

Na osnovu člana 46. i 47. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik RS“, br. 129/07, 83/14 - dr. zakon, 101/16 - dr. zakon i 47/18), člana 66. stav 1. tačka 1. Statuta grada Novog Pazara („Službeni list grada Novog Pazara“, broj 6/19) i člana 67. Poslovnika Gradskog veća grada Novog Pazara („Službeni list grada Novog Pazara“, broj 1/14, 5/14 i 8/16), Gradsko veće grada Novog Pazara, na sednici održanoj 10. novembra 2022. godine, donosi

## ZAKLJUČAK

Gradsko veće grada Novog Pazara na sednici je razmatralo, utvrdilo i predlaže Skupštini grada Novog Pazara da usvoji:

Predlog Odluke o građevinskom zemljištu grada Novog Pazara.

## GRADSKO VEĆE GRADA NOVOG PAZARA

Broj: 463-148/22

U Novom Pazaru, 10. novembra 2022. godine

ZAMENIK PREDSEDNIKA VEĆA  
Vladimir Marinković



Na osnovu člana 99. Stav 5. 17. i 19. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 i 9/20), člana 8.,26 i 27. Zakona o javnoj svojini (Sl. glasnik RS“ br. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016- dr. zakon, 108/2016, 113/2017, 95/2018 i 153/20) i člana 46. stav 1. tačka 7. Statuta grada Novog Pazara („Sl. list grada Novog Pazara“, broj 6/19), Skupština grada Novog Pazara, na sednici održanoj dana 16. novembra 2022. godine, donosi

## **ODLUKU O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU**

### **I OSNOVNE ODREDBE**

#### **Predmet uređivanja**

##### **Član 1.**

Ovom odlukom uređuju se uslovi, način i postupak raspolaganja neizgrađenim građevinskim zemljištem (u daljem tekstu: građevinsko zemljište) u javnoj svojini grada Novog Pazara (u daljem tekstu: Grad), uključujući i pribavljanje građevinskog zemljišta u javnu svojinu grada; donošenja rešenja o raspolaganju i pribavljanju građevinskog zemljišta i drugih rešenja koja se donose na osnovu ove Odluke, kao i druga pitanja koja se odnose na raspolaganje građevinskim zemljištem u javnoj svojini.

#### **Pojam građevinskog zemljišta**

##### **Član 2.**

Građevinsko zemljište je zemljište koje je određeno zakonom ili planskim dokumentom za izgradnju i korišćenje objekata, kao i zemljište na kojem su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom.

#### **Korišćenje građevinskog zemljišta**

##### **Član 3.**

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

#### **Vrste građevinskog zemljišta**

##### **Član 4.**

Građevinsko zemljište može biti:

- 1) izgrađeno i neizgrađeno;
- 2) uređeno i neuređeno.

#### **Izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište**

##### **Član 5.**

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

Neizgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome nisu izgrađeni objekti, na kome su izgrađeni objekti bez građevinske dozvole i privremeni objekti.

### **Uređeno i neuređeno građevinsko zemljište**

#### **Član 6.**

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

### **Uređivanje građevinskog zemljišta**

#### **Član 7.**

Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata njegovo pripremanje i opremanje.

Pripremanje zemljišta obuhvata istražne radove, izradu geodetskih, geoloških i drugih podloga, izradu planske i tehničke dokumentacije, programa za uređivanje zemljišta, raseljavanje, uklanjanje objekata, saniranje terena i druge radove.

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

Uređivanje građevinskog zemljišta obavlja se u skladu sa važećim planskim dokumentom prema srednjoročnim i godišnjim programima uređivanja koje donosi Skupština grada uz staranje o zaštiti, racionalnom i održivom korišćenju zemljišta.

### **Uslovi za uređivanje, upotrebu, unapređivanje i zaštitu građevinskog zemljišta**

#### **Član 8.**

Organi Grada u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima odnosno imaocima javnih ovlašćenja pripremaju srednjoročne i godišnje programe uređivanja građevinskog zemljišta i staraju se o zaštiti, racionalnom i održivom korišćenju građevinskog zemljišta, u svemu u skladu sa važećim planskim dokumentima i u skladu sa zakonom.

Obezbeđivanje uslova za uređivanje, upotrebu, unapređivanje i zaštitu građevinskog zemljišta za Grad, u ime i za račun Grada obavlja nadležna organizaciona jedinica Gradske uprave u saradnji sa nadležnim javnim preduzećima odnosno imaocima javnih ovlašćenja.

### **Finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta**

#### **Član 9.**

Finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta obezbeđuje se iz sredstava ostvarenih od:

1. doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta;
2. zakupnine za građevinsko zemljište;
3. otuđenja ili razmene građevinskog zemljišta;
4. pretvaranja prava zakupa u pravo svojine u skladu sa zakonom i
5. drugih izvora u skladu sa zakonom.

## **II GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U JAVNOJ SVOJINI GRADA NOVOG PAZARA**

### **Oblici raspolaganja građevinskim zemljištem**

#### **Član 10.**

Raspolaganjem građevinskim zemljištem, u smislu ove odluke, smatra se:

1. pribavljanje i otuđenje;
2. davanje u zakup;
3. međusobno raspolaganje vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini;
4. ulaganje u kapital;
5. razmena građevinskog zemljišta;
6. ustanovljavanje stvarne službenosti.

### **Tržišna vrednost građevinskog zemljišta**

#### **Član 11.**

Tržišnu vrednost građevinskog zemljišta u javnoj svojini utvrđuje Komisija za procenu tržišne vrednosti zemljišta koju formira Skupština grada.

Početna, odnosno najniža, odnosno najviša kupoprodajna cena nepokretnosti koja se pribavlja ili otuđuje iz javne svojine utvrđuje se u odnosu na tržišnu vrednost predmetne nepokretnosti, izražene u evrima, s tim što se isplata vrši u dinarskoj protivrednosti po srednjem zvaničnom kursu Narodne banke Srbije na dan uplate.

Tržišna vrednost građevinskog zemljišta utvrđuje se po 1m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Ovako utvrđena tržišna vrednost građevinskog zemljišta važi 2 godine.

Za otuđenje građevinskog zemljišta u javnoj svojini plaća se cena koja se utvrdi u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda javnim oglasom i ista se ne može naknadno umanjivati.

## **III OTUĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Program otuđenja građevinskog zemljišta**

#### **Član 12.**

Grad u slučaju potrebe može izraditi Program otuđenja građevinskog zemljišta iz javne svojine grada.

Program iz stava 1. ovog člana pripremaju organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove i organizaciona jedinica GU nadležna za poslove urbanizma, preduzeće osnovano za poslove građevinskog zemljišta u saradnji sa nadležnim javnim preduzećem odnosno drugim imaocima javnih ovlašćenja.

Program iz stava 1. ovog člana donosi Skupština grada krajem godine za narednu godinu.

Otuđenje neizgrađenog građevinskog zemljišta sprovodi se javnim oglašavanjem, u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanjem pismenih ponuda, po tržišnim uslovima.

Građevinsko zemljište se, izuzetno, otuđuje neposrednom pogodbom u slučajevima propisanim zakonom, podzakonskim aktima i ovom odlukom.

## **Otuđenje u skladu sa planskim dokumentom**

### **Član 13.**

Neizgrađeno građevinsko zemljište može se otuđiti radi izgradnje, u skladu sa planskim dokumentom na osnovu koga se izdaju lokacijski uslovi, odnosno građevinska dozvola.

Neizgrađeno građevinsko zemljište se otuđuje kao uređeno, a izuzetno se može otuđiti kao neuređeno, pod uslovom da lice kome se to građevinsko zemljište otuđuje prihvati propisane uslove za uređivanje građevinskog zemljišta sadržane u javnom oglasu i ugovorom preuzme obavezu da sopstvenim sredstvima izvrši opremanje građevinskog zemljišta.

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

## **Organ nadležan za pokretanje postupka raspolaganja građevinskim zemljištem**

### **Član 14.**

Postupci pribavljanja i raspolaganja građevinskim zemljištem označeni u članu 10. stav 1. tačke 1-6. pokreću se na osnovu predloga Gradskog veća.

## **Sadržina odluke o pokretanju postupka otuđenja građevinskog zemljišta**

### **Član 15.**

Odluka o pokretanju postupka za otuđenje neizgrađenog građevinskog zemljišta sadrži opis i bliže podatke o građevinskom zemljištu koje se otuđuje, vrsti, odnosno nameni objekta koji se na predmetnom zemljištu može izgraditi, načinu javnog oglašavanja, vrsti postupka otuđenja, visinu naknade, odnosno početni iznos cene, visinu licitacionog koraka i iznos depozita ukoliko se postupak sprovodi u postupku javnog nadmetanja, i druge informacije od značaja za sprovođenje konkretnog postupka.

## **IV POSTUPCI OTUĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Vrste postupaka otuđenja građevinskog zemljišta**

#### **Član 16.**

Otuđenje neizgrađenog građevinskog zemljišta sprovodi se javnim oglašavanjem, u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda.

Neizgrađeno građevinsko zemljište se otuđuje neposrednom pogodbom u slučajevima propisanim zakonom, podzakonskim aktom i ovom odlukom.

### **Otuđenje građevinskog zemljišta u postupku javnog oglašavanja**

#### **Komisija**

#### **Član 17.**

Postupak javnog nadmetanja/prikupljanja pismenih ponuda sprovodi Komisija za građevinsko zemljište (u daljem tekstu: Komisija).

Komisiju iz stava 1. ovog člana obrazuje rešenjem Skupština grada.

Rešenjem o obrazovanju Komisije definišu se njeni zadaci, dužina mandata i uređuje pitanje načina rada, načina odlučivanja Komisije, kao i druga pitanja od značaja za rad Komisije.

Komisiju čine predsednik i 3 člana.

Postupak javnog nadmetanja, odnosno otvaranja pismenih ponuda, sprovodi Komisija, najkasnije u roku od 8 dana od dana okončanja javnog oglašavanja.

Po sprovedenom postupku Komisija je u obavezi da sastavi zapisnik sa predlogom da se u korist najpovoljnijeg ponuđača donese rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta koji se zajedno sa predlogom rešenja o otuđenju, dostavlja organu nadležnom za donošenje rešenja o raspolaganju građevinskim zemljištem.

Stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe Komisije obavlja organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove.

