

На основу члана 99. и члана 100. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС,, број 72/09, 81/09-Исправка, 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) и члана 14. тачка 8. и члана 26. тачка 6. Статута општине Брус – пречишћен текст („Службени лист општине Брус,, број 14/08, 4/11, 2/14 и 10/2014 – пречишћен текст),

Скупштина општине Брус, на седници одржаној дана 15.06.2015. године, донела је

О Д Л У К У О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком уређују се услови, поступак и начин отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта које је јавна својина општине Брус, надлежност за доношење одлука које су акти располагања грађевинским земљиштем, надлежност за обављање појединих послова у вези са грађевинским земљиштем, као и друга питања која су у вези са грађевинским земљиштем.

Члан 2.

Грађевинско земљиште у јавној својини општине Брус (у даљем тексту: грађевинско земљиште) је земљиште одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са Законом.

Члан 3.

Скупштина општине Брус доноси: средњорочни и годишњи програм уређивања грађевинског земљишта у јавној својини, средњорочни и годишњи програм уређивања грађевинског земљишта ван граница грађевинског земљишта, годишњи програм прибављања грађевинског земљишта, одлуке о отуђењу грађевинског земљишта по цени која је мања од тржишне цене или отуђења без накаде, као и одлуке о давању у закуп по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене када се ради о реализацији инвестиционог пројекта којим се унапаређује локални економски развој у складу са законом, односно условима које прописује Влада.

:

Члан 4.

Скупштина општине Брус доноси: одлуку о расписивању јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом ради отуђења грађевинског земљишта, одлуку о отуђењу грађевинског земљишта, програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини општине Брус, програм давања у закуп грађевинског земљишта које је у јавној својини општине Брус, одлуку о давању сагласности за парцелацију и препарцелацију грађевинског земљишта, одлуку о конституисању службености пролаза на грађевинском земљишту, одлуке везане за давање у закуп грађевинског земљишта, као и све друге одлуке везане за располагање и управљање грађевинским земљиштем.

Члан 5.

Председник општине Брус на основу одлуке Скупштине општине Брус закључује уговоре у име општине Брус, образује Комисију за отуђење и давање у закуп

грађевинског земљишта у јавној својини општине Брус, образује Комисију за припремање одлуке о отуђењу грађевинског земљишта, односно давања у закуп грађевинског земљишта по цени која је мања од тржишне, односно без накнаде у јавној својини општине Брус, покреће иницијативу за: парцелацију и препарцелацију грађевинског земљишта, одлуку о изради планског документа уколико исти није предвиђен програмом уређивања грађевинског земљишта, за израду програма отуђења грађевинског земљишта у јавној својини општине Брус и друге иницијативе.

Члан 6.

ЈП Дирекција за грађевинско земљиште, путеве, планирање и изградњу Брус припрема и утврђује: нацрт програма отуђења, нацрт програма давања у закуп грађевинског земљишта, нацрт програма прибављања грађевинског земљишта, као и послове обезбеђивања услова за уређење, коришћење, унапређење и заштиту грађевинског земљишта.

Члан 7.

Стручне и административне послове за потребе Скупштине општине Брус и Комисије за отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта код доношења одлука о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта, давање сагласности за парцелацију и препарцелацију као и других одлука које су акти располагања грађевинским земљиштем, обавља Општинска управа Брус, Одсек за урбанизам, грађевинарство и правно-имовинске послове.

Члан 8.

Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта врши се по тржишним условима ради привођења планираној намени.

Рок за привођење грађевинског земљишта планираној намени, које се отуђује је 2 (две) године од закључења уговора.

Члан 9.

Под отуђењем и прибављањем грађевинског земљишта сматра се и размена. У случају размене између власника грађевинског земљишта у јавној, задружној и приватној својини, не спроводи се поступак јавног надметања ни прикупљања понуда јавним огласом, имајући у виду правну природу института размене.

Предмет размене може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Услове, начин и поступак размене непокретности утврђује Влада.

Члан 10.

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

Члан 11.

Грађевинско земљиште у јавној својини општине Брус не може се отуђити или дати у закуп ако није донет плански документ на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола.

II. ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ

Члан 12.

