у року од 90 дана од дана ступања на снагу ове Одлуке, за све до сада закључене, а у целости исплаћене уговоре о отуђењу грађевинског земљишта у Индустијској зони у Сомбору, потпише изјаву код јавног бележника која ће бити основ за упис права својине на грађевинском земљишту у јавној књизи о евиденцији непокретности.

Члан 4

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Сомбора".