### **Javni oglas** **Član 18.**

Javni oglas za otuđenje građevinskog zemljišta u saradnji sa Komisijom, priprema i objavljuje organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove.

Javni oglas se objavljuje u dnevnom listu koji se distribuira na celoj teritoriji Republike Srbije i na zvaničnom sajtu Grada.

Javni oglas o javnom nadmetanju, odnosno prikupljanju ponuda za otuđenje građevinskog zemljišta sadrži podatke propisane važećim podzakonskim aktom, a naročito:

1. podatke o vlasniku zemljišta koje se otuđuje;
2. bliže podatke o načinu otuđenja;
3. podatke o građevinskom zemljištu (katastarska parcela, katastarska opština, površina, po potrebi druge bliže podatke);
4. vrstu, veličinu i namenu objekta koji je sticalac dužan da izgradi;
5. stepen komunalne opremljenosti i posebne uslove za uređenje ako se otuđuje neuređeno građevinsko zemljište;
6. obavezu lica kome se otuđuje građevinsko zemljište da plati zakonom propisane poreske obaveze, kao i da sa nadležnim javnim preduzećima odnosno imaocima javnih ovlašćenja ugovori uslove i plati troškove za priključenja novoizgrađenog objekta na komunalnu i drugu infrastrukturu;
7. početni iznos cene;
8. kriterijumi za izbor najpovoljnijeg ponuđača;
9. visina licitacionog koraka u postupku javnog nadmetanja;
10. način i rok zaključenja ugovora o otuđenju i posledice propuštanja;
11. rok za uplatu ugovorene cene i posledice propuštanja;
12. rok privođenja građevinskog zemljišta nameni;
13. obavezu podnosioca prijave da radi učestvovanja u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda, uplati depozit na depozitni račun Gradske uprave, visinu depozita i rok uplate istog, kao i posledice u slučaju odustanka, odnosno poništenja rešenja;
14. vreme i mesto uvida u dokumentaciju, kao i uslovi otkupa konkursne dokumentacije;

15. rok za povraćaj depozita učesnicima koji nisu uspeli na javnom nadmetanju, odnosno u postupku prikupljanja ponuda;

16. način, vreme i mesto za dostavljanje prijave za učešće u postupku javnog nadmetanja, odnosno pismenih ponuda za učešće u postupku;

17. obavezan sadržaj prijave, odnosno ponude i isprave koje je potrebno dostaviti uz prijavu, odnosno ponudu;

18. naznaku da se u prijavi, odnosno ponudi obavezno navodi broj računa na koji će se izvršiti povraćaj depozita;

19. vreme i mesto održavanja javnog nadmetanja odnosno javnog otvaranja pismenih ponuda;

20. obaveštenje da podnosioci koji dostave neblagovremene i nepotpune prijave neće moći da učestvuju u postupku javnog nadmetanja, odnosno da će neblagovremene i nepotpune ponude biti odbačene.

Rok za podnošenje prijave za javno nadmetanje, odnosno prikupljanju ponuda radi otuđenja građevinskog zemljišta ne može biti kraći od 30 dana od dana javnog oglašavanja.

### **Uplata depozita**

#### **Član 19.**

Radi učestvovanja u postupku javnog nadmetanja, odnosno postupku prikupljanja ponuda, podnosilac prijave, odnosno ponude mora uplatiti depozit na račun Gradske uprave grada Novog Pazara u visini od 10% od početnog iznosa cene.

### **Podnošenje prijave za učešće u postupku**

#### **Član 20.**

Prijava za učestvovanje u postupku javnog nadmetanja (u daljem tekstu: prijava), odnosno ponuda za učestvovanje u postupku prikupljanja ponuda javnim oglasom (u daljem tekstu: ponuda) se dostavlja u zatvorenoj koverti sa vidljivom naznakom na koju lokaciju se odnosi i ko je podnosilac prijave, odnosno ponude.

Prijava, odnosno ponuda pravnog lica mora da sadrži poslovno ime, sedište, broj telefona i mora biti potpisana od strane ovlašćenog lica i overena pečatom.

Uz prijavu, odnosno ponudu pravnog lica se prilaže izvod iz registra privrednih subjekata nadležnog organa, ne stariji od mesec dana i potvrda o poreskom identifikacionom broju.

Prijava, odnosno ponuda fizičkog lica mora da sadrži ime, prezime, adresu, broj lične karte, matični broj i broj telefona i mora biti potpisana.

Prijava, odnosno ponuda preduzetnika mora da sadrži sve podatke o preduzetniku propisane stavom 3. Ovog člana, poslovno ime, sedište i mora biti potpisana od strane ovlašćenog lica i overena pečatom.

Uz prijavu, odnosno ponudu preduzetnika prilaže se izvod iz registra nadležnog organa, ne stariji od mesec dana i potvrda o poreskom identifikacionom broju.

U slučaju da podnosioca prijave, odnosno ponude zastupa punomoćnik, punomoćje za zastupanje mora biti specijalno i overeno od strane nadležnog organa.

Uz prijavu, odnosno ponudu podnosi se dokaz o uplati depozita.

Uz prijavu, odnosno ponudu, mora da se dostavi izjava podnosioca prijave, odnosno ponuđača da prihvata sve uslove iz javnog oglasa.

Ponuda u slučaju raspolaganja građevinskim zemljištem u postupku prikupljanja pismenih ponuda mora da sadrži iznos ponuđene cene, koji je isti ili veći od početnog iznosa utvrđenog oglasom.

Prijava, odnosno ponuda je nepotpuna ako ne sadrži sve što je propisano, ako nisu priložene sve isprave kako je to predviđeno u ovom članu, odnosno ako ne sadrži sve podatke predviđene javnim oglasom.

### **Zabrana podnošenja prijave**

#### **Član 21.**

Prijavu, odnosno ponudu ne mogu podneti predsednik niti bilo koji član Komisije ili funkcioner jedinice lokalne samouprave, imenovano ili postavljeno lice i sa njima povezana lica.

### **Javnost otvaranja ponuda**

#### **Član 22.**

Postupak javnog nadmetanja, odnosno otvaranja pisanih ponuda je javan.

### **Rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta**

#### **Član 23.**

Skupština grada, na predlog Komisije donosi rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta najpovoljnijem ponuđaču, koje naročito sadrži:

- podatke o građevinskom zemljištu koje se otuđuje,
- podatke o licu kojem će se isto otuđiti,
- podatke o visini kupoprodajne cene,
- podatke o visini uplaćenog iznosa depozita sa napomenom da se isti uračunava u kupoprodajnu cenu,
- napomenu da sredstva ostvarena otuđenjem predstavljaju prihod Grada,
- ukoliko se otuđuje neuređeno građevinsko zemljište, podatke o posebnim uslovima izgradnje i eventualnoj potrebi izgradnje nedostajuće komunalne infrastrukture radi priključenja novoizgrađenog objekta,
- napomenu da će se zaključenju ugovora o otuđenju pristupiti u roku od 30 dana od dana donošenja rešenja i obaveštenje o pravnim posledicama nepristupanja zaključenju navedenog ugovora.

Rešenje iz stava 1. ovog člana postaje pravnosnažno danom donošenja.

### **Ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta**

#### **Član 24.**

Na osnovu rešenja o otuđenju građevinskog zemljišta, gradonačelnik u ime Grada u svojstvu prodavca, sa licem kojem se građevinsko zemljište otuđuje u svojstvu kupca, zaključuje



ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta to u roku od 30 dana od dana donošenja rešenja iz člana 23. ove odluke.

Sadržina ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta potvrđuje se u postupku solemnizacije od strane nadležnog javnog beležnika odnosno organa nadležnog za potvrđenje sadržine ugovora o prometu nepokretnosti, koji organ je u obavezi da solemnizovan ugovor dostavi nadležnoj službi Republičkog geodetskog zavoda radi upisa prava na predmetnoj nepokretnosti u korist sticaoca putem aplikacije eŠalter. Troškove potvrde sadržine ugovora o raspolaganju, troškove upisa prava na predmetnoj nepokretnosti i poreske obaveze po ugovoru snosi sticalac.

### **Mišljenje Gradskog pravobranilaštva**

#### **Član 25.**

Predlog teksta ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta sastavlja organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove i dostavlja ga zajedno sa svom ostalom dokumentacijom u vezi raspolaganja predmetnim građevinskim zemljištem Gradskom pravobranilaštvu radi davanja mišljenja.

Gradskopravo branilaštvo je dužno da u roku od 8 dana od dana prijema predloga ugovora, mišljenje dostavi organizacionoj jedinici iz stava 1. ovog člana koja preduzima radnje potrebne za zaključenje i solemnizaciju ugovora.

### **Sadržina ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta**

#### **Član 26.**

Ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta naročito sadrži:

1. podatke o građevinskom zemljištu koje se otuđuje;
2. iznos kupoprodajne cene;
3. rok za isplatu kupoprodajne cene;
4. iznos uplaćenog iznosa depozita za učešće u postupku javnog oglašavanja sa naznakom da se ovaj iznos uračunava u kupoprodajnu cenu;
5. saglasnost (clausula intabulandi) Grada da kupac u Službi za katastar nepokretnosti može upisati pravo svojine na otuđenom građevinskom zemljištu na osnovu solemnizovanog ugovora i potvrde Gradske uprave da je kupoprodajna cena isplaćena u celosti pre zaključenja ugovora, ukoliko se plaćanje vrši jednokratno;
6. vrstu, odnosno namenu objekta koji će se izgraditi na otuđenom građevinskom zemljištu i posebne uslove izgradnje i eventualne potrebe izgradnje nedostajuće infrastrukture i obavezu zaključenja ugovora ofinansiranju izgradnje nedostajuće infrastrukture sa Gradom, ukoliko se otuđuje neuređeno građevinsko zemljište;
7. konstataciju da je zaključenjem ugovora lice kome je građevinsko zemljište otuđeno, uvedeno u posed;
8. prava i obaveze u slučaju neispunjenja ugovornih obaveza;
9. način rešavanja eventualnih sporova, kao i uslove pod kojima se ugovor može Raskinuti;
10. druga prava i obaveze.

## **V PRAVNA SREDSTVA U POSTUPKU OTUĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Tužba za poništaj odluke o otuđenju građevinskog zemljišta**

#### **Član 27.**

Učesnik javnog nadmetanja koji smatra da je građevinsko zemljište otuđeno suprotno odredbama zakona, odnosno ove odluke, te da mu je na taj način povređeno pravo, može podneti nadležnom sudu tužbu za poništaj ugovora o otuđenju u roku od osam dana od saznanja za zaključenje ugovora, a najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora.

