На основу члана 99. став 5., 17. и 20., члана 101. став 5. и члана 103. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Закон о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020), као и члана 32. став 1. тачка 3. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, број 129/07, 83/2014 - др. закон, 101/2016 - др. закон, 47/2018- др. закон и 111/2021- др. закон), члана 6. став 1. тачка 10. и члана 7. став 1. Закона о финансирању локалне самоуправе („Службени гласник РС“, број 62/2006, 47/2011, 93/2012, 99/2013. . . 89/2018 - усклађени дин. изн. , 95/2018 – др. закон, 86/2019 – усклађени дин. изн., 126/2020 – усклађени дин. изн., 99/2021 – усклађени дин. изн. и 111/2021 – др.закон, 124/2022- усклађен дин. износ.) и члана 40. тачка 6. Статута општине Чајетина („Службени лист општине Чајетина“, број 2/2019, Скупштина општине Чајетина, на седници од 04. маја 2023. године, доноси

**ОДЛУКУ**

**О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ**

**I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

1. **Предмет уређивања**

**Члан 1.**

Овом одлуком уређују се услови, поступак и начин:

* располагања грађевинским земљиштем у јавној својини општине Чајетина;
* прибављање грађевинског земљишта у јавну својину општине Чајетина;
* стављање ван снаге решења о располагању и прибављању грађевинског земљишта и других решења која се доносе на основу ове одлуке;
* утврђивања цене грађевинског земљишта;
* измена и раскид правних послова који се закључују на основу донетих решења;
* давање сагласности за озакоњење, изградњу, односно постављање објеката на грађевинско земљиште у јавној својини општине Чајетине и других потребних сагласности.

1. **Појам грађевинског земљишта**

**Члан 2.**

Грађевинско земљиште је земљиште које је као такво одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом.

1. **Коришћење грађевинског земљишта**

**Члан 3.**

Грађевинско земљиште се користи у складу са наменом, која је предвиђена планским документима, а на начин који обезбеђује његово рационално коришћење, поштујући закон.

1. **Врсте грађевинског земљишта**

**Члан 4.**

Грађевинско земљиште може бити:

1. изграђено, неизграђено;
2. уређено, неуређено
   1. **Изграђено и неизграђено грађевинско земљиште**

**Члан 5.**

Грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено.

Изграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме су изграђени објекти намењени за трајну употребу, у складу са законом.

Неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме нису изграђени објекти, на коме су изграђени објекти без грађевинске дозволе и привремени објекти.

* 1. **Уређено и неуређено грађевинско земљиште**

**Члан 6.**

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је у складу са планским документом комунално опремљено за грађење и коришћење (изграђен приступни пут, електромрежа, обезбеђено снабдевање водом и обезбеђени друи услови).

1. **Уређивање грађевинског земљишта**

**Члан 7.**

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

Припремање земљишта обухвата: истражне радове, израду геодетских, геолошких и других подлога, израду планске и техничке документације, програма за уређивање земљишта, расељавање, уклањање објекта, санирање терена и друге радове.

Опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређивање површина јавне намене.

Уређивање грађевинског земљишта обавља се у складу са важећим планским документом према средњорочним и годишњим програмима уређивања које доноси Скупштина општине Чајетина, уз старање о заштити, рационалном и одрживом коришћењу земљишта.

**5.1. Припремање и опремање грађевинских земљишта средствима физичких лица или правних лица**

**Члан 8.**

Грађевинско земљиште које није уређено у смислу закона и ове одлуке, а обухваћено је планским документом на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, може се припремити, односно опремити средствима физичких или правних лица, у складу са законом и општинском одлуком којом се утврђује допринос за уређивање грађевинског земљишта.

**6. Финансирање уређивања грађевинског земљишта**

**Члан 9.**

Средства за финансирање грађевинског земљишта обезбеђују се од:

* доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
* закупнине за грађевинско земљиште;
* размене или отуђења грађевинског земљишта;
* претварање права закупа у право својине, у складу са законом;
* других извора у складу са законом.

**Члан 10.**

Општина Чајетина (у даљем тексту: општина) уређује грађевинско земљиште и стара се о његовом рационалном коришћењу, према намени земљишта предвиђеној планским документима, у складу са законом.

Обезбеђивање услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта за општину обухвата:

* припрему средњорочних и годишњих програма уређивања грађевинског земљишта;
* уређивање грађевинског земљишта;
* старање о заштити, рационалном и наменском коришћењу грађевинског земљишта;
* обављање других послова у складу са законом и другим прописима.

Наведене послове извршава Општинска управа општине Чајетина (у даљем тексту: Општинска управа).

Општинска управа врши радове на уређивању грађевинског земљишта који су утврђени програмима из чл. 7. ст. 4. ове одлуке.

**II ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ**

**Надлежност и надлежни органи**

**Члан 11.**

Грађевинским земљиштем у јавној својини општине (у даљем тексту: грађевинско земљиште) располаже општина у склaду са законом и овом одлуком.

Располагањем грађевинским земљиштем сматра се:

* отуђење;
* давање у закуп;
* међусобно располагање власника грађевинског земљишта у јавној својини;
* улагање у капитал;
* установљавање права стварне службености.

Општина прибавља грађевинско земљиште у јавну својину општине у складу са законом и овом одлуком.

Под отуђењем грађевинског земљишта, односно под прибављањем грађевинског земљишта у јавну својину сматра се и размена.

**Члан 12.**

Скупштина општине Чајетина (у даљем тексту: Скупштина) доноси решење о располагању грађевинским земљиштем, као и сва друга решења и друге акте који се доносе на основу ове одлуке.

Испуњеност услова за доношење решења и других аката у вези са располагањем грађевинског земљишта у смислу ове одлуке, утврђује Комисија за располагање грађевинским земљиштем, коју образује Скупштина (у даљем тексту: Комисија).

**Члан 13.**

Комисију чине председник, два члана и секретар.

Секретар комисије мора бити дипломирани правник.

Комисија се састаје по потреби, а одлуке доноси већином гласова присутних чланова комисије.

О раду Комисије се сачињава записник који потписује председник Комисије.

Комисија доноси пословник о раду.

Предлоге решења и других аката из члана 12. став 1. припрема Општинска управа у складу са одлукама Комисије о испуњености услова.

Административно-техничке послове за Комисију обавља Општинска управа.

**Члан 14.**

Општина Чајетина, као власник грађевинског земљишта у јавној својини и лице у чију корист се располаже грађевинским земљиштем, закључују уговор и све друге правне послове у року од 30 дана од дана доношења одлуке из члана 12. став 1. ове одлуке.

Правне послове из става 1. овог члана у име општине Чајетина закључује председник општине, односно друго лице по овлашћењу председника општине.

Правни послови из става 1. овог члана оверавају се код надлежног органа, у складу са законима којима је уређен промет непокретности, јавнобележничка делатност и ванпарнични поступак, а трошкове овере, друге трошкове, као и пореске обавезе сноси лице са којим општина закључује правни посао.

**Члан 15.**

Правни послови из чл. 14. ст. 1. ове одлуке, закључују се по претходном прибављеном мишљењу општинског правобранилаштва, које је дужно да наведено мишљење да у року од осам дана од дана пријема захтева.