Грађевинско земљиште у јавној својини општине Брус се отуђује на основу одлуке Скупштине општине Брус којом се одређује да ли ће се спровести поступак јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом.

Рок за подношење пријава у поступцима јавног надметања или прикупљања понуда не може бити краћи од 30 (тридесет) дана од јавног оглашавања.

Члан 13.

Поступак јавног надметања за отуђење грађевинског земљишта спроводи Стручна комисија за отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта (у даљем тексту: Комисија).

Комисију именује председник општине Брус на мандатни период од 4 (четири) године.

Комисија има председника и 4 (четири) члана.

Члан 14.

Почетни износ цене код отуђења грађевинског земљишта одређује се у складу са законом и исти не може бити мањи од тржишне вредности грађевинског земљишта.

Члан 15.

Јавни оглас о отуђењу грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке РГЗ-а Службе за катастар непокретности Брус земљишта које се отуђује.
2. податке из планског документа о грађевинском земљишту и објектима који ће се на њему градити, односно о условима за изградњу и уређење парцеле (намени земљишту, спратност, максимално бруто развијена грађевинска површина објекта у м², габарити и др.).
3. Податке о степену комуналне опоремљености земљишта.
4. обавештење о обавезама везаним за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште.
5. почетну цену отуђења
6. рок привођења земљишта намени
7. обавезу учесника да уплати депозит од 10% почетне цене отуђења.
8. Рок привођења земљишта намени који не може бити краћи од 2 (две) године.
9. Обавештење о документацији коју учесник мора приложити ради његове идентификације.
10. Обавештење до ког датума и до колико сати се могу подносити пријаве и на ком месту се подносе пријаве.

11. Време и место одржавања јавног надметања, односно време и место отварања приспелих понуда.

12. Износ доприноса за уређење грађевинског земљишта.

13. Друге податке од значаја за спровођење поступка оглашавања.

Текст огласа сачињава Комисија.

Рок за подношење пријава за јавно надметање, односно прикупљање понуда не може бити краћи од 30 (тридесет) дана од дана јавног оглашавања.

Јавно оглашавање се врши огласом који се објављује обавезно у штампаним средствима јавног информисања и на сајту општине Брус, а може се објавити и у другим медијима.

Члан 16.

Учесник у јавном надметању своје учешће пријављује најкасније 3 (три) дана пре почетка јавног надметања.

Уз пријаву се подноси доказ о уплаћеном депозиту, уредно овлашћење за заступање, фотокопија личне карте за физичка лица и решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар.

Учесник у јавном надметању уз пријаву прилаже изјаву да прихвата услове из огласа.

Пријава правног лица садржи: назив, односно пословно име и седиште, податке о упису у регистар надлежног органа (број, датум, назив органа) порески идентификациони број, потпис овлашћеног лица и печат.

Пријава физичког лица садржи: име и презиме, адресу становања и јединствени матични број грађана, а ако је то лице приватни предузетник и податке о упису у регистар надлежног органа (број, датум, назив органа) и порески идентификациони број.

Члан 17.

Ако пријава учесника не садржи све податке предвиђене огласом или су подаци дати супротно објављеним условима или није примљен доказ о уплати депозита, Комисија ће затражити од учесник да недостатке отклони пре почетка јавног надметања.

Учесник који не поступи по захтеву Комисије, губи право учешћа на јавном надметању.

Члан 18.

На оглас о јавном надметању не могу се јавити председник, нии било који члан Комисије, као и појединци и чланови органа који су учествовали у доношењу Одлуке о спровођењу поступка јавног надметања за отуђење грађевинског земљишта.

Члан 19.

Јавно надметање ће се одржати ако истом приступи и само један учесник и то лично или преко овлашћеног пуномоћника.

Уколико јавно надметање не успе, поступак оглашавања ће се поновити по истеку рока од најмање 15 (петнаест) дана.

Поновљено јавно надметање ће се одржати и уколико јавном надметању приступи и само један учесник, уколико прихвати потписивањем изјве почетну цену отуђења.

Уколико не успе ни поновљено јавно надметање, у року од 30 (тридесет) дана од дана, одржавања поновљеног јавног надметања грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити непосредно понуђачу који се први јави путем писане понуде, а испуњава услове из огласа и прихвата почетни износ цене накнаде за отуђење.