### **Stavljanje van snage rešenja o otuđenju**

#### **Član 28.**

Skupština grada donosi rešenje o stavljanju van snage rešenja o otuđenju u slučaju da lice kome je rešenjem otuđeno građevinsko zemljište:

1. ne plati cenu u roku utvrđenom rešenjem o otuđenju;
2. odustane od otuđenja posle izvršenog plaćanja cene, a pre zaključenja ugovora o otuđenju;
3. posle izvršenog plaćanja ukupne cene ne pristupi zaključenju ugovora o otuđenju u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja o otuđenju;
4. u slučaju da u parničnom postupku pokrenutom od strane učesnika javnog nadmetanja, odnosno učesnika u postupku prikupljanja ponuda, bude pravosnažno poništen ugovor o otuđenju.

U slučajevima iz stava 1. ovog člana, predlog organu nadležnom za odlučivanje o otuđenju za donošenje rešenja o stavljanju van snage rešenja o otuđenju, podnosi organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove odmah po proteku roka za plaćanje kupoprodajne cene a na predlog Gradskog pravobranilaštva.

Lice iz stava 1. tačka 1. ovog člana nema pravo na povraćaj uplaćenog depozita u toku postupka javnog oglašavanja.

Lice iz stava 1. tač. 2. i 3. ovog člana ima pravo na povraćaj uplaćenog iznosa na ime cene, u nominalnom iznosu, umanjenog za iznos depozita.

### **Raskid ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta**

#### **Član 29.**

Ugovor o otuđenju se može raskinuti u slučaju da:

- lice kome je građevinsko zemljište otuđeno odustane od izgradnje na građevinskom zemljištu koje mu je otuđeno,
- ukoliko ne izvršava druge obaveze iz ugovora o otuđenju.

U slučaju iz stava 1. tač. 1. ovog člana, predlog za raskid ugovora o otuđenju podnosi lice kome je građevinsko zemljište otuđeno, odnosno Gradska uprava, a u ostalim slučajevima inicijativu za raskid ugovora pokreće organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove.

Raskid ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta vrši se pod uslovima i u skladu sa zakonom kojim se reguliše materija obligacionih odnosa.

### **Sporazumni raskid ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta**

#### **Član 30.**

Organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko pravne poslove, pre dostavljanja inicijative za raskid ugovora o otuđenju organu nadležnom za odlučivanje o otuđenju građevinskog zemljišta, u obavezi je da prethodno pribavi mišljenje Gradskog pravobranilaštva o opravdanosti i osnovanosti inicijative za raskid ugovora o otuđenju.

Po prijemu inicijative sa mišljenjem Gradskog pravobranilaštva o raskidu ugovora o otuđenju, organ nadležan za odlučivanje o otuđenju građevinskog zemljišta stavlja van snage rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta kojim se istovremeno ovlašćuje gradonačelnik Grada da sa licem kome je otuđeno građevinsko zemljište zaključi sporazumni raskid ugovora o otuđenju.

Na osnovu rešenja iz stava 1. ovog člana Gradonačelnik grada, u ime i za račun Grada i lice kome je građevinsko zemljište otuđeno zaključuju porazumni raskid ugovora o otuđenju, u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja iz stave 2. ovog člana licu kome je građevinsko zemljište otuđeno.

U slučaju da ne bude zaključen sporazumni raskid ugovora o otuđenju, u roku iz prethodnog stava grad ima obavezu da jednostrano raskine ugovor o otuđenju, u skladu sa zakonom kojim se regulišu obligacioni odnosi.

Sporazumom o raskidu ugovora o otuđenju ugovorne strane regulišu međusobne odnose u vezi sa vraćanjem uzajamnih davanja.

Sadržina sporazuma o raskidu ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta potvrđuje se u postupku solemnizacije od strane nadležnog javnog beležnika odnosno organa nadležnog za potvrđenje sadržine ugovora o prometu nepokretnosti, koji organ je u obavezi da solemnizovan ugovor dostavi nadležnoj službi Republičkog geodetskog zavoda radi upisa promene imaoca prava na predmetnom građevinskom zemljištu u korist Grada putem aplikacije e-šalter. Troškove potvrde sadržine sporazuma o raskidu ugovora o otuđenju i poreske obaveze po sporazumu o raskidu ugovora o otuđenju snosi lice sa kojim Grad raskida ugovor o otuđenju.

### **Pravne posledice raskida ugovora o otuđenju**

#### **Član 31.**

Lice sa kojim je raskinut ugovor o otuđenju ima obavezu da o svom trošku vrati građevinsko zemljište u prvobitno stanje, kao i da Gradu nadoknadi eventualnu nastalu štetu.

Visinu eventualne štete u postupku sporazumnog raskida ugovora o otuđenju ili jednostranog raskida ugovora u smislu člana 30. ove odluke utvrđivaće ovlašćeni procenitelj ili ovlašćeni sudski veštak kojeg će na trošak lica iz stava 1. ovog člana angažovati organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove, u postupku koji prethodi zaključenju sporazuma o raskidu ugovora o otuđenju.

U slučaju sudskog raskida ugovora o otuđenju, sudskom odlukom utvrđivaće se eventualna obaveza lica iz stava 1. ovog člana da Gradu nadoknadi eventualnu štetu.

Lice sa kojim je zaključenim sporazumom raskinut ugovor o otuđenju, po dostavljanju dokaza da je ispunilo obaveze, ima pravo na povraćaj uplaćenog iznosa na ime cene, u nominalnom iznosu, umanjenog za iznos depozita.

## **VI POSTUPAK JAVNOG NADMETANJA**

### **Učesnici javnog nadmetanja**

#### **Član 32.**

Na javnom nadmetanju mogu da učestvuju lica koja u smislu člana 20. ove odluke podnesu pismenu prijavu do dana utvrđenog javnim oglasom i koja podnesu dokaz o uplati depozita.

Prijava mora da sadrži sve podatke koji se oglasom traže.

Podnosiocima nepotpunih i neblagovremenih prijava ne može se priznati status kandidata i ne mogu učestvovati na javnom nadmetanju i takve prijave se odbacuju.

### **Visina ponuđene cene kao kriterijum**

#### **Član 33.**

U postupku javnog nadmetanja, prioritet za otuđenje građevinskog zemljišta stiče učesnik postupka koji ponudi najveći iznos kupoprodajne cene.

### **Odlučivanje u postupku javnog nadmetanja**

#### **Član 34.**

Postupak javnog nadmetanja – javnu licitaciju sprovodi Komisija koja je dužna da obezbedi neophodne uslove za održavanje javne licitacije.

Komisija donosi odluke većinom glasova prisutnih članova Komisije.

Za punovažno odlučivanje neophodno je prisustvo većine članova Komisije.

### **Vođenje postupka javnog nadmetanja**

#### **Član 35.**

Postupak sprovođenja javnog nadmetanja vodi predsednik Komisije (u daljem tekstu: predsedavajući).

Predsedavajući može u toku javnog nadmetanja da prenese svoja ovlašćenja na nekog od članova Komisije.

Član Komisije iz stava 2. ovog člana ima sva ovlašćenja i obaveze predsednika Komisije.

## **Evidentiranje učesnika licitacije**

### **Član 36.**

Pre otvaranja javnog nadmetanja predsedavajući poziva učesnike oglasa, predstavnike pravnog lica, odnosno zastupnike da predaju Komisiji ovlašćenja, odnosno punomoćja.

Komisija započinje evidentiranjem učesnika javnog nadmetanja, koje obuhvata:

- proveru identiteta podnosioca prijave ili njegovog punomoćnika,
- proveru verodostojnosti ovlašćenja punomoćnika,
- izdavanje numerisane licitacijske kartice.

U zapisniku se konstatuje: koji su ponuđači ispunili uslove za učešće na javnom nadmetanju; blagovremene, potpune i ispravne prijave; ko prisustvuje najavljenom nadmetanju; naziv pravnog lica, ime i prezime predstavnika pravnog lica i broj punomoćja, a ukoliko fizičko lice ima zastupnika i ime i prezime zastupnika.

## **Uslovi za održavanje javnog nadmetanja**

### **Član 37.**

Javno nadmetanje će se održati i kada mu pristupi samo jedan učesnik pod uslovom da mu je priznat status kandidata i da je podneo dokaz o uplati depozita, ukoliko prihvati početnu cenu otuđenja građevinskog zemljišta.

Ukoliko ne prihvati početnu visinu cene otuđenja građevinskog zemljišta, Komisija će konstatovati da se licitacija smatra neuspehom, a učesnik javnog nadmetanja gubi pravo na vraćanje depozita.

## **Javnost nadmetanja**

### **Član 38.**

Nadmetanje je javno i mogu mu prisustvovati sva zainteresovana lica.

## **Tok javnog nadmetanja**

### **Član 39.**

Predsedavajući otvara javno nadmetanje u vreme koje je određeno u javnom oglasu.

Predsedavajući poziva prisutne podnosiocce prijave i ovlašćene predstavnike pravnog lica, odnosno zastupnike ponuđača da preuzmu licitacijske kartice sa brojevima po redosledu prozivanja i da zauzmu mesta u prvom redu.

Licitiranje za predmetno građevinsko zemljište počinje kada predsedavajući otvori javno nadmetanje i:

- oglasi građevinsko zemljište, broj katastarske parcele i njenu ukupnu površinu koja se otuđuje;
- početnu cenu otuđenja građevinskog zemljišta i licitacioni korak.

## **Visina licitacionog koraka**

### **Član 40.**

Licitacioni korak utvrđuje se odlukom o pokretanju postupka otuđenja građevinskog zemljišta i sastavni je deo javnog oglasa.

## **Javno nadmetanje sa jednim učesnikom**

### **Član 41.**

Ako je samo jedno lice steklo status učesnika na javnom nadmetanju, predsedavajući ga poziva da prihvati početni iznos cene podizanjem kartice. Ukoliko učesnik ne prihvati početni iznos cene građevinskog zemljišta podizanjem kartice, javno nadmetanje se smatra neuspelim, a učesnik gubi pravo na povraćaj depozita.