**Тржишна вредност грађевинског земљишта**

**Члан 16.**

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

Изузетно, грађевинско земљиште се може отуђити по цени која је нижа од тржишне вредности, у случајевима прописаним законом и подзаконским актима Владе Републике Србије или без накнаде, у случајевима прописаним законом и подзаконским актима Владе Републике Србије.

Тржишна вредност грађевинског земљишта које се отуђује и прибавља, утврђује се на основу акта надлежног пореског органа или другог надлежног органа којим је извршена процена тржишне вредности непокретности или налаза и мишљења вештака уписаног у регистар сталних судских вештака. Тржишна вредност се утврђује по 1 м2 грађевинског земљишта.

Цена, односно накнада за установљено право службености и рок плаћања су обавезан део диспозитива решења из чл. 12. ове одлуке, а плаћање се врши на основу решења. Рок плаћања је 30 дана од дана доношења решења.

**III ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

**Члан 17.**

Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта спроводи се јавним оглашавањем, по тржишним условима, у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда јавним огласом.

Грађевинско земљиште се отуђује непосредном погодбом у случајевима прописаним законом и овом одлуком.

1. **Поступци отуђења грађевинског земљишта**

**Члан 18.**

Неизграђено грађевинско земљиште се може отуђити ради изградње, у складу са планским документом на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола или одобрење за извођење радова.

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

Почетни износ цене је тржишна вредност грађевинског земљишта које се отуђује.

Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује лицу које понуди највећу цену за то земљиште.

Изузетно од става 4. овог члана грађевинско земљиште се може отуђити по цени која је мања од тржишне цене, или отуђити без накнаде, у складу са подзаконским актом Владе Републике Србије, у случају:

1. реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој;
2. испуњавања уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу закона, по основу уговора у коме је Република Србија, односно општина једна од уговорних страна;
3. реализације пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, односно општину;
4. међусобног располагања између власника грађевинског земљишта у јавној својини.

**Члан 19.**

Општинска управа, односно заинтересовано лице, подноси иницијативу за покретање поступка отуђења грађевинског земљишта јавним оглашавањем.

**Члан 20.**

Отуђење грађевинског земљишта у јавној својини општине Чајетина спроводи се прикупљањем писмених понуда јавним огласом или јавним надметањем, у складу са Законом о планирању и изградњи и овом Одлуком.

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

**Члан 21.**

Скупштина општине доноси одлуку да се приступа отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини општине Чајетина, јавним оглашавањем, на образложени предлог Комисије.

Одлука из става 1. овог члана мора да садржи опис и ближе податке о грађевинском земљишту које се отуђује, врсту, односно намену објекта, начин отуђења земљишта (прикупљањем понуда или јавним надметањем), почетни износ цене и износ депозита.

**1.1. Отуђење грађевинског земљишта прикупљањем писмених понуда**

**Члан 22.**

Јавни оглас за отуђење грађевинског земљишта прикупљањем писмених понуда припрема Комисија, а објављује Општинска управа општине Чајетина.

Јавни оглас се објављује у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије.

Јавни оглас о јавном надметању за прикупљању понуда за отуђење грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина, локација, по потреби и друге ближе податке);
2. податке из планске документације о грађевинском земљишту и објектима који се на њему могу градити (намена објекта, правила грађења, индекс заузетости, индекс изграђености, спратност и висина објекта, површина објекта у м2 и друго), врсту, односно намену објекта, урбанистичке параметре и друга ограничења која важе за објекте који се могу градити на предметном грађевинском земљишту;
3. податке о комуналној опремљености грађевинског земљишта, а у случају комунално неопремљеног-неуређеног грађевинског земљишта и податке о радовима на изградњи комуналне инфраструктуре које је, о свом трошку, обавезно да изврши лице које прибавља земљиште;
4. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да са надлежним комуналним и другим правним лицима уговори и плати трошкове за инфраструктуру: ЕПС, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
5. обавештење ако је предмет огласа земљиште које није уређено, да ће лице коме се то земљиште даје бити у обавези да о свом трошку изврши одређене радове на уређивању грађевинског земљишта;
6. почетни износ цене;
7. рок закључења уговора о отуђењу и последице пропуштања;
8. рок плаћања цене и последицу пропуштања;
9. рок за привођење грађевинског земљишта намени, који износи 3 година од закључења уговора;
10. обавезу подносиоца пријаве да ради учествовања у поступку прикупљања понуда, уплати депозит на рачун општине, висину депозита и рок уплате истог, као и последице у случају одустанка, односно стављања решења ван снаге;
11. обавезан садржај писмене понуде и исправе које је потребно доставити уз понуду;
12. рок за подношење понуда, који је 30 дана од дана јавног оглашавања;
13. место и време одржавања јавног надметања, односно отварања писмених понуда;
14. одредбу да подносиоци неблаговремене и непотпуне понуде неће учествовати у поступку прикупљања понуда, односно да ће неблаговремене и непотпуне понуде бити одбачене;
15. податке о лицу за контакт и електронској адреси преко које могу да се добију додатне информације у вези са прикупљањем понуда;
16. обавештење да општина задржава право да одустане од поступка по јавном огласу, као и да у случају пријема неодговарајућих и непотпуних понуда не изврши избор најповољнијег понуђача;
17. обавештење да општина неће сносити никакву одговорност нити бити дужна да надокнади било какву штету коју би учесник евентуално могао имати поводом учествовања у поступку по јавном огласу.

**Члан 23.**

Уколико се на парцели која је предмет огласа појаве подземне инсталације (вода, канализација, струја и др.) општина се обавезује да о свом трошку у погодном правцу и на погодном земљишту измести неопходне инсталације са непокретности која је предмет огласа, и то у свему према условима надлежног предузећа које управља тим мрежама, уколико оне буду сметња за изградњу објекта или у битној мери умањују степен изграђености.

Општина ће испунити обавезе из претходног става овог члана пре него што инвеститору изда грађевинску дозволу у складу са прописима.

Скупштина може на захтев инвеститора донети одлуку да подземне инсталације измести инвеститор о свом трошку у складу са условима надлежног предузећа које управља конкретном мрежом.

Инвеститор уз захтев из претходног става мора приложити спецификацију неопходних радова са пратећим трошковима потребним за измештање инсталација како би стручне службе Општинске управе, пре изношења захтева пред Скупштину, могле проценити да ли су трошкови у складу са тренутно важећим јединичним ценама за конкретну врсту радова, у сврху доношења Скупштинске одлуке о висини трошкова које ће признати инвеститору, као и динамици плаћања.

**Члан 24.**

Ради учествовања у поступку прикупљања писмених понуда јавним огласом, подносилац понуде мора уплатити депозит на рачун општине наведен у јавном огласу, с тим да висина депозита не може бити мања од 10%, нити већа од 50% почетног износа цене.

**Члан 25.**

Рок за подношење понуда не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Понуде се достављају Комисији, преко писарнице Општинске управе општине Чајетина.

Поступак отварања писмених понуда, спроводи Комисија.

**Члан 26.**

Понуда за отуђење грађевинског земљишта се доставља у затвореној коверти са видљивом назнаком на који јавни позив се односи и ко је подносилац понуде. Понуда се доставља Комисији у року, на месту и до часа одређеног у јавном огласу.