Уколико се ниједан понуђач не јави путем писане понуде ни након 30 (тридесет) дана, Комисија ће надметање евидентирати као неважеће и може касније поново огласити предметно грађевинско земљиште за отуђење или може председнику општине предложити да се покрене поступак за отуђење предметног грађевинског земљишта по цени која је мања од тржишне цене формирањем Комисије из члана 5. која ће предложити доношење скупштинске одлуке.

Члан 20.

По окончању поступка јавног надметања Комисија сачињава записник.

У записник о току поступка јавног надметања се уноси:

1. број пријављених учесника.
2. Почетна цена отуђења грађевинског земљишта.
3. Листа учесника са понуђеним ценама.
4. Примедбе учесника јавног надметања.
5. Цена грађевинског земљишта која је утврђена као најповољнија и подаци о учеснику са најповољнијом понудом.
6. Датум и време почетка и завршетка поступка јавног надметања.
7. Ток самог поступка
8. Други подаци од значаја за рад Комисије.

Записник потписују присутни чланови Комисије, учесници поступка и лице које води записник.

Члан 21.

Најповољнијом понудом сматра се она понуда у којој је поуђен највиши износ цене отуђења грађевинског земљишта.

Уколико два или више лица понуде исту цену најповољнијом понудом ће се сматрати понуда оног понуђача који се најраније пријавио на јавно надметање.

Члан 22.

По обављеном јавном надметању Комисија у року од 8 (осам) дана, сачињава предлог за доношење решења о отуђењу грађевинског земљишта.

Записник о раду са предлогом из става 1. овог члана, Комисија доставља Скупштини општине Брус.

Члан 23.

Решење о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини доноси Скупштина општине Брус и оно се доставља свим учесницима у поступку јавног надметања, као и Општинском правобранилаштву општин Брус.

Члан 24.

Општина Брус, као власник грађевинског земљишта, кога заступа председник општине Брус, односно лице које он овласти и лице коме се грађевинско земљиште отуђује, закључују уговор у року од 30 (тридесет дана од дана доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта).

Купац нема право на повраћај уплаћеног депозита, већ ће исти бити урачунат као део понуђене цене отуђења.

Најповољнији понуђач губи право на повраћај уплаћеног депозита у случају одустајања од своје понуде.

Уплаћени депозит биће враћен осталим учесницима јавног надметања у року од 8 (осам) дана од дана одржане седнице Комисије.

Члан 25.

Учесник јавног надметања који сматра да је грађевинско земљиште отуђено супротно одредбама закона, те да му је на тај начин повређено право може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора у року од 8 (осам) дана од сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 (тридесет) дана од дана закључења уговора.

III. ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПРИКУПЉАЊЕМ ПОНУДА ЈАВНИМ ОГЛАСОМ

Члан 26.

Поступак отуђења прикупљањем понуда јавним огласом спроводи стручна Комисија из члана 13. ове одлуке.

Члан 27.

Учесник у поступку отуђења грађевинског земљишта прикупљањем понуда јавним огласом своју понуду доставља Комисији у затвореној коверти, са видљивом назнаком на коју кат. парцелу се односи и назнаком „ЈАВНИ ОГЛАС – НЕ ОТВАРАТИ,, и исту предаје у канцеларији означеној у јавном огласу.

Члан 28.

Прикупљањем понуда је успело уколико пристигне барем једна уредна и благовремена понуда.

Уколико се на оглас не пријави ниједан учесник или су понуде неблговремене, односно неуредне, поступак оглашавања ће се поновити по истеку рока од најмање 15 (петнаест) дана од дана заказаног јавног отварања понуда.

Уколико се на оглас пријави само један учесник, поступак ће се спровести и земљиште се може отуђити под условом да је учесник понудио најмање почетни износ цене и прихватио друге услове из огласа.

Уколико се на оглас пријаве два или више учесника и понуде исти износ цене, земљиште ће се отуђити учеснику који је први поднео понуду.