Ako učesnik prihvati početnu cenu otuđenja građevinskog zemljišta, predsedavajući ga pita da li je uvećava za prvi licitacioni korak, na šta se učesnik izjašnjava podizanjem licitacione kartice.

Ukoliko učesnik prihvati početni iznos zakupnine i uveća je za prvi licitacioni korak podizanjem kartice, javno nadmetanje se smatra uspelim.

Ponuđač (učesnik) ne može sam sebi povećavati cenu.

## **Javno nadmetanje sa više učesnika**

### **Član 42.**

Ako je više od jednog lica steklo status učesnika na javnom nadmetanju, predsedavajući oglašava početnu cenu otuđenja građevinskog zemljišta i poziva učesnike da je prihvate podizanjem kartica.

Ukoliko niko od učesnika ne prihvati početni iznos zakupnine podizanjem kartica, javno nadmetanje se smatra neuspelim, a učesnici gube pravo na vraćanje depozita.

Ukoliko učesnici prihvate početnu cenu otuđenja građevinskog zemljišta, predsedavajući pita učesnike javnog nadmetanja ko nudi cenu uvećanu za prvi licitacioni korak, na šta se učesnici izjašnjavaju podizanjem licitacione kartice. Svako naredno uvećanje cene otuđenja građevinskog zemljišta definisano je licitacionim korakom i pozivanjem predsedavajućeg da učesnici istaknu ponudu podizanjem kartice.

Utvrđivanje novog iznosa cene otuđenja građevinskog zemljišta ponavlja se sve dok ima ponuđača, odnosno sve dok učesnici ističu ponude na ponovo utvrđenu cenu otuđenja građevinskog zemljišta (predsedavajući pita ko nudi cenu uvećanu za jedan korak).

Ako posle drugog poziva predsedavajućeg nije istaknuta ponuda na poslednje utvrđenu cenu otuđenja građevinskog zemljišta, predsedavajući upućuje učesnicima poslednji poziv za isticanje ponude.

Ako ni posle trećeg pozivanja nije istaknuta ponuda, predsedavajući označava završetak javnog nadmetanja, a za najpovoljnijeg ponuđača proglašava učesnika koji je prvi ponudio najviši iznos cene otuđenja građevinskog zemljišta.

## **Primedbe na zapisnik**

### **Član 43.**

Predsedavajući u zapisnik konstatuje ko je izabran kao najpovoljniji ponuđač na javnom nadmetanju i iskazuje najviši izlicitirani iznos cene otuđenja građevinskog zemljišta, kao i sve druge okolnosti koje se dogode u toku trajanja licitacije.

Predsedavajući pita prisutne ponuđače za eventualne primedbe koje se odnose na postupak javnog nadmetanja.

## **Vraćanje depozita**

### **Član 44.**

Učesnicima na javnom nadmetanju koji nisu izlicitirali najviši iznos cene otuđenja građevinskog zemljišta, depozit se vraća u roku koji je određen u javnom oglasu.

## **Zapisnik o javnom nadmetanju**

### **Član 45.**

O početku, toku i završetku javnog nadmetanja sastavlja se zapisnik o javnom nadmetanju.

Zapisnik sadrži:

- ime i prezime predsednika, zamenika predsednika i svih članova Komisije i zapisničara,
- mesto, datum i vreme početka javnog nadmetanja,
- predmet javnog nadmetanja,
- spisak učesnika javnog nadmetanja – ponuđača,
- iznos najpovoljnije ponude i podaci o najpovoljnijem ponuđaču,
- izrečene mere prema učesnicima i prisutnim licima,
- prigovore i primedbe učesnika,
- odluke o prigovorima,
- ostale podatke od značaja za rad Komisije,
- datum i vreme završetka javnog nadmetanja.

## **Potpisnici zapisnika**

### **Član 46.**

Predsednik i članovi Komisije, najpovoljniji ponuđač ili njegov ovlašćeni zastupnik i učesnici javnog nadmetanja potpisuju zapisnik.

Zapisnik se sastavlja u tri istovetna primerka, od kojih dva zadržava Komisija, a jedan se odmah predaje najpovoljnijem ponuđaču.

## **Održavanje reda na javnom nadmetanju**

### **Član 47.**

Predsedavajući Komisije je zadužen da preduzima mere u cilju odvijanja nesmetanog toka javnog nadmetanja.

Predsedavajući upozorava učesnike javnog nadmetanja i sva prisutna zainteresovana lica o merama koje će upotrebiti u slučaju da učine ometanje toka javnog nadmetanja.

U slučaju ometanja toka javnog nadmetanja, predsedavajući je dužan da prvo javno opomene učesnika javnog nadmetanja koji ometa javno nadmetanje i upozori ga na sledeću meru koju će preduzeti ako se nastavi sa ometanjem javnog nadmetanja.

Ako učesnik ili druga prisutna lica i pored opomene nastave da ometaju tok javnog nadmetanja predsedavajući im izriče meru udaljenja sa javnog nadmetanja.

Mera se izvršava dobrovoljno ili je izvršavaju lica za održavanje reda i discipline na mestu održavanja javnog nadmetanja.

Učesnik svojim ponašanjem ometa tok javnog nadmetanja kada:

- ističe ponude suprotno pravilima javnog nadmetanja,
- ometa rad Komisije na bilo koji način,
- ometa druge učesnike u toku postupka javnog nadmetanja.

## **Prigovor na meru udaljenja**

### **Član 48.**

Učesnik kome je izrečena mera udaljenja ima pravo da uloži odmah prigovor usmeno na zapisnik.

O osnovanosti prigovora odlučuje odmah Komisija.

Prigovor ne odlaže javno nadmetanje.

Odluka po prigovoru je konačna.

## **Poništavanje javnog nadmetanja**

### **Član 49.**

Komisija će poništiti javno nadmetanje ako oceni da su učesnici na javnom nadmetanju svojim ponašanjem narušili tok javnog nadmetanja.

## **Posledice mere udaljenja**

### **Član 50.**

Ponuđaču, kome je izrečena konačna mera udaljenja sa javnog nadmetanja se ne vraća depozit koji je uplatio za učešće na javnom nadmetanju.



## **Predlog odluke o najpovoljnijem učesniku javnog nadmetanja**

### **Član 51.**

Po okončanju postupka javnog nadmetanja Komisija sačinjava zapisnik o sprovedenom postupku sa predlogom da se najpovoljnijem učesniku javnog nadmetanja otuđi predmetno građevinsko zemljište.

Zapisnik iz stava 1. ovog člana, kao i nacrt rešenja o otuđenju, organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove za potrebe Komisije dostavlja organu nadležnom za odlučivanje o raspolaganju građevinskim zemljištem.

Na osnovu sprovedenog postupka organ nadležan za odlučivanje o raspolaganju građevinskim zemljištem donosi konačno rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta najpovoljnijem učesniku javnog nadmetanja.

## **VII POSTUPAK PRIKUPLJANJA PISMENIH PONUDA**

### **Postupak otvaranja pismenih ponuda**

#### **Član 52.**

Postupak otvaranja ponuda sprovodi Komisija za građevinsko zemljište.

Otvaranje ponuda je javno.

Otvaranje ponuda se sprovodi na mestu i u vreme koji su navedeni u oglasu.

Komisija sačinjava zapisnik o otvaranju ponuda.

### **Kriterijumi za ocenjivanje najpovoljnije ponude**

#### **Član 53.**

Kriterijumi za ocenjivanje najpovoljnije ponude i izbor kupca je visina ponuđene cene za građevinsko zemljište.

### **Uspešnost konkursa**

#### **Član 54.**

Postupak prikupljanja pismenih ponuda javnim oglasom smatra se uspehim ako je prispela najmanje jedna blagovremena i uredna ponuda.

Ukoliko na javni oglas ne stigne nijedna blagovremena ponuda, odnosno ako ni jedan od učesnika na javnom oglasu ne ispunjava uslove iz javnog oglasa, postupak se obustavlja i Komisija obaveštava o tome Skupštinu Grada radi raspisivanja novog javnog oglasa.

Ukoliko najpovoljniji ponuđač odustane od ponude, gubi pravo na povraćaj depozita, a postupak javnog oglašavanja se ponavlja.

Ukoliko je za građevinsko zemljište od strane dva ili više ponuđača dostavljena ponuda sa istim iznosom kupoprodajne cene, Komisija sprovodi postupak pregovaranja neposredno nakon otvaranja ponuda, ukoliko predstavnici ponuđača prisustvuju otvaranju ponuda.

Ako predstavnici ponuđača nisu prisutni otvaranju ponuda, Komisija će utvrditi naknadno vreme pregovaranja i pozvati ponuđače sa istom ponuđenom kupoprodajnom cenom na pregovaranje.

Pregovaranje će se vršiti u više koraka, sve dok ponuđač koji učestvuje u postupku pregovaranja ne da svoju konačnu cenu.

Predstavnik ponuđača koji je podneo ponudu mora predate Komisiji ovlašćenje za pregovaranje, overeno i potpisano od strane zakonskog zastupnika ponuđača.

Ako ovlašćeni predstavnik ponuđača ne prisustvuje pregovaračkom postupku smatraće se njegovom konačnom cenom ona cena koja je navedena u dostavljenoj ponudi.

U postupku pregovaranja ne može se ponuditi niža cena od cene u ostavljenoj ponudi.

Komisija je dužna da vodi zapisnik o pregovaranju.

Po utvrđivanju najpovoljnijeg ponuđača Komisija sastavlja zapisnik o sprovedenom postupka zajedno sa predlogom da se najpovoljnijem ponuđaču otuđi predmetno građevinsko zemljište.

Zapisnik iz prethodnog stava, kao i nacrt rešenja o otuđenju organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove za potrebe Komisije dostavlja organu nadležnom za odlučivanje o raspolaganju građevinskim zemljištem.

Na osnovu sprovedenog postupka organ nadležan za odlučivanje o raspolaganju građevinskim zemljištem donosi konačno rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta najpovoljnijem ponuđaču.

### **Shodna primena odredaba o javnom nadmetanju**

#### **Član 55.**

Na postupak prikupljanja pismenih ponuda shodno se primenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na postupak javnog nadmetanja.

## **VIII SREDSTVA OSTVARENA OD OTUĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Prihod budžeta grada**

#### **Član 56.**

Ugovorena kupoprodajna cena predstavlja prihod Grada i uplaćuje se na odgovarajući račun Grada.