Понуда правног лица мора да садржи број катастарске парцеле на коју се понуда односи, назив и седиште, име и презиме директора/овлашћеног лица за заступање, оверену изјаву овлашћеног лица о прихватању свих услова из огласа (укључујући и изјаву о прихватању услова за комунално опремање или уређивање предметног земљишта садржаног у јавном огласу, уколико се ради о грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење), доказ о уплаћеном депозиту, висину цене за отуђење грађевинског земљишта и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и оверена печатом. Уз понуду правног лица се прилаже извод из регистра привредних субјеката надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Понуда физичког лица мора да садржи име, презиме, адресу и матични број, број катастарске парцеле на коју се понуда односи, изјаву о прихватању свих услова из огласа (укључујући и изјаву о прихватању услова за комунално опремање или уређивање предметног земљишта садржаног у јавном огласу, уколико се ради о грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење), доказ о уплаћеном депозиту, висину цене за отуђење грађевинског земљишта и мора бити потписана.

Понуда предузетника мора да садржи број катастарске парцеле на коју се понуда односи, пословно име и седиште, изјаву овлашћеног лица о прихватању свих услова из огласа (укључујући и изјаву о прихватању услова за комунално опремање или уређивање предметног земљишта садржаног у јавном огласу, уколико се ради о грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење), доказ о уплаћеном депозиту, висину цене за отуђење грађевинског земљишта и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и оверена печатом. Уз понуду предузетника прилаже се извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Понуда је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе како је то предвиђено у овом члану, односно ако не садржи све податке предвиђене јавним огласом.

Понуда је неблаговремена ако је примљена након рока одређеног у јавом огласу за прикупљање понуда.

Неуредна понуда је понуда која је поднета у отвореној коверти или без видљиве ознаке на коју се парцелу односи, понуда која не садржи податке и уредну документацију из јавног огласа.

Непотпуна, неблаговремена, неуредна понуда се одбацује.

Поступак прикупљања понуда јавним огласом сматра се успелим ако је приспела једна благовремена и исправна понуда.

**Члан 27.**

Понуду не могу поднети председник, нити било који члан Комисије.

**Члан 28.**

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

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

**Члан 29.**

Председник Комисије води поступак отварања писмених понуда.

Поступак јавног отварања понуда почиње уношењем података о месту и времену јавног отварања, података о присутности чланова Комисије, података о грађевинском земљишту које је предмет отуђења, броју парцеле, катастарској општини као и почетној цени.

Председник Комисије констатује колико је писмених понуда примљено и које су писмене понуде неблаговремене.

Председник Комисије јавно отвара писмене понуде по редоследу приспећа и предаје на увид осталим члановима и констатује које су исправе достављене уз понуду, након чега председник Комисије јавно саопштава и диктира у записник податке о понуђачима.

Комисија утврђује ко су подносиоци понуда, ко је од подносилаца присутан са овлашћењем да присуствује поступку отварања понуда и које су понуде неблаговремене, односно непотпуне.

Председник Комисије констатује да подносилац неблаговремене или непотпуне понуде, односно лице које нема уредно овлашћење подносиоца благовремене и потпуне понуде, не може учествовати у поступку отварања понуда. Неблаговремене или непотпуне понуде се одбацују.

Комисија утврђује који понуђач је понудио највиши износ цене.

Поступак отварања понуда је јаван и истом, сем понуђача, могу присуствовати заинтересована лица која су овлашћена од стране понуђача.

Председник Комисије објављује када је поступак отварања понуда завршен.

Сви присутни подносиоци понуда имају право увида у поднете понуде.

Записник Комисије са одговарајућим предлогом доставља се Скупштини општине у року од осам дана од дана одржавања поступка прикупљања понуда по јавном огласу.

Комисија свим понуђачима, учесницима јавног огласа, доставља писмено обавештење о резултатима огласа.

Понуђач који је незадовољан резултатима јавног огласа има право приговора Комисији у року од 8 дана од пријема истог.

**Члан 30.**

Након објављивања завршетка поступка прикупљања понуда по јавном огласу не могу се подносити накнадне понуде. Записник Комисије са одговарајућим предлогом доставља се Скупштини општине Чајетина у року од осам дана од дана одржавања поступка.

Услови за спровођење поступка прикупљања понуда јавним огласом су испуњени и уколико се на јавни оглас пријави само један учесник, у том случају се грађевинско земљиште отуђује под условом да је учесник понудио најмање почетни износ цене.

Уколико поступак прикупљања понуда јавним огласом не успе, поступак оглашавања се може поновити по истеку рока од најмање 15 дана од дана неуспелог, односно отварања понуда.

Комисија има дискреционо право при одлучивању о условима при којима ће се спровести поновљени поступак, у складу са овом Одлуком.

Општина задржава право да одустане од спровођења поступка по јавном огласу до доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта, као и да у случају пријема неодговарајућих и непотпуних понуда не изврши избор најповољнијег понуђача.

Општина неће сносити никакву одговорност нити ће бити дужна да надокнади било какву штету коју би учесник евентуално могао имати поводом учешћа у поступку по јавном огласу.

**1.2. Отуђење грађевинског земљишта јавним надметањем**

**Члан 31.**

Јавни оглас за отуђење грађевинског земљишта јавним надметањем припрема Комисија, а објављује Општинска управа општине Чајетина.

Јавни оглас се објављује у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије.

Јавни оглас о јавном надметању за отуђење грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина, локација, по потреби и друге ближе податке);

2. податке из планске документације о грађевинском земљишту и објектима који се на њему могу градити (намена објекта, правила грађења, индекс заузетости, индекс изграђености, спратност и висина објекта, површина објекта у м2 и друго), врсту, односно намену објекта, урбанистичке параметре и друга ограничења која важе за објекте који се могу градити на предметном грађевинском земљишту;

3. податке о комуналној опремљености грађевинског земљишта, а у случају комунално неопремљеног-неуређеног грађевинског земљишта и податке о радовима на изградњи комуналне инфраструктуре које је, о свом трошку, обавезно да изврши лице које прибавља земљиште;

4. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да са надлежним комуналним и другим правним лицима уговори и плати трошкове за инфраструктуру: ЕПС, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;

5. обавештење ако је предмет огласа земљиште које није уређено, да ће лице коме се то земљиште даје бити у обавези да о свом трошку изврши одређене радове на уређивању грађевинског земљишта;

6. почетни износ цене;

7. рок закључења уговора о отуђењу и последице пропуштања;

8. рок плаћања цене и последицу пропуштања;

9. рок за привођење грађевинског земљишта намени, који износи 3 године од закључења уговора;

10. обавезу подносиоца пријаве да ради учествовања у поступку прикупљања понуда, уплати депозит на рачун општине, висину депозита и рок уплате истог, као и последице у случају одустанка, односно стављања решења ван снаге;

11. обавезан садржај понуде и исправе које је потребно доставити уз понуду;

12. рок за подношење пријава, који је 30 дана од дана јавног оглашавања;

13. место и време одржавања јавног надметања;

14. одредбу да подносиоци неблаговремене и непотпуне пријаве неће учествовати у поступку прикупљања понуда, односно да ће неблаговремене и непотпуне пријаве бити одбачене;

15. податке о лицу за контакт и електронској адреси преко које могу да се добију додатне информације у вези са прикупљањем понуда;

16. обавештење да општина задржава право да одустане од поступка по јавном огласу, као и да у случају пријема неодговарајућих и непотпуних пријава не изврши избор најповољнијег понуђача;

17. обавештење да општина неће сносити никакву одговорност нити бити дужна да надокнади било какву штету коју би учесник евентуално могао имати поводом учествовања у поступку јавног надметања.