Уколико не успе ни поновљени јавни оглас, у року од 30 (тридесет) дана од дана отварања понуда по поновљеном огласу грађевинско земљиште може се отуђити непосредно понуђачу који се први јави путем писане понуде, а испуњава услове из огласа и то по почетној цени. Уколико се ниједан понуђач не јавни путем писане понуде ни након 30 (тридесет) дана примениће се одредбе члана 19. став 5. ове одлуке.

Члан 29.

Председник Комисије објављује почетак поступка избора најбољег понуђача.

Поступак јавног отварања писаних понуда почиње уношењем у записник места и времена јавног отварања понуда и података о катастарским парцелама за које су пристигле Понуде.

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

Понуде се разврставају према катастрским парцелама.

Председник Комисије јавно отвара понуде по редоследу приспећа, утврђује ко је поднео понуду ко је од подносилаца присутан са овлашћењем да учествује у поступку и даје их на увид члановима Комисије.

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

Комисија записнички констатује ако за поједине кат. парцеле није поднета ниједна понуда.

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

О раду Комисије води се записник.

Члан 30.

У поступку спровођења јавног отварања понуда председник Комисије се стара о одржавању реда, опомиње и упозорава присутна лица да неометају чланове Комисије и учеснике у поступку.

Уколико се и после упозорења настави са ремећењем реда, Комисија изриче опомену лицу које омета њен рад.

Ако и после изрицања опомене исто лице настави да омета рад Комисије, биће удаљено из просторије у којој Комисија заседа

После удаљења лица која је ометало рад Комисије, иста наставља са радом. Ако не може да обезбеди несметано спровођење поступка и поред изречених мера опомене и удаљења, Комисија мож да одлучи да се прекине поступак јавног отварања понуда.

У случају прекида из претходног става Комисија је дужна да одреди када ће се поступак наставити.

Члан 31.

У записник о поступку јавног отварања понуда се уноси:

1. број пријављених учесника
2. почетна цена отуђења грађевинског земљишта
3. листа учесника са понуђеним ценама
4. примедбе учесника поступка
5. цена грађевинског земљишта, која је утврђена као најповољнија и подаци о учеснику са најповољнијом понудом,
6. датум и време почетка и завршетка поступка
7. околности у вези са чланом 30. ове одлуке
8. други подаци од значаја за рад Комисије

Записник потписују присутни чланови Комисије, учесници поступка и лице које води записник.

Члан 32.

Комисија у року од 15 (петанест) дана, а најдуже у року од 30 (тридесет) дана сачињава предлог решења о отуђењу грађевинског земљишта.

Записник о раду са предлогом решења из става 1. овог члана и приговорима, Комисија доставља Скупштини општине Брус.

Члан 33.

По правоснажности решења о отуђењу грађевинског земљишта председник Општине закључује уговор о отуђењу грађевинског земљишта, у року од 30 (тридесет) дана, по предходно прибављеном мишљењу Општинског правобранилаштва и исти се оверава код надлежног суда или јавног бележника.

Купац нема право на повраћај уплаћеног депозита по огласу о прикупљању понуда, већ ће исти бити урачунат као део понуђене цене отуђења.

Најповољнији понуђач губи право на повраћај уплаћеног депозита у случају одустајања од своје понуде.

Уплаћени депозит биће враћен осталим учесницима поступка прикупљања понуда, у року од 8 (осам) дана од дана одржане седнице комисије.

Члан 34.

На сва она питања у поступцима отуђења грађевинског земљишта прикупљањем понуда јавним огласом која нису уређена, сходно ће се примењивати одредбе ове одлуке које се односе на отуђење грађевинског земљишта јавним надметањем.

IV НЕПОСРЕДНО ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 35.

Услови и случајеви непосредног отуђења грађевинског земљишта уређени су законом.

Члан 36.

Цена отуђења грађевинског земљишта у случајевима непосредног отуђења плаћа се пре овере уговора у целости.

V САДРЖАЈ УГОВОРА И НАЧИН ПЛАЋАЊА

Члан 37.

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о катастарској парцели
2. податке о намени и величини будућег објекта,
3. податке о купопродајној цени,
4. податке о року и начину плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта,
5. посебне услове за уређење ако се у закуп даје неуређено грађевинско земљиште,
6. рок у коме грађевинско земљиште мора да се приведе намени изградњом главног објекта,
7. права и обавезе у случају неизвршења обавезе из уговора,
8. начин решавања спорова између уговорних страна
9. податке о поступку и условима за измену уговора.
10. друге елементе из закона којим се уређују облигациони односи.