### **Obaveza vraćanja depozita**

#### **Član 57.**

Uplaćena sredstva na ime depozita za učešće u postupku javnog oglašavanja od strane učesnika u postupku otuđenja građevinskog zemljišta kojima građevinsko zemljište nije otuđeno, vraćaju se najkasnije u roku od osam dana od dana održane sednice Komisije a na zahtev učesnika u postupku javnog oglašavanja.

Uplaćena sredstva na ime depozita od strane lica kome se građevinsko zemljište otuđuje uračunavaju se u kupoprodajnu cenu zemljišta koje se otuđuje.

### **Cena, rok plaćanja i depozit** **Član 58.**

Obaveza plaćanja kupoprodajne cene utvrđuje se rešenjem o otuđenju građevinskog zemljišta.

Lice kome se građevinsko zemljište otuđuje, obavezno je da utvrđenu cenu plati jednokratno u roku od 30 dana od dana konačnosti rešenja o otuđenju građevinskog zemljišta.

Uz dostavljanje zapisnika sa održanog javnog nadmetanja odnosno otvaranja pismenih ponuda, organizaciona jedinica nadležna za stručno-administrativne poslove za potrebe Komisije je obavezna da dostavi organizacionoj jedinici Gradske uprave nadležnoj za finansije podatak o iznosu uplaćenog depozita.

## **IX OTUĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PUTEM NEPOSREDNE POGODBE**

### **Član 59.**

Građevinsko zemljište može se otuđiti neposrednom pogodbom u slučaju:

- 1) izgradnje objekata za potrebe obavljanja poslova iz nadležnosti državnih organa i organizacija, organa jedinica teritorijalne autonomije i lokalne samouprave, kao i drugih objekata u javnoj svojini;
- 2) ispravke granica susednih katastarskih parcela;
- 3) formiranja građevinske parcele u skladu sa članom 70. Zakona o planiranju i izgradnji;
- 4) otuđenja iz člana 99. st. 10. i 12. Zakona o planiranju i izgradnji, odnosno davanja u zakup iz člana 86. istog zakona;
- 5) sporazumnog davanja zemljišta ranijem vlasniku nepokretnosti koja je bila predmet eksproprijacije, u skladu sa propisima o eksproprijaciji;
- 6) otuđenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u postupku vraćanja oduzete imovine i obeštećenja u skladu sa posebnim zakonom;
  - 6a) razmene građevinskog zemljišta u slučaju raseljavanja porodičnog stambenog objekta koji se nalazi na nestabilnom terenu sa aktivnim geodinamičkim procesom koji uzrokuje pomeranje tla;
  - 6b) otuđenja građevinskog zemljišta drugom suvlasniku na istoj nepokretnosti, po pravu preče kupovine, u skladu sa zakonom kojim se uređuju osnove svojinskopravnih odnosa i promet nepokretnosti;
- 7) razmene građevinskog zemljišta.

## **Inicijativa za otuđenje građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom**

### **Član 60.**

Inicijativa za otuđenje građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom podnosi se organizacionoj jedinici Gradske uprave nadležnoj za imovinsko-pravne poslove koja utvrđuje osnovanost zahteva i pribavlja podatak o tržišnoj ceni građevinskog zemljišta i o izvršenoj proceni obaveštava podnosioca inicijative.

Podnosilac inicijative ima pravo prigovora na utvrđenu tržišnu cenu u roku od pet dana od dana prijema obaveštenja o visini tržišne vrednosti, o kome se izjašnjava organ koji je utvrdio tržišnu vrednost.

Podnosilac inicijative je dužan da u roku od osam dana od dana prijema obaveštenja po podnetom prigovoru, da pismenu izjavu da je saglasan sa cenom.

U slučaju da se podnosilac inicijative u navedenom roku ne izjasni ili izjavi da ne prihvata cenu, smatraće se da je odustao od podnete inicijative.

Organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove izrađuje nacrt rešenja o pristupanju otuđenju građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom i dostavlja ga Gradskom veću radi utvrđivanja predloga i dostavljanja Skupštini grada na odlučivanje.

Otuđenje građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom radi ispravke granica parcele vrši se na osnovu saglasnosti Gradskog pravobranilaštva.

## **Odlučivanje u postupku otuđenja građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom**

### **Član 61.**

Gradonačelnik grada u ime Grada nakon sprovedenog postupka utvrđenog zakonom i ovom odlukom i nakon pribavljanja mišljenja Gradskog pravobranilaštva, zaključuje ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom.

## **Rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom**

### **Član 62.**

Rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom (u daljem tekstu: rešenje o otuđenju) sadrži:

1. razloge zbog kojih se predmetnim građevinskim zemljištem raspolaže neposrednom pogodbom;
2. podatke o licu koje stiče prava na građevinskom zemljištem u postupku otuđenja;
3. podatke o građevinskom zemljištu (katastarska parcela, katastarska opština, površina i po potrebi druge bliže podatke);
4. iznos cene, rok plaćanja, račun na koji se vrši plaćanje i posledice propuštanja plaćanja u roku, ukoliko se raspolaganje vrši uz naknadu;

5. obavezu lica koje stiče prava na predmetnom građevinskom da u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja o raspolaganju zaključi sa Gradom ugovor, uz ukazivanje na posledice propuštanja zaključenja ugovora u roku.

### **Načini plaćanja u slučaju otudjenja zemljišta neposrednom pogodbom**

#### **Član 63.**

Cena za otuđeno građevinsko zemljište predstavlja prihod grada.

Rešenjem se utvrđuje način plaćanja i iznos.

Za površine do 100 m<sup>2</sup> koje se otuđuju iz javne svojine neposrednom pogodbom dozvoljava se mogućnost plaćanja na jednake mesečne rate, u dinarskoj protivvrednosti, po srednjem kursu eura sa podacima Narodne banke na dan uplate dospele rate.

U slučaju plaćanja na rate, iznos mesečne rate na ime cene dospeva svakog 15-og u mesecu za tekući mesec.

Ukoliko obveznik plaćanja cene ne izmiri dospeli iznos naknade za dva uzastopna meseca, Gradsko pravobranilaštvo pokrenuće postupak za raskid govora.

U slučaju plaćanja naknade na rate kao sredstvo obezbeđenja je ugovorna klauzula o zabrani upisa prava svojine kod organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra do momenta izmirenja celokupnog iznosa naknade određene rešenjem ili ugovorom .

Izuzetno, dozvoljava se i plaćanje cene za građevinskog zemljišta na rate i za površine veće od 100 m<sup>2</sup> po prethodno pribavljenom mišljenju Pravobranilaštva i uz saglasnost Gradskog veća.

Lice kome se građevinsko zemljište otuđuje, ukoliko plaćanje vrši jednokratno, obavezno je da utvrđenu cenu plati u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja o otuđenju građevinskog zemljišta.

### **Ugovor o otuđenju neposrednom pogodbom građevinskog zemljišta**

#### **Član 64.**

Ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom (u daljem tekstu: Ugovor) se zaključuje sa licem koje stiče prava na građevinskom zemljištem u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja o otuđenju.

Ugovor o otuđenju sadrži naročito:

1. podatke o građevinskom zemljištu (katastarska parcela, katastarska opština, površina i po potrebi druge bliže podatke);
2. iznos cene, kao i način plaćanja (jednokratno ili na rate);
3. potvrdu da je cena izmirena u celosti ukoliko se plaćanje vrši jednokratno, i saglasnost grada da lice kome je građevinsko zemljište otuđeno, u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, upiše pravo svojine na građevinskom zemljištu. Ukoliko se cena plaća na rate, konstataciju da će izjava o saglasnosti za upis prava svojine u korist kupca biti izdata nakon uplate poslednje mesečne rate;
4. prava i obaveze u slučaju neizvršenja obaveza;
5. način rešavanja sporova;
6. uslove, način i postupak za raskid ugovora;
7. druga prava i obaveze;

## **X DAVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U ZAKUP**

### **Slučajevi davanja u zakup građevinskog zemljišta Član 65.**

Građevinsko zemljište se može dati u zakup radi:

1. izgradnje objekata za koji se izdaje privremena građevinska dozvola u skladu sa zakonom;
2. realizacije projekata od značaja za Republiku Srbiju odnosno Grad;
3. međusobnog raspolaganja vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini;
4. davanja koncesije ili poveravanja komunalne delatnosti u skladu sa posebnim zakonom i
5. radi ostvarivanja javno-privatnog partnerstva.

Rešenje o davanju u zakup građevinskog zemljišta donosi Skupština grada.

### **Davanje građevinskog zemljišta u zakup radi izgradnje objekta za koji se izdaje privremena građevinska dozvola Član 66.**

Građevinsko zemljište se daje u zakup radi izgradnje objekata za koje je zakonom predviđeno izdavanje privremene građevinske dozvole, na određeno vreme, na rok na koji se donosi privremena građevinska dozvola (zavisno od vrste objekta, odnosno radova), koji se može produžiti za onoliko vremena za koliko je organ nadležan za izdavanje privremene građevinske dozvole produžio rešenje o privremenoj građevinskoj dozvoli, a ukupno najduže do pet godina.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, građevinsko zemljište se daje u zakup neposrednom pogodbom po tržišnim uslovima, a tržišnu vrednost zakupnine (u daljem tekstu: zakupnina) po 1m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta koje se daje u zakup, na mesečnom nivou, procenjuje ovlašćeni procenitelj ili sudski veštak ekonomske struke.

Uz zahtev za davanje građevinskog zemljišta u zakup koji se podnosi organizacionoj jedinici Gradske uprave nadležnoj za imovinsko-pravne poslove dostavlja se nalaz ovlašćenog procenitelja ili sudskog veštaka iz stava 2. ovog člana i nalog za dostavljanje ugovora o zakupu građevinskog zemljišta izdat od strane organa nadležnog za izdavanje privremene građevinske dozvole, koji mora da sadrži opis objekta koji se gradi, površinu građevinskog zemljišta koju je potrebno dati u zakup i rok na koji će se izdati privremena građevinska dozvola.

Organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove obaveštava podnosioca zahteva o mesečnom iznosu zakupnine, roku plaćanja, maksimalnom broju rata, načinu usklađivanja rata i sredstvima obezbeđenja plaćanja, o mogućnosti da ukupan iznos zakupnine plati jednokratno, kao i roku za jednokratnu uplatu.