**Члан 32.**

Уколико се на парцели која је предмет огласа појаве подземне инсталације (вода, канализација, струја и др.) општина се обавезује да о свом трошку у погодном правцу и на погодном земљишту измести неопходне инсталације са непокретности која је предмет огласа, и то у свему према условима надлежног предузећа које управља тим мрежама, уколико оне буду сметња за изградњу објекта или у битној мери умањују степен изграђености.

Општина ће испунити обавезе из претходног става овог члана пре него што инвеститору изда грађевинску дозволу у складу са прописима.

Скупштина може на захтев инвеститора донети одлуку да подземне инсталације измести инвеститор о свом трошку у складу са условима надлежног предузећа које управља конкретном мрежом.

Инвеститор уз захтев из претходног става мора приложити спецификацију неопходних радова са пратећим трошковима потребним за измештање инсталација како би стручне службе Општинске управе, пре изношења захтева пред Скупштину, могле проценити да ли су трошкови у складу са тренутно важећим јединичним ценама за конкретну врсту радова, у сврху доношења Скупштинске одлуке о висини трошкова које ће признати инвеститору, као и динамици плаћања.

**Члан 33.**

Ради учествовања у поступку јавног надметања подносилац пријаве, мора уплатити депозит на рачун општине наведеним у јавном огласу, с тим да висина депозита не може бити мања од 10%, нити већа од 50% почетног износа цене.

**Члан 34.**

Рок за подношење пријаве не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Пријаве за учествовање у поступку јавног надметања се достављају Комисији.

Поступак јавног надметања спроводи Комисија.

**Члан 35.**

Пријава за учествовање у поступку јавног надметања (у даљем тексту: пријава) за отуђење грађевинског земљишта се доставља у затвореној коверти са видљивом назнаком на коју локацију (катастарску парцелу) се односи и ко је подносилац пријаве. Пријава се доставља Комисији у року, на месту и до часа одређеног у јавном огласу.

Пријава правног лица мора да садржи број катастарске парцеле на коју се пријава односи, назив и седиште, име и презиме директора/овлашћеног лица за заступање, оверену изјаву овлашћеног лица о прихватању свих услова из огласа (укључујући и изјаву о прихватању услова за комунално опремање или уређивање предметног земљишта садржаног у јавном огласу, уколико се ради о грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење), доказ о уплаћеном депозиту, висину цене за отуђење грађевинског земљишта и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и оверена печатом. Уз пријаву правног лица прилаже се извод из регистра привредних субјеката надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Пријава физичког лица мора да садржи име, презиме, адресу и матични број, број катастарске парцеле на коју се пријава односи, изјаву о прихватању свих услова из огласа (укључујући и изјаву о прихватању услова за комунално опремање или уређивање предметног земљишта садржаног у јавном огласу, уколико се ради о грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење), доказ о уплаћеном депозиту, висину цене за отуђење грађевинског земљишта и мора бити потписана.

Пријава предузетника мора да садржи број катастарске парцеле на коју се пријава односи, пословно име и седиште, изјаву овлашћеног лица о прихватању свих услова из огласа (укључујући и изјаву о прихватању услова за комунално опремање или уређивање предметног земљишта садржаног у јавном огласу, уколико се ради о грађевинском земљишту које није комунално опремљено за грађење), доказ о уплаћеном депозиту, висину цене за отуђење грађевинског земљишта и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и оверена печатом. Уз пријаву предузетника прилаже се извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Пријава је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе како је то предвиђено у овом члану, односно ако не садржи све податке предвиђене јавним огласом.

Пријава је неблаговремена ако је примљена након рока одређеног у јавом огласу за прикупљање понуда.

Неуредна пријава је пријава која је поднета у отвореној коверти или без видљиве ознаке на коју се парцелу односи, понуда која не садржи податке и уредну документацију из јавног огласа.

Непотпуна, неблаговремена, неуредна понуда се одбацује.

**Члан 36.**

Пријаву не могу поднети председник, нити било који члан Комисије.

**Члан 37.**

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

**Члан 38.**

Председник Комисије отвара седницу Комисије, саопштава податке о грађевинском земљишту које се отуђује и почетни износ цене.

Председник Kомисије констатује колико је пријава примљено, ко су подносиоци, ко је од подносилаца пријава присутан са овлашћењем да учествује у поступку јавног надметања, које су пријаве неблаговремене и по редоследу приспећа јавно отвара и чита цео текст пријаве.

Председник Kомисије констатује које исправе су достављене уз пријаву.

Председник Kомисије учесницима јавног надметања чије су пријаве исправне издаје нумерисане картице по редоследу приспећа њихових пријава и утврђује листу учесника јавног надметања.

Председник Комисије констатује да подносилац неблаговремене или непотпуне пријаве, односно лице које нема уредно овлашћење подносиоца благовремене и потпуне пријаве, не може учествовати у поступку јавног надметања. Неблаговремене или непотпуне пријаве се одбацују.

**Члан 39.**

Председник Комисије објављује почетак јавног надметања и позива учеснике да дају своје понуде износа цене. Учесник јавног надметања је дужан да јасно и гласно каже износ цене који нуди.

Председник Kомисије пита три пута да ли неко даје више од највишег претходно понуђеног износа.

Када на трећи позив председника Комисије нико од присутних учесника не понуди већи износ цене од највишег претходно понуђеног износа, Комисија констатује који је највиши понуђени износ и име понуђача.

Учесник који је понудио највиши износ потписује изјаву са назнаком висине износа.

Председник Комисије објављује када је јавно надметање завршено. Након објављивања завршетка јавног надметања не могу се подносити накнадне понуде. Записник Комисије са одговарајућим предлогом доставља се Скупштини општине у року од осам дана од дана одржавања јавног надметања.

Комисија свим понуђачима, учесницима јавног огласа, доставља писмено обавештење о резултатима огласа.

Понуђач који је незадовољан резултатима јавног огласа има право приговора у року од 8 дана од пријема истог.

**Члан 40.**

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

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

Услови за спровођење поступка јавног надметања су испуњени и уколико се на јавни оглас пријави само један учесник, у ком случају се грађевинско земљиште отуђује под условом да је учесник понудио најмањи почетни износ цене.

Уколико јавно надметање не успе, поступак се може поновити по истеку рока од најмање 15 дана од дана неуспелог јавног надметања.

Комисија има дискреционо право при одлучивању о условима при којима ће се спровести поновљени поступак, у складу са овом Одлуком.

Општина задржава право да одустане од спровођења поступка јавног надметања до доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта.

Општина неће сносити никакву одговорност нити ће бити дужна да надокнади било какву штету коју би учесник евентуално могао имати поводом учешћа у поступку отуђења грађевинског земљишта јавним надметањем.

**Члан 41.**

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

Комисија има дискреционо право при одлучивању о условима при којима ће се спровести поновљени поступак.

Лице из ст. 1 овог члана нема право на повраћај уплаћеног депозита.