Када је уговором о отуђењу предвиђено плаћање на више рата, обавезно се прописује начин усклађивања рата са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

Уговор из става 1. овог члана представља основ за промену уписа у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.

Члан 38.

Купопродајна цена се може платити једнократно, пре овере уговора или на рате, у року који не може бити дужи од 5 (пет) година, с тим што ће се плаћање вршити на основу уговора у месечним или тромесечним ратама, уз обавезу купца да достави банкарску гаранцију са клаузулама „ без приговора,„ и наплативу „на први позив,„ са укључењем валоризације и трошкова у гаранцију, на целокупни износ купопродајне цене или хипотеку I реда у двоструком износу од уговорене цене.

У случају плаћања на рате, рате ће се усклађивати са индексом потрошачких цена у Републици Србији према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике, по правилу шестомесечно, као и у случајевима раста већег од 5%.

Унутрашња организациона јединица Општинске управе Брус– Одсек за финансије и планирање, надлежна је за праћење финансијске дисциплине, евидентирање и књижење уплата, као и за давање обавештења Општинском правобраниоцу општине Брус за утужење, односно раскид уговора у случајевима неблаговременог плаћања, односно неплаћања.

Неблаговременим плаћањем сматра се свака доцња када купац дугује законску затезну камату, а уговор ће се раскинути у случају неплаћања 2 (две) рате узастопно.

VI ДАВАЊЕ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 39.

Грађевинско земљиште може се дати у закуп ради изградње објеката за које се издаје привремена грађевинска дозвола и то на рок до 5 (пет) година, ради остваривања јавно – приватног партнерства на период предвиђен уговором о концесији, односно на временски период на који је поверено обављање комуналне делатности.

Ради остваривања јавно – приватног партнерства, неизграђено грађевинско земљиште 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, а општина Брус као власник грађевинског земљишта може са физичким или правним лицем закључити и уговор о заједничкој изградњи једног или више објеката.

Влада ближе прописује услове за улагање у случајевима концесије и јвно – приватног партнерства.

Члан 40.

Уговор о закупу грађевинског земљишта садржи нарочито: податке о кататарској парцели, намени и величини будућег објекта, о висини закупнине, року трајања закупа, року и начину плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, услове за уређивање ако се у закуп даје неруређено грађевинско земљиште, року у коме грађевинско земљиште мора да се приведе намени, права и обавезе у случају неизвршења обавеза,

начин решавања спорова, као и поступку и условима за измену или раскид уговора, као и услове под којима се закупцу предметно земљиште може дати у својину.

Када је уговором о закупу предвиђено плаћање на више рата, обавезно се прописује начин усклађивања висине закупа са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

Члан 41.

Одредбе ове одлуке које се односе на отуђење грађевинског земљишта сходно ће се примењивати и у случајевима давања у закуп грађевинског земљишта.

VII ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ

Члан 42.

Грађевинско земљиште књижи се у складу са законом код државног органа надлежног за послове државног премера и катастра.

Евиденција о грађевинском земљишту које је у јавној својини општине Брус води се код Општинске управе Брус Одсек за урбанизам, грађевинарство и имовинско-правне послове у чијој су надлежности и послове евидентирања и уписа јавне својине..

VIII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 43.

Посебном одлуком, уређује се постављање и уклањање мањих монтажних објеката привременог карактера на површинама јавне намене (киосци, мањи монтажни објекти, летње баште, покретни објекти и сл.).

Одлуком из става 1. овог члана уређују се и мерила и критеријуми за плаћање закупнине односно накнаде за постављање ове врсте објеката на површинама јавне намене.

Члан 44.

На све захтеве поднете до ступања на снагу ове одлуке, примењиваће се одредбе одлуке која је била на снази у моменту подношења захтева, односно одлуке која је повољнија заподносиоц захтева.

Члан 45.

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта („Службени лист општине Брус,, број 3/2010).

Члан 46.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Брус,,

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БРУС

**БРОЈ:463-11/2015-I
15.06.2015.године**

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
Мирослав Панић, доктор медицине,с.р.**