Podnosilac zahteva je dužan da se u roku od osam dana od dana prijema obaveštenja iz stava 4. ovog člana, pismeno izjasni o načinu plaćanja zakupnine i da dostavi sredstva obezbeđenja ukoliko se opredeli da plaćanje vrši na rate.

Podnosilac zahteva može dati izjavu i neposredno o čemu se sačinjava zapisnik.

U slučaju da se podnosilac zahteva u navedenom roku ne izjasni ili izjavi da ne prihvata zakupninu ili ne dostavi sredstva obezbeđenja (ukoliko se plaćanje vršina rate), smatraće se da je odustao od zahteva.

Zakupnina predstavlja prihod Grada i uplaćuje se na odgovarajući račun Grada.

Zakupac građevinskog zemljišta može platiti zakupninu jednokratno ili u ratama.

Obaveza plaćanja zakupnine, iznos zakupnine i način plaćanja utvrđuju se rešenjem o davanju građevinskog zemljišta u zakup.

Ukupna zakupnina je iznos mesečne zakupnine pomnožen sa vremenom (ukupnim brojem meseci) na koje se građevinsko zemljište daje u zakup.

U slučaju plaćanja zakupnine jednokratno, plaćanje se vrši u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja o davanju građevinskog zemljišta u zakup.

U slučaju plaćanja zakupnine u ratama, plaćanje se vrši u onoliko mesečnih rata na koliki je rok građevinsko zemljište dato u zakup, a najviše na 24 rata.

Prva rata u visini od 30% utvrđene ukupne zakupnine plaća se u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja o davanju građevinskog zemljišta u zakup, a preostali iznos ukupne zakupnine u jednakim mesečnim ratama.

Rate se usklađuju sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji, premao objavljenim podacima nadležne organizacije za poslove vođenja statistike, za period od ugovorenog obračuna zakupnine, do poslednjeg dana u mesecu, a uplaćuju se do 15. u narednom mesecu.

Za period kašnjenja u plaćanju, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom koji uređuje visinu stope i načina obračuna zatezne kamate.

Radi obezbeđenja plaćanja zakupnine, ukoliko se plaćanje vrši na rate, sredstva obezbeđenja uredno potpisane menice sa meničnim ovlašćenjem.

Naplata sredstava obezbeđenja će se vršiti u korist propisanih uplatnih računa.

Kontrolu plaćanja rata, usklađivanje rata, obračun zatezne kamate i naplatu sredstava obezbeđenja vrši organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za finansije.

U slučaju produženja roka zakupa sprovodi se novi postupak davanja u zakup, na način propisan ovim članom, u kom slučaju se menjaju rešenje i ugovor o zakupu građevinskog zemljišta.

### **Davanje građevinskog zemljišta u zakup u drugim slučajevima**

#### **Član 67.**

U slučaju davanja koncesije ili poveravanja komunalne delatnosti u skladu sa posebnim zakonima, građevinsko zemljište se može dati u zakup na vremenski period predviđen ugovorom o koncesiji, odnosno na vremenski period na koji je povereno obavljanje komunalne delatnosti.

Radi ostvarivanja javno-privatnog partnerstva, neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini može se dati u zakup privatnom partneru na rok na koji je zaključen javni ugovor u skladu sa zakonom kojim se uređuje javno-privatno partnerstvo i koncesije, odnosno unositi kao osnivački ulog u privredna društva, a vlasnik građevinskog zemljišta u javnoj svojini može sa fizičkim ili pravnim licem zaključiti i ugovor o zajedničkoj izgradnji jednog ili više objekata.

Građevinsko zemljište se može dati u zakup po zakupnini koja je manja od tržišne ili bez naknade kada se radi o realizaciji projekata za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju, odnosno gradu, kao i kada se radi o međusobnom raspolaganju između vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini.

Davanje u zakup građevinskog zemljišta iz stava 1, 2. i 3. ovog člana vrši se na način i pod uslovima propisanim podzakonskim aktom Vlade Republike Srbije.

Učesnik javnog nadmetanja, odnosno učesnik u postupku prikupljanja ponuda koji smatra da je građevinsko zemljište dato u zakup suprotno odredbama zakona, podzakonskog akta Vlade Republike Srbije, odnosno ove odluke, te da mu je na taj način povređeno pravo, može podneti nadležnom sudu tužbu za poništaj ugovora o zakupu u roku od osam (8) dana od saznanja za zaključenje ugovora, a najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora.

### **Shodna primena pravila kod zakupa Član 68.**

Na davanje u zakup izgrađenog građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim članom, shodno se primenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na zakupninu (način i rok plaćanja, sredstva obezbeđenja i dr.), sadržaj rešenja o davanju u zakup i ugovora o zakupu građevinskog zemljišta, stavljanje van snage rešenja o zakupu i raskida ugovora o zakupu.

### **Izmena ugovora o zakupu građevinskog zemljišta Član 69.**

Ako se promeni vlasnik objekta, odnosno posebnog fizičkog dela objekta koji je izgrađen ili se gradi na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, koje se koristi po osnovu ugovora o zakupu radi izgradnje objekata zaključenom u skladu sa ranijim zakonima o planiranju i

izgradnji, zakupodavac će, na zahtev zakupca, izmeniti ugovor o zakupu tako što će na mesto, odnosno pored dotadašnjeg zakupca stupiti novi vlasnik objekta, odnosno dela objekta.

Zahtev za izmenu ugovora o zakupu podnosi se organizacionoj jedinici Gradske uprave nadležnoj za imovinsko-pravne poslove.

Uz zahtev za izmenu ugovora o zakupu dostavlja se ugovor o kupovini objekta ili kupovini objekta u izgradnji, odnosno drugi pravni osnov kojim se stiče pravo svojine na objektu ili objektu u izgradnji, koji je overen u skladu sa zakonom, odnosno pravnosnažno rešenje o nasleđivanju, sa potvrdom poreske uprave o izmirenju poreza po tom pravnom osnovu ili sa potvrdom poreske uprave o oslobađanju od poreske obaveze, i izjava novog vlasnika objekta, odnosno dela objekta da prihvata sve obaveze dotadašnjeg zakupca iz ugovora o zakupu.



Ako se promeni vlasnik katastarske parcele kome je u postupku ispravke granica susednih katastarskih parcela dato u zakup građevinsko zemljište u javnoj svojini, na zahtev novog vlasnika može se izmeniti ugovor o zakupu tako što će na mesto dotadašnjeg zakupca, stupiti novi vlasnik katastarske parcele.

Uz zahtev za izmenu ugovora o zakupu iz stava 4. ovog člana dostavlja se dokaz o pravu svojine na katastarskoj parceli, osnov sticanja sa potvrdom poreske uprave o izmirenju poreza po osnovu sticanja prava svojine ili sa potvrdom poreske uprave o oslobođenju od poreske obaveze i izjava vlasnika da prihvata sve obaveze dotadašnjeg zakupca iz ugovora o zakupu.

Po zahtevu za izmenu ugovora o zakupu Skupština grada donosi rešenje kojim se menja zakupac, tako što će na mesto, odnosno pored dotadašnjeg zakupca stupiti novi vlasnik objekta u izgradnji odnosno novi vlasnik iz stava 4. ovog člana.

Na osnovu rešenja iz stave 6. ovog člana zakupodavac zaključuje sa novim vlasnikom, ugovor o zakupu, odnosno ugovor o izmeni ugovora o zakupu, u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja novom vlasniku, koji po potpisivanju predstavlja osnov za promenu upisa zakupca u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

### **Pretvaranje prava zakupa u pravo svojine**

#### **Član 70.**

Pravo zakupa na izgrađenom, odnosno neizgrađenom građevinskom zemljištu koje je stečeno ugovorom o dugoročnom zakupu na period od najmanje 50 godina, zaključenim u skladu sa ranijim zakonima koji uređuju oblast planiranja i izgradnje, pretvara se u pravo svojine pod uslovima i na način propisan zakonom, po izmirenju ukupne zakupnine.

Uz zahtev nosilac prava zakupa dostavlja dokaz da je u celosti isplaćena zakupnina za ugovoreni period zakupa kao i overenu izjavu da nije pokrenuo sudski postupak za raskid ugovora u roku određenom propisom kojim je regulisano pitanje planiranja i izgradnje na osnovu koje dokumentacije Republički geodetski zavod donosi rešenje o pretvaranju prava zakupa u pravo svojine na predmetnom građevinskom zemljištu u korist podnosioca zahteva.

### **Prava zakupaca koji su dobili građevinsko zemljište u zakup neposrednom pogodbom**

#### **Član 71.**

Zakupci koji su dobili građevinsko zemljište u zakup neposrednom pogodbom, u skladu sa ranijim zakonima koji uređuju oblast planiranja i izgradnje, u postupku naknadnog pribavljanja odobrenja za izgradnju i upotrebne dozvole (legalizacija) za individualne stambene objekte i koji ugovorom o zakupu nisu imali obavezu plaćanja zakupnine, u skladu sa ranije važećim propisima, odnosno njihovi pravni sledbenici, imaju pravo na konverziju prava zakupa u pravo svojine pod uslovom da plate tržišnu vrednost građevinskog zemljišta, na način i pod uslovima koji su propisani ovom odlukom.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, donosi se rešenje o izmeni rešenja o zakupu tako da se zakupcu građevinsko zemljište otuđuje i po isplati tržišne cene koja je utvrđena rešenjem o izmeni rešenja o zakupu i plaćanju iste, zaključuje se ugovor o otuđenju.

Ukoliko zakupci iz stava 1. ovog člana vrše promenu namene postojećeg objekta, odnosno ukoliko dogradnjom, nadgradnjom, rekonstrukcijom ili izgradnjom menjaju namenu ili pretvaraju individualni stambeni objekat u stambeni objekat sa više stanova, odnosno u objekat druge namene, dužni su da plate tržišnu vrednost građevinskog zemljišta, u kom slučaju se postupa u skladu sa stavom 2. ovog člana.

**Pravo zakupaca građevinskog zemljišta kojima je građevinsko zemljište dato u zakup  
na rok kraći od 50 godina  
Član 72.**

Zakupci građevinskog zemljišta kojima je građevinsko zemljište dato u zakup na rok kraći od 50 godina, u skladu sa ranijim zakonima koji uređuju oblast planiranja i izgradnje, odnosno njihovi pravni sledbenici, imaju pravo na konverziju prava zakupa u pravo svojine pod uslovom da plate razliku između tržišne vrednosti građevinskog zemljišta i uplaćene ukupne zakupnine u nominalnom iznosu, na način i pod uslovima koji su propisani ovom odlukom.