**Члан 42.**

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

Уколико у поступку јавног надметања за предметно грађевинско земљиште учествује само један учесник, председник Комисије позива то лице да прихвати почетну цену грађевинског земљишта. Уколико наведено лице прихвати понуду поступак јавног надметања се завршава.

Почетна цена грађевинског земљишта утврђује се као најповољнији износ.

**1.3. Отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом**

**Члан 43.**

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

1. изградње објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа и организација, органа јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе, као и других објеката у јавној својини;
2. исправке граница суседних катастарских парцела;
3. прибављање грађевинске дозволе власника бесправно саграђеног објекта, за који је захтев поднет у роковима прописаним законом, ако је изградња тог објекта у складу са условима предвиђеним законом;
4. формирања грађевинске парцеле у складу са одредбом закона којом је уређена област одређивања, односно утврђивања земљишта за редовну употребу објекта;

5. споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности која је била

предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији;

6. размене грађевинског земљишта;

7. у поступку враћања одузете имовине и обештећења у складу са посебним законом;

8. међусобног располагања власника грађевинског земљишта у јавној својини;

9. деобе грађевинског земљишта у сусвојини или заједничкој својини општине и других носилаца права својине, односно права коришћења;

10. реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој;

11. испуњавања уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу закона по основу уговора када је Република Србија, односно општина, једна од уговорних страна;

12. реализације пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију односно општину.

**Члан 44.**

Поступак отуђења грађевинског земљишта непосредном погодбом спроводи Комисија по захтеву заинтересованог лица.

Захтев за отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом по основу члана 43. став 1. тачка 2, 4. и 6. садржи:

* катастарске податке о грађевинском земљишту које је предмет непосредне погодбе;
* правни основ по коме се захтева непосредна погодба;
* податке о планском документу који се у конкретном случају односи на грађевинско земљиште које је предмет непосредне погодбе;
* личне податке о подносиоцу захтева уколико је исти физичко лице, односно основне податке о подносиоцу захтева уколико је исто правно лице, односно предузетник;
* потпис подносиоца захтева уколико је исти физичко лице, односно печат и потпис законског заступника или овлашћеног лица подносиоца захтева уколико је исто правно лице, односно предузетник.

Уз захтев из става 2. овог члана доставља се:

* лист непокретности са копијом плана за катастарску парцелу којом је означено грађевинско земљиште које је предмет непосредне погодбе не старији од 30 дана од дана подношења захтева;
* копију целог или дела планског документа који се у конкретном случају односи на грађевинско земљиште које је предмет непосредне погодбе или информацију о локацији;
* примерак очитане личне карте поднoсиоца захтева уколико је исти физичко лице;
* извод из регистра привредних субјеката надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју подносиоца захтева уколико је исто правно лице, односно предузетник;
* оверено овлашћење, односно пуномоћје за заступање када у име подносиоца захтев подноси друго лице;
* доказ о уплати таксе (износ таксе одређен је општинском одлуком којом се уређују локалне комуналне таксе).

Комисија по пријему захтева проверава да ли је исти уредан. Захтев се сматра неуредним ако не садржи све елементе из става 2. овог члана или ако уз захтев нису достављени сви прилози из става 3. овог члана. У случају да је захтев неуредан, Комисија ће подносиоцу захтева дати рок од 15 дана да уреди свој захтев. Уколико подносилац захтева не уреди свој захтев у датом року, Комисија ће поднети захтев одбацити закључком.

Комисија по пријему уредног захтева разматра његову основаност.

Уколико је захтев основан, комисија прибавља податак о тржишној вредности грађевинског земљишта од органа из члана 16. став 3. ове одлуке.

По добијању податка о тржишној вредности грађевинског земљишта, комисија обавештава подносиоца захтева о условима за отуђење предметног грађевинског земљишта. Обавештење Комисије обавезно садржи износ цене отуђења земљишта, позив подносиоцу захтева да се у року од 8 дана од дана достављања обавештења писменим путем изјасни о прихватању услова за отуђење.

Подносилац захтева је дужан да у року од 8 дана од дана достављања обавештења о условима за отуђење предметног грађевинског земљишта да писмену изјаву да ли прихвата понуђене услове за отуђење грађевинског земљишта и на који начин ће извршити плаћање цене грађевинског земљишта.

По пријему изјаве о прихватању услова за отуђење грађевинског земљишта, Општинска управа, на образложени предлог Комисије, сачињава предлог решења о отуђењу грађевинског земљишта и доставља га Скупштини општине Чајетина на усвајање.

У случају да се подносилац захтева у наведеном року не изјасни или изјави да не прихвата услове за отуђење грађевинског земљишта, сматраће се да је одустао од поднетог захтева.

**1.3.1. Отуђење грађевинског земљишта ради формирања грађевинске парцеле**

**Члан 45.**

Отуђење грађевинског земљишта власнику објекта за који је поднет захтев за озакоњење за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност озакоњења или објекта који је уписан у евиденцију о непокретностима и правима на њима у складу са раније важећим законима којима је уређивана легализација објеката или на основу Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, бр. 96/2015, 83/2018, 81/2020- одлука УС и 1/2023-одлука УС), врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком, на основу правноснажног решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле или на основу правноснажног решења којим је одређено да је грађевинско земљиште испод објекта земљиште за редовну употребу, сходно одредбама закона којим је уређена област одређивања земљишта за редовну употребу објекта у посебним случајевима.

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

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

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

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

**Члан 46.**

Отуђење грађевинског земљишта власнику објекта који је уписан у евиденцију о непокретностима и правима на њима, врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком, на основу правноснажног решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле, сходно одредбама закона којим је уређена област одређивања земљишта за редовну употребу објекта у посебним случајевима.

**1.3.2. Отуђење грађевинског земљишта ради исправке граница суседних катастарских парцела**

**Члан 47.**

Отуђење грађевинског земљишта ради исправке граница суседних катастарских парцела врши се у случају када је на суседној катастарској парцели уписано право својине, дугорочног закупа стеченог у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, односно право коришћења лица за која ће претварање права коришћења у право својине бити уређено посебним законом.

**Члан 48.**

Исправка граница суседних катастарских парцела врши се у складу са законом, а на основу елабората геодетских радова.

**2. Цена и рок плаћања**

**Члан 49.**

Цена представља приход општине и уплаћује се на одговарајући рачун општине.

Обавеза плаћања цене утврђује се решењем о отуђењу грађевинског земљишта.

Сва лица, физичка и правна (у даљем тексту: стицаоци права својине) која су у складу са законом и овом одлуком прибавила грађевинско земљиште у својину накнаду (цену) могу платити у једнократно целости или на рате.

Уколико се накнада за отуђење грађевинског земљишта плаћа једнократно у целости, стиче сe право на попуст од 20% на утврђену цену из решења о отуђењу.

Сматра се да је накнада плаћена у целости ако се целокупан износ накнаде уплати у року од пет (5) дана рачунајући од дана овере уговора.

Уколико стицаоци права својине накнаду не уплате на начин из претходног става овог члана изгубиће право на попуст из ст. 4. овог члана и биће у обавези да у даљем, накнадном, року од 30 (тридесет) дана уплате целокупан износ накнаде без умањења а ако и то не учине, сматраће се да су одустали од уговора након чега ће им општина Чајетина доставити писмено обавештење да ће покренути поступак за раскид уговора.