Zakupci iz stava 1. ovog člana imaju pravo na konverziju prava zakupa pod uslovom da su izmirili sve dospеле obaveze na ime zakupnine.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, donosi se rešenje o izmeni rešenja o zakupu tako da se zakupcu građevinsko zemljište otuđuje i po isplati razlike između tržišne cene i isplaćene zakupnine, koja ja utvrđena rešenjem o izmeni rešenja o zakupu i plaćanju iste, zaključuje se ugovor o otuđenju.

U slučaju da je iznos uplaćene zakupnine u nominalnom iznosu veći od tržišne vrednosti građevinskog zemljišta, zakupodavac nema obavezu vraćanja više uplaćenih sredstava.

**Pravo zakupaca koji su delimično platili vrednost građevinskog zemljišta  
Član 73.**

Zakupci koji su ugovor o zakupu zaključili u skladu sa ranijim opštim aktima kojima je regulisano građevinsko zemljište, kao i kriterijumi i merila za utvrđivanje zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta tako da su kroz plaćanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, delimično platili vrednost građevinskog zemljišta, imaju pravo da traže izmenu rešenja o zakupu, tako da im se građevinsko zemljište otuđi, pod uslovom da su izmirili sve dospеле obaveze na ime zakupnine.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, iznos tržišne vrednosti građevinskog zemljišta koji se utvrđuje u skladu sa ovom odlukom, umanjuje se za iznos plaćene zakupnine i vrednosti građevinskog zemljišta koja je plaćena na ime naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, u nominalnim iznosima, pa je tako utvrđenu razliku podnosilac zahteva dužan da plati na način i pod uslovima predviđenim ovom odlukom.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, donosi se rešenje o izmeni rešenja o zakupu tako da se zakupcu, odnosno njegovom pravnom sledbeniku, građevinsko zemljište otuđuje i po isplati iznosa iz stava 2. Ovog člana, koji ja utvrđen rešenjem o izmeni rešenja o zakupu i plaćanju istog, zaključuje se ugovor o otuđenju.

U slučaju da je iznos već uplaćene vrednosti građevinskog zemljišta i zakupnine u nominalnom iznosu veći od tržišne vrednosti građevinskog zemljišta, zakupodavac nema obavezu vraćanja više uplaćenih sredstava.

## **XI MEĐUSOBNO RASPOLAGANJE VLASNIKA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U JAVNOJ SVOJINI**

### **Pojam međusobnog raspolaganja vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini Član 74.**

Međusobno raspolaganje vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini je prenos prava javne svojine na građevinskom zemljištu i između nosilaca prava javne svojine.

Pod međusobnim raspolaganjem iz stava 1. ovog člana, podrazumeva se izdavanje građevinskog zemljišta u zakup i razmena.

### **Raspolaganje vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini Član 75.**

Međusobno raspolaganje između nosilaca prava javne svojine na građevinskom zemljištu vrši se neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima, s tim da se građevinsko zemljište može otuđiti ili dati u zakup bez naknade, odnosno po ceni, odnosno zakupnini koja je manja od tržišne u skladu sa zakonom, uredbom i ovom odlukom.

U slučaju da se međusobno raspolaganje između nosilaca prava javne svojine na građevinskom zemljištu vrši po tržišnim uslovima, tržišnu vrednost građevinskog zemljišta utvrđuje republički organ nadležan za procenu tržišne vrednosti.

## **XII PRIBAVLJANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U JAVNU SVOJINU GRADA**

### **Član 76.**

Građevinsko zemljište se pribavlja u javnu svojinu grada u skladu sa odredbama zakona kojim je uređena javna svojina.

Pribavljanje građevinskog zemljišta u javnu svojinu grada sprovodi se u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom, pod uslovima utvrđenim zakonom i ovom odlukom.

Najviša kupoprodajna cena građevinskog zemljišta koje se pribavlja u javnu svojinu grada je tržišna vrednost predmetne nepokretnosti.

Građevinsko zemljište se može pribaviti u javnu svojinu grada neposrednom pogodbom, ali ne iznad procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti, pod uslovima iz zakona kojim je regulisano pitanje javne svojine i uredbе, ako u konkretnom slučaju to predstavlja jedino moguće rešenje, pod kojim se podrazumeva:

- slučaj kada građevinsko zemljište koje se pribavlja u javnu svojinu po svojim karakteristikama jedino odgovara potrebama Grada, odnosno pravnih lica koje je osnovao Grad, s tim da rešenje kojim se pribavlja građevinsko zemljište sadrži obrazloženje razloga

opravdanosti i celishodnosti pribavljanja i razloge zbog kojih se pribavljanje ne bi moglo realizovati javnim nadmetanjem, odnosno prikupljanjem ponuda;

- slučaj kada se radi o međusobnom raspolaganju između nosilaca prava javne svojine.

Građevinsko zemljište se može pribaviti u javnu svojinu grada i besteretnim pravnim poslom (poklon ili jednostrana izjava volje) u skladu sa zakonom kojim je regulisan vanparnični postupak odnosno zakonom kojim je regulisana javnobeležnika delatnost.

Odredbе ove odluke koje se odnose na postupak otuđenja građevinskog zemljišta, shodno se primenjuju i na postupak pribavljanja građevinskog zemljišta u javnu svojinu Grada.

## **Javni oglas o pribavljanju građevinskog zemljišta**

### **Član 77.**

Nakon donošenja odluke o pribavljanju građevinskog zemljišta u javnu svojinu grada, Komisija objavljuje oglas o sprovođenju postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda za pribavljanje nepokretnosti u javnu svojinu.

Javni oglas za pribavljanje građevinskog zemljišta priprema i objavljuje Komisija.

Javni oglas se objavljuje u dnevnom listu koji se distribuira na celoj teritoriji Republike Srbije i zvaničnom sajtu Grada.

Javni oglas o javnom nadmetanju, odnosno prikupljanju ponuda za pribavljanje građevinskog zemljišta sadrži naročito:

1. naziv pravnog lica za čije potrebe se građevinsko zemljište pribavlja u javnu svojinu (naziv kupca);

2. karakteristike građevinskog zemljišta koje se pribavlja u javnu svojinu;

3. bliže uslove za pribavljanje građevinskog zemljišta u javnu svojinu (u pogledu rokova plaćanja i sl.);

4. obavezu podnosioca prijave za učestvovanje u postupku javnog nadmetanja, odnosno ponude za učestvovanje u postupku prikupljanja pismenih ponuda, da uz prijavu, odnosno ponudu dostavi odgovarajući dokaz o pravu svojine na građevinskom zemljištu koje je predmet pribavljanja u javnu svojinu i upisana u odgovarajuću javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima i dr.;

5. obavezu vlasnika građevinskog zemljišta koje se nudi da dostavi izjavu da na istoj ne postoje prava trećih lica, da nije opterećena teretima, da nije pod sporom, niti pod zabranom raspolaganja, da nije predmet teretnog ili besteretnog pravnog posla, niti ugovora o doživotnom održavanju i da ne postoje druge smetnje za prenos prava svojine, kao i izjavu da ukoliko se utvrdi da na nepokretnosti koja se nudi postoji bilo kakav teret, prodavac se obavezuje da ga otkloni o svom trošku, odnosno da kupcu pruži zaštitu od evikcije i snosi svu odgovornost za eventualne pravne nedostatke;

6. obavezu podnosioca prijave, odnosno ponude da uz prijavu, odnosno ponudu dostavi dokaz da su izmireni svi troškovi korišćenja nepokretnosti koja se nudi (utrošena električna energija, troškovi komunalnih usluga, porez na imovinu i drugo);

7. kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača;

8. obavezan sadržaj prijave, odnosno ponude i isprave koje je potrebno dostaviti uz prijavu, odnosno ponudu;

9. adresu za dostavljanje prijave, odnosno ponude;

10. rok za podnošenje prijave, odnosno ponude;

11. mesto i vreme održavanja javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda;

12. obaveštenje da podnosioci neblagovremene i nepotpune prijave, odnosno ponude neće moći da učestvuju u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, odnosno da će iste biti odbačene.

Prijava, odnosno ponuda iz stava 1. ovog člana dostavlja se u zatvorenoj koverti sa vidljivom naznakom na koji se oglas odnosi i ko je podnosilac prijave, odnosno ponude.

Prijava, odnosno ponuda pravnog lica mora da sadrži: naziv, sedište i broj telefona i mora biti potpisana od strane ovlašćenog lica.

Uz prijavu, odnosno ponudu pravnog lica se prilaže izvod iz registra privrednih subjekata nadležnog organa i potvrda o poreskom identifikacionom broju.

Prijava, odnosno ponuda fizičkog lica mora da sadrži: ime i prezime, adresu, broj lične karte, matični broji, broj telefona i mora biti potpisana, a ako je to lice privatni preduzetnik uz prijavu, odnosno ponudu se prilaže izvod iz registra nadležnog organa i potvrda o poreskom identifikacionom broju.

U slučaju da podnosioca prijave, odnosno ponude zastupa punomoćnik, punomoćje za zastupanje mora biti specijalno i overeno od strane javnog beležnika.

Prijava, odnosno ponuda je nepotpuna ako ne sadrži sve što je propisano, ako nisu priložene sve isprave kako je to predviđeno, odnosno ako ne sadrži sve podatke predviđene oglasom ili su podaci dati suprotno objavljenom oglasu.

### **Nadležnost Komisije za građevinsko zemljište Član 78.**

Postupak pribavljanja nepokretnosti u javnu svojinu sprovodi Komisija, koja o toku postupka vodi zapisnik i po okončanom postupku utvrđuje predlog za izbor najpovoljnijeg ponuđača.

Uslovi za sprovođenje postupka javnog nadmetanja, odnosno razmatranja pismenih ponuda su ispunjeni ukoliko pristigne najmanje jedna blagovremena i potpuna prijava, odnosno ponuda.

Ukoliko podnosilac blagovremene i potpune prijave, odnosno ponude ne pristupi javnom nadmetanju, odnosno otvaranju pismenih ponuda, smatraće se da je odustao od prijave, odnosno ponude.

Podnosioci neblagovremene, odnosno nepotpune prijave ne mogu da učestvuju u postupku javnog nadmetanja, a nepotpune, odnosno neblagovremene prijave, odnosno ponude se odbacuju.