Уколико се накнада плаћа на рате, платиће се на следећи начин:

- прва рата у износу од 30 % од утврђене цене се плаћа на дан закључења уговора о отуђењу, а

- остатак се дели на 6 (шест) месечних рата, које ће се усклађивати са индексом раста цена (раст цена на мало, потрошачке цене или други показатељ раста цена) који објављује Републички завод за статистику.

Општина ће у уговору констатовати да ће ступање у посед земљишта и укњижбе на отуђеној непокретности бити могуће тек по уредно извршеној уплати у складу са одредбама овог члана, након чега ће Општинска управа општине Чајетина издати сагласност за упис права својине при надлежној Служби катастра непокретности (clausula intabulandi).

Депозит уплаћен на рачун општине у поступку јавног оглашавања представља део цене.

Учесник јавног надметања, односно прикупљања понуда чија понуда није прихваћена као највиша има право повраћаја уплаћеног депозита у номиналном износу без права на камату у року од 8 дана од дана одржавања јавног надметања, односно јавног отварања понуда.

Уколико најповољнији понуђач одустане од понуде, губи право повраћај уплаћеног гарантног депозита и понавља се оглас за ту локацију.

**3. Решење о отуђењу грађевинског земљишта**

**Члан 50.**

Решење о отуђењу грађевинског земљишта (у даљем тексту: решење о отуђењу) садржи нарочито:

1. начин отуђења (јавно надметање или прикупљање понуда јавним огласом, односно непосредна погодба и разлог непосредне погодбе);
2. податке о лицу коме се грађевинско земљиште отуђује;
3. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина и по потреби друге ближе податке);
4. износ цене, рок плаћања, и последице пропуштања плаћања у року, а уколико се грађевинско земљиште отуђује у поступку јавног оглашавања и износ уплаћеног депозита, начин плаћања уколико се плаћање врши на рате и последицу пропуштања плаћања у року;
5. врсту, односно намену објекта уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње и посебне услове изградње уколико се отуђује неуређено грађевинско земљиште, односно елементе из члана 8. ове одлуке;
6. рок привођења грађевинског земљишта намени уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње, који не може бити дужи од три године.
7. обавезу лица коме се грађевинско земљиште отуђује да у року од 30 дана од дана доношења решења о отуђењу закључи уговор о отуђењу и последицу пропуштања закључења уговора у року.

Обавештење из става 1. овог члана се доставља свим понуђачима у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда.

Решење из става 1. овог члана правноснажно је у управном поступку.

**4. Уговор о отуђењу грађевинског земљишта**

**Члан 51.**

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта (у даљем тексту: уговор о отуђењу) се закључује са лицем коме се отуђује грађевинско земљиште, у року од 30 дана од дана доношења решења о отуђењу.

Уговор о отуђењу садржи нарочито:

1. податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина и по потреби друге ближе податке);
2. износ цене (висину, рок и начин плаћања цене, са констатацијом да уколико се уговори плаћање на рате износ рате усклађивати са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике);
3. износ уплаћеног депозита уколико је грађевинско земљиште отуђено у поступку јавног оглашавања;
4. одредбу да ће након исплате купопродајне цене у целости општина Чајетина издати безусловну и неопозиву сагласност којом се дозвољава упис права својине лица коме је грађевинско земљиште отуђено, у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима,(“clausula intabulandi”);
5. врсту, односно намену објекта уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње и посебне услове изградње уколико се отуђује неуређено грађевинско земљиште, односно одредбе из члана 8. ове одлуке; констатацију да је закључењем уговора лице коме је грађевинско земљиште отуђено уведено у посед истог;
6. рок привођења грађевинског земљишта намени уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње, не може бити дужи од пет година.
7. права и обавезе у случају неизвршења обавеза;
8. начин решавања спорова;
9. услове, начин и поступак за раскид уговора;
10. обавезу лица коме се отуђује грађевинско земљиште да са надлежним предузећима уговори и плати трошкове за инфраструктуру, ЕПС, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
11. друга права и обавезе.

**Члан 52.**

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

**Члан 53.**

Скупштина општине доноси решење о стављању ван снаге решења о отуђењу грађевинског земљишта уколико у парничном поступку покренутом од стране учесника јавног надметања, односно учесника у поступку прикупљања понуда, буде правноснажно поништен уговор о отуђењу.

**5. Раскид уговора о отуђењу грађевинског земљишта**

**Члан 54.**

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

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

**Члан 55.**

По предлогу за раскид уговора о отуђењу Скупштина општине доноси решење којим се ставља ван снаге решење о отуђењу и којим се овлашћује председник општине да са лицем коме је отуђено грађевинско земљиште закључи споразумни раскид уговора о отуђењу.

На основу решења из ст. 1. овог члана председник општине, у име и за рачун општине, и лице коме је грађевинско земљиште отуђено закључују споразумни раскид уговора о отуђењу, у року од 30 дана од дана доношења решења из става 1. овог члана, лицу коме је грађевинско земљиште отуђено.

У случају да не буде закључен споразумни раскид уговора о отуђењу, у року из претходног става, општина преко општинског правобранилаштва општине Чајетина има обавезу да једнострано раскине уговор о отуђењу, у складу са законом којим се регулишу облигациони односи.

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

**Члан 56.**

Лице са којим је раскинут уговор о отуђењу има обавезу да, о свом трошку, изврши брисање права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима и врати грађевинско земљиште у првобитно стање, као и да општини надокнади евентуално насталу штету.

Лице са којим је раскинут уговор о отуђењу, по достављању доказа да је испунио обавезе из ст. 1. овог члана стиче право на повраћај уплаћеног износа на име цене, у номиналном износу, умањеног за износ депозита, без камате.

**IV ДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

**У ЗАКУП**

**Члан 57.**

Грађевинско земљиште се може дати у закуп ради:

1. изградње објеката за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са законом;
2. реализације пројеката од значаја за Републику Србију, односно општину;
3. међусобног располагања власника грађевинског земљишта у јавној својини;
4. давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законом

5. остваривања јавно-приватног партнерства.

**Члан 58.**

На поступак давања грађевинског земљишта у закуп сходно се примењују одредбе ове Одлуке које регулишу отуђење грађевинског земљишта прикупљањем понуда јавним огласом или поступак отуђења јавним надметањем.

**1. Давање грађевинског земљишта у закуп ради изградње објекта за који се издаје привремена грађевинска дозвола**

**Члан 59.**

Грађевинско земљиште се даје у закуп ради изградње објеката за које је законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе, на одређено време, на рок на који се односи привремена грађевинска дозвола, који се може продужити за онолико времена за колико је орган надлежан за издавање привремене грађевинске дозволе продужио решење о привременој грађевинској дозволи, а укупно најдуже пет година.

У случају из става 1. овог члана, грађевинско земљиште се даје у закуп непосредном погодбом под тржишним условима, а тржишну вредност закупнине, утврђује се на основу акта надлежног пореског органа или другог надлежног органа којим је извршена процена тржишне вредности непокретности или налаза и мишљења вештака уписаног у регистар сталних судских вештака. Тржишна вредност се утврђује по 1 м2 грађевинског земљишта.

Уз захтев за давање грађевинског земљишта у закуп који се подноси Комисији доставља се налаз вештака из става 2. овог члана и налог за достављање уговора о закупу издат од страна органа надлежног за издавање привремене грађевинске дозволе, који мора садржати опис објекта који се гради, површину грађевинског земљишта коју је потребно дати у закуп и рок на који ће се издати привремена грађевинска дозвола.

У случају из става 1. овог члана, грађевинско земљиште се даје у закуп непосредном погодбом по тржишним условима, а тржишну вредност закупнине (у даљем тексту: закупнина). Тржишна вредност грађевинског земљишта које се даје у закуп утврђује се на основу акта надлежног пореског органа или другог надлежног органа којим је извршена процена тржишне вредности непокретности или налаза и мишљења вештака уписаног у регистар сталних судских вештака.Тржишна вредност се утврђује по 1 м2 грађевинског земљишта.

Уз захтев за давање грађевинског земљишта у закуп који се подноси Комисији доставља се налаз вештака из става 2. овог члана и налог за достављање уговора о закупу грађевинског земљишта издат од стране органа надлежног за издавање привремене грађевинске дозволе, који мора да садржи опис објекта који се гради, површину грађевинског земљишта коју је потребно дати у закуп и рок на који ће се издати привремена грађевинска дозвола.

Комисија обавештава подносиоца захтева о месечном износу закупнине, року плаћања, максималном броју рата, начину усклађивања рата и средствима обезбеђења плаћања, о могућности да укупан износ закупнине плати једнократно, као и року за једнократну уплату.

Подносилац захтева је дужан да се у року од осам дана од дана пријема обавештења из става 6. овог члана, писаним путем изјасни о начину плаћања закупнине и да достави средства обезбеђења уколико се определи да плаћање врши на рате.

У случају да се подносилац захтева у наведеном року не изјасни или изјави да не прихвата закупнину или не достави средства обезбеђења (уколико се плаћање врши на рате), сматраће се да је одустао од захтева.

**Члан 60.**

Закупнина представља приход општине и уплаћује се на одговарајући рачун општине. Почетни износ закупнине одређује се као 1,2% почетне вредности за отуђење грађевинског земљишта за сваку годину трајања закупа.

**Члан 61.**

Закупнина грађевинског земљишта се може платити у ратама или једнократно.

Обавеза плаћања закупнине, износ закупнине, као и начин плаћања закупнине утврђују се решењем о давању грађевинског земљишта у закуп.

Укупна закупнина је износ месечне закупнине помножен са бројем месеци на које се грађевинско земљиште даје у закуп.

У случају једнократног плаћања закупнине плаћање се врши у року од 30 дана од достављања решења о давању грађевинског земљишта у закуп.

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

**Члан 62.**

Уколико се закупнина плаћа у целости, стиче сe право на попуст од 20% на утврђени износ закупнине из решења о давању грађевинског земљишта у закуп. Сматра се да је закупнина плаћена у целости ако се:

- целокупан износ закупнине уплати у року од 5 (пет) дана рачунајући од дана закључења уговора о закупу грађевинског земљишта- код уговора у којима је утврђена висина закупнине до и 5.000.000, 00 (пет милиона) динара;

- целокупан износ закупнине уплати у року од 15 (петнаест) дана рачунајући од дана закључења уговора о закупу грађевинског земљишта- код уговора у којима је утврђења висина закупнине преко 5.000.000, 00 (пет милиона) динара.

Уколико закупац не уплати закупнину на начин из претходног става, изгубиће право на попуст из ст. 2. овог члана, и биће у обавези да у даљем, накнадном, року од 30 (пет) дана уплати целокупан износ закупнине без умањења а ако и то не учини сматраће се да је одустао од уговора, након чега ће му општина доставити писмено обавештење да ће покренути поступак за раскид уговора.

Закупнина се може платити у ратама и то на следећи начин:

- прва рата у износу од 50 % од утврђене закупнине се плаћа на дан закључења уговора о закупу,

- остатак се дели на 6 (шест) месечних рата, које ће се усклађивати са индексом раста цена (раст цена на мало, потрошачке цене или други показатељ раста цена) који објављује Републички завод за статистику.

**Члан 63.**

Рате ће се усклађивати са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике, за период од уговореног обрачуна закупнине, до последњег дана у месецу, а уплаћују се до 15. у наредном месецу.

За период кашњења у плаћању, обрачунава се затезна камата у складу са законом који уређује висину стопе и начина обрачуна затезне камате.

**Члан 64.**

Уколико лице које је стекло право својине или право закупа касни више од 15 (петнаест) дана са уплатом доспеле рате, општина је дужна да им достави писмену опомену по којој су они дужни да поступе у року од 15 ( петнаест) дана од дана пријема опомене и уплате износ из исте.

У случају продужења рока закупа спроводи се нови поступак давања у закуп, на начин прописан чланом 59.-64. ове одлуке, у ком случају се мењају решење и уговор о закупу грађевинског земљишта.

**2. Решење о закупу грађевинског земљишта**

**Члан 65.**

Решење о давању у закуп грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о лицу коме се грађевинско земљиште даје у закуп;
2. податке о катастарској парцели;
3. податке о врсти, односно намени објекта;
4. висину, рок и начин плаћања закупнине (једнократно или на рате, са констатацијом да ће се уколико се уговори плаћање на рате износ рате усклађивати са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике), рачун на који се врши уплата, средство обезбеђења уколико се плаћање врши на рате и последице пропуштања плаћања у року;
5. рок трајања закупа;
6. рок привођења земљишта намени, односно рок изградње привременог објекта;
7. обавезу лица коме се грађевинско земљиште даје у закуп да, у року од 30 дана од дана достављања решења о давању грађевинског земљишта у закуп, закључи уговор о закупу.

**3. Уговор о закупу грађевинског земљишта**

**Члан 66.**

Уговор о закупу грађевинског земљишта садржи нарочито:

1. податке о катастарској парцели;
2. опис и ближе податке о врсти, односно намени објекта који ће се градити;
3. висину закупнине, рок и начин плаћања закупнине, с тим да уколико се уговара плаћање закупнине на више рата уговор садржи начин усклађивања висине закупа са индексом раста потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за вођење статистике;
4. средство обезбеђења уколико се плаћање врши на рате;
5. рок трајања закупа;
6. рок у коме грађевинско земљиште мора да се приведе намени, односно рок изградње привременог објекта;
7. права и обавезе у случају неизвршења обавезе;
8. обавезу закупца да са надлежним предузећима уговори и плати трошкове за инфраструктуру, ЕПС, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
9. начин решавања спорова;
10. поступак и услове за измену или раскид уговора;
11. услове под којима се закупцу предметно земљиште може дати у својину;

**Члан 67.**

Право закупа из чл. 59. ове одлуке не уписује се у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.

**4. Давање грађевинског земљишта у закуп у другим случајевима**

**Члан 68.**

У случају давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законима, грађевинско земљиште се може дати у закуп на временски период предвиђен уговором о концесији, односно на временски период на који је поверено обављање комуналне делатности.

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

Грађевинско земљиште се може дати у закуп по закупнини која је мања од тржишне или без накнаде када се ради о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, односно општину, као и када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини.

Давање у закуп грађевинског земљишта из ст. 1, 2 и 3. овог члана врши се на начин и под условима прописаним подзаконским актом Владе Републике Србије.