Odluku o pribavljanju građevinskog zemljišta od najpovoljnijeg ponuđača, nakon sprovedenog postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda donosi Skupština grada i njome se istovremeno gradonačelnik grada ovlašćuje da u ime i za račun Grada može zaključiti Ugovor o kupovini predmetnog građevinskog zemljišta pod uslovima utvrđenim u odluci o pribavljanju građevinskog zemljišta od najpovoljnijeg ponuđača.

Skupština Grada donosi odluku o pribavljanju građevinskog zemljišta u javnu svojinu Grada neposrednom pogodbom i njome se istovremeno gradonačelnik grada ovlašćuje da u ime i za račun Grada može zaključiti Ugovor o kupovini predmetnog građevinskog zemljišta pod uslovima utvrđenim u odluci o pribavljanju građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom.

### **Shodna primena pravila Član 79.**

Organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove vrši stručno-administrativne poslove za potrebe Komisije.

U ovom postupku shodno se primenjuju pravila postupka i odredbe ove odluke o sadržini rešenja o otudjenju građevinskog zemljišta, izradi predloga svih akata i postupku i njihovoj sadržini, kao i obaveza pribavljanja mišljenja Gradskog pravobranilaštva na nacrt ugovora o pribavljanju građevinskog zemljišta u javnu svojinu Grada.

### **Pribavljanje neizgrađenog građevinskog zemljišta za potrebe uređenja površina javne namene Član 80.**

Pribavljanje neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnu svojinu Grada za potrebe uređenja površina javne namene može se, osim u postupku propisanom zakonom kojim se uređuje eksproprijacija, sprovesti i sporazumom sa vlasnikom građevinskog zemljišta, neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima.

Inicijativu za pokretanje ovog postupka daje organizaciona jedinica Gradske uprave koja je nadležna za investicije odnosno uređivanje građevinskog zemljišta preko organizacione jedinice Gradske uprave nadležne za imovinsko-pravne poslove.

Postupak utvrđivanja osnovanosti pribavljanja predmetnog građevinskog zemljišta, pripremu predloga svih akata i ugovora, uključujući i utvrđivanje tržišne vrednosti predmetnog zemljišta i pribavljanje mišljenja Gradskog Pravobranilaštva na nacrt ugovora o pribavljanju, vrši organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove.

Odluku o pribavljanju neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini za potrebe uređenja površina javne namene donosi Skupština grada i istovremeno u odluci daje ovlašćenje gradonačelniku da sa vlasnikom predmetnog zemljišta zaključi ugovor o pribavljanju.

Sadržina ugovora o pribavljanju neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnu svojinu Grada za potrebe uređenja površina javne namene potvrđuje se u postupku solemnizacije od strane javnog beležnika.

## **XIII RAZMENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Član 81.**

Razmena građevinskog zemljišta u javnoj svojini vrši se neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom, podzakonskim aktom i ovom odlukom.

Predmet razmene može biti izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište.

Pod razmenom građevinskog zemljišta podrazumeva se otuđenje građevinskog zemljišta iz javne svojine, kao i pribavljanje građevinskog zemljišta u javnu svojinu Grada, pa se odredbe ove odluke koje se odnose na postupak otuđenja građevinskog zemljišta, odnosno pribavljanja građevinskog zemljišta u javnu svojinu Grada, shodno primenjuju i na postupak razmene izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Odluku o razmeni građevinskog zemljišta iz stava 1. ovog člana donosi Skupština grada.

### **Procena tržišne vrednosti građevinskog zemljišta**

#### **Član 82.**

Tržišnu vrednost građevinskog zemljišta koje se razmenjuje utvrđuje Komisija za procenu tržišne vrednosti.

Sastavni deo predloga odluke o razmeni građevinskog zemljišta je i mišljenje organizacione jedinice Gradske uprave nadležne za urbanizam i izgradnju o ispunjenosti uslova za razmenu u pogledu važeće planske dokumentacije.

### **Shodna primena pravila**

#### **Član 83.**

Postupak utvrđivanja osnovanosti za razmenu građevinskog zemljišta sprovodi Gradsko veće, dok organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za imovinsko-pravne poslove vrši stručno-administrativne poslove (nacrt odluke i ugovora).

U ovom postupku shodno se primenjuju pravila postupka i odredbe ove odluke o sadržini rešenja o pribavljanju građevinskog zemljišta, izradi predloga svih akata i postupku i njihovoj sadržini, kao i obaveza pribavljanja mišljenja Gradskog Pravobranilaštva na nacrt ugovora o pribavljanju građevinskog zemljišta u javnu svojinu Grada.

Sadržina ugovora o razmeni građevinskog zemljišta potvrđuje se u postupku solemnizacije od strane nadležnog javnog beležnika koji je u obavezi da solemnizovan ugovor dostavi nadležnoj službi Republičkog geodetskog zavoda radi upisa prava na predmetnoj nepokretnosti.

### **Otuđenje građevinskog zemljišta drugom suvlasniku**

#### **Član 84.**

Otuđenje građevinskog zemljišta drugom suvlasniku na istoj nepokretnosti, po pravu preče kupovine vrši se u skladu sa zakonom kojim se uređuju osnove svojinskopravnih odnosa i promet nepokretnosti.

U toku postupka organ nadležan za imovinsko pravne poslove pribavlja od organa nadležnog za poslove urbanizma obaveštenje da li predmetna katastarska parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu, odnosno da li je potrebna izrada projekta parcelacije i da li se radi o planiranim površinama javne namene.

## **Postupak otuđenja suvlasničkog udela u javnoj svojini**

### **Član 85.**

Suvlasnički udeo građevinskog zemljišta u javnoj svojini može se otuđiti javnim oglašavanjem radi izgradnje, pod uslovom da je katastarska parcela neizgrađeno građevinsko zemljište, koje ispunjava uslove građevinske parcele i koje je namenjeno za izgradnju.

Suvlasnik građevinskog zemljišta ima pravo preče kupovine po ceni utvrđenoj u postupku javnog oglašavanja.

Suvlasnik nepokretnosti koji namerava da proda svoj suvlasnički udeo dužan je da ga prethodno ponudi na prodaju ostalim suvlasnicima.

U slučaju kad ima više suvlasnika, prvenstvo u ostvarivanju prava preče kupovine ima suvlasnik sa većim suvlasničkim delom.

Kad ima više suvlasnika koji bi prema stavu 4. ovog člana imali pravo preče kupovine, suvlasnik nepokretnosti ima pravo da sam odluči kome će od njih prodati svoj deo nepokretnosti.

Na postupak javnog oglašavanja, shodno se primenjuju odredbe ove odluke koje se odnose na otuđenje građevinskog zemljišta javnim nadmetanjem.

### **Shodna primena pravila**

#### **Član 86.**

Zahtev za otuđenje suvlasničkog udela Grada na građevinskom zemljištu podnosi se organizacionoj jedinici Gradske uprave nadležnoj za imovinsko-pravne poslove.

Na postupak otuđenja suvlasničkog udela Grada, uključujući nadležnost Komisije, nadležnost organizacione jedinice nadležne za imovinsko-pravne poslove, sadržinu akata o deobi i obavezu pribavljanja mišljenja Gradskog pravobranilaštva na nacrt ugovora, shodno se primenjuju odredbe ove odluke kojima je regulisano otuđenje građevinskog zemljišta putem neposredne pogodbe.

## **XIV STAVLJANJE REŠENJA VAN SNAGE**

### **Stavljanje rešenja van snage usled nepotpunog ili pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno usled pogrešne primene materijalnog prava**

#### **Član 87.**

Ukoliko se utvrdi da je u postupku raspolaganja građevinskim zemljištem, usled nepotpunog ili pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno usled pogrešne primene materijalnog prava, građevinskim zemljištem raspolagano suprotno zakonu, odnosno odluci, Skupština grada će doneti rešenje kojim će izmeniti, odnosno staviti van snage rešenje o raspolaganju, u kom slučaju se primenjuju odredbe ove odluke koje se odnose na raskid ugovora, s tim da posledica rešenja o izmeni može biti i zaključenje aneksa ugovora.

Skupština grada će doneti rešenje kao u stavu 1. ovog člana i u drugim slučajevima kada je to potrebno radi usaglašavanja sa novim činjeničnim stanjem.



Postupak za izmenu, odnosno stavljanje van snage rešenja o raspolaganju iz stava 1. i 2. ovog člana, pokreće Gradsko pravobranilaštvo po sopstvenoj inicijativi ili na predlog gradonačelnika Grada, Gradskog veća i drugih lica koja imaju opravdan interes.

**Stavljanje rešenja van snage u slučaju da lice kome je zemljište dodeljeno nije upisano kao korisnik u javnoj evidenciji o nepokretnostima**  
**Član 88.**

Skupština grada može doneti rešenje kojim se u celini ili delimično stavlja van snage rešenje, odnosno drugi akt o dodeli zemljišta na korišćenje radi izgradnje, u skladu sa ranijim zakonima kojima je bilo uređeno građevinsko zemljište do 13. maja 2003. godine, u slučaju da lice kome je zemljište dodeljeno nije upisano kao korisnik u javnoj evidenciji o nepokretnostima i pravima na njima.

Zahtev za donošenje rešenja iz stava 1. ovog člana može podneti Gradsko pravobranilaštvo, lice kome je zemljište dodeljeno ili vlasnik, odnosno korisnik, predmetne katastarske parcele.

**XV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Okončanje započetih postupaka**  
**Član 89.**

Postupci pribavljanja i raspolaganja građevinskog zemljišta u svojini Grada koji su započeti po propisima koji su važili pre stupanja na snagu ove odluke, okončaću se po odredbama ove odluke.

**Shodna primena propisa**  
**Član 90.**

Na postupke koji nisu regulisani ovom odlukom primenjuje se odredbe zakona kojim je regulisano pitanje javne svojine i planiranje i izgradnja, kao i odredbe važećih podzakonskih akata.

**Prestanak važenja donetih odluka**  
**Član 91.**

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o građevinskom zemljištu ("Službeni list grada Novog Pazara", broj 1/20).

**Stupanje na snagu**  
**Član 92.**

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

**SKUPŠTINA GRADA NOVOG PAZARA**

Broj: 463-148/22

U Novom Pazaru, 16. novembra 2022. godine

PREDSEDNICA  
Dr Anela Šemsović