**Члан 69.**

Учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда који сматра да је грађевинско земљиште дато у закуп супротно одредбама закона, подзаконског акта Владе Републике Србије, односно ове одлуке, те да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора о закупу у року од осам дана од сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

**5. Стављање ван снаге решења о давању у закуп грађевинског земљишта**

**Члан 70.**

Скупштина општине доноси решење о стављању ван снаге решења о давању у закуп у случају да лице коме је решењем дато у закуп грађевинско земљиште:

1. не плати укупну закупнину у року утврђеном у решењу о давању у закуп (уколико је као начин плаћања закупнине утврђена једнократна уплата) или не плати прву рату у року утврђеном решењем о закупу (уколико је као начин плаћања закупнине утврђено плаћање на рате);

2. користи грађевинско земљиште противно намени за које му је дато;

3.у року од три године од дана закључења уговора о давању у закуп грађевинског земљишта не приведе намени или не изврши знатније радове за које му је грађевинско земљиште дато;

4. одустане од изградње објекта пре рока од три године од дана закључења уговора о закупу.

У случају из става 1. тачка 1. овог члана, предлог за доношење решења о стављању ван снаге решења о закупу, подноси Општинска управа одмах по протеку рока за плаћање закупнине.

Уколико је грађевинско земљиште дато у закуп у поступку јавног оглашавања (члан 68. ове одлуке) лице из става 1. тачка 1. овог члана нема право на повраћај уплаћеног депозита по јавном огласу о јавном надметању, односно прикупљању понуда, а евентуално дата депозитна банкарска гаранција ће се наплатити.

**Члан 71.**

Скупштина општине доноси решење о стављању ван снаге решења о давању у закуп грађевинског земљишта у случају да у парничном поступку покренутом од стране учесника јавног надметања, односно учесника у поступку прикупљања понуда, буде правноснажно поништен уговор о закупу.

**6. Измена уговора о закупу грађевинског земљишта**

**Члан 72.**

Ако се промени власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који је изграђен или се гради на грађевинском земљишту у јавној својини, које се користи по основу уговора о закупу закљученом у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, закуподавац ће, на захтев закупца, изменити уговор о закупу тако што ће на место, односно поред дотадашњег закупца ступити нови власник објекта, односно дела објекта.

Уз захтев за измену уговора о закупу доставља се уговор о куповини објекта или куповини објекта у изградњи, односно други правни основ којим се стиче право својине на објекту или објекту у изградњи, који је оверен у скалду са законом, односно правоснажно решење о наслеђивању, са потврдом пореске управе о измирењу пореза по том правном основу или са потврдом пореске управе о ослобађању од пореске обавезе, и изјава новог власника објекта, односно дела објекта да прихвата све обавезе дотадашњег закупца из уговора о закупу.

Ако се промени власник катастарске парцеле коме је у поступку исправке граница суседних катастарских парцела дато у закуп грађевинско земљиште у јавној својини, на захтев новог власника може се изменити уговор о закупу тако што ће на место дотадашњег закупца, ступити нови власник катастарске парцеле.

Уз захтев за измену уговора о закупу из става 3. овог члана доставља се доказ о праву својине на катастарској парцели, основ стицања са потврдом пореске управе о измирењу пореза по основу стицања права својине или са потврдом пореске управе о ослобођењу од пореске обавезе и изјава власника да прихвата све обавезе дотадашњег закупца из уговора о закупу.

По захтеву из става 1. и 3. овог члана, закуподавац закључује са новим власником, уговор о закупу, односно уговор о измени уговора о закупу, који по потписивању представља основ за промену уписа закупца у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.

Права и обавезе за новог закупца настају даном уписа права закупа у јавној књизи о непокретностима и правима на њима.

По упису права својине на објекту који је изграђен или за који је накнадно издата грађевинска и употребна дозвола у поступку легализације на грађевинском земљишту које се користи по основу уговора о закупу закљученог у складу са законом, на захтев закупца, закуподавац и закупац закључују уговор о раскиду уговора о закупу и евентуално други уговор у складу са важећим прописима, којим ће регулисати начин и услове измирења, односно испуњења уговорних обавеза из уговора о закупу (начин преношења преосталог дуга, ослобађање од плаћања уговорене закупнине ако је плаћена тржишна вредност грађевинског земљишта, давање сагласности за претварање права закупа у право својине без накнаде и сл.)

**7. Претварање права закупа у право својине**

**Члан 73.**

Право закупа на изграђеном, односно неизграђеном грађевинском земљишту које је стечено уговором о закупу, закљученом у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, претвара се у право својине под условима и на начин прописан законом, по измирењу укупне закупнине, о чему Општинска управа издаје потврду.

**Члан 74.**

Закупци који су добили грађевинско земљиште у закуп непосредном погодбом, у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, у поступку накнадног прибављања одобрења за изградњу и употребне дозволе (легализација) за индивидуалне стамбене објекте и који уговором о закупу нису имали обавезу плаћања закупнине, у складу са раније важећим прописима, односно њихови правни следбеници, имају право на конверзију права закупа у право својине под условом да плате тржишну вредност грађевинског земљишта, на начин и под условима који су прописани овом одлуком.

У случају из става 1. овог члана, Скупштина општине доноси решење о измени решења о закупу тако да се закупцу грађевинско земљиште отуђује и по исплати тржишне цене која ја утврђена решењем о измени решења о закупу и плаћању исте, закључује се уговор о отуђењу. Уколико закупци из става 1. овог члана врше промену намене постојећег објекта, односно уколико доградњом, надградњом, реконструкцијом или изградњом мењају намену или претварају индивидуални стамбени објекат у стамбени објекат са више станова, односно у објекат друге намене, дужни су да плате тржишну вредност грађевинског земљишта, у ком случају се поступа у складу са ставом 2. овог члана.

**Члан 75.**

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

Закупцима на грађевинском земљишту у јавној својини, за које је закључен уговор о закупу без накнаде, у складу са законом и овом Одлуком, по захтеву закупца, прво закупа се претвара у прво својине на грађевинском земљишту без накнаде када решење о употребној дозволи за објекат изграђен на том земљишту постане правоснажно, уколико је то предвиђено уговором о закупу.

Закупци грађевинског земљишта којима је грађевинско земљиште дато у закуп на најмање 50 година, у складу са ранијим законима о планирању и изградњи, односно њихови правни следбеници, имају право на конверзију права закупа у право својине под условом да плате разлику између тржишне вредности грађевинског земљишта и уплаћене укупне закупнине у номиналном износу, на начин и под условима који су прописани овом одлуком. Закупци из става 1. овог члана имају право на конверзију права закупа под условом да су измирили све доспеле обавезе на име закупнине.

У случају из става 1. овог члана, Скупштина општине доноси решење о измени решења о закупу тако да се закупцу грађевинско земљиште отуђује и по исплати разлике између тржишне цене и исплаћене закупнине, која ја утврђена решењем о измени решења о закупу и плаћању исте, закључује се уговор о отуђењу.

У случају да је износ уплаћене закупнине у номиналном износу већи од тржишне вредности грађевинског земљишта, закуподавац нема обавезу враћања више уплаћених средстава.

**8. Раскид уговора о закупу**

**Члан 76.**

Уговор о закупу се раскида пре истека уговореног рока:

1. ако закупац одустане од изградње на грађевинском земљишту које му је дато у закуп;
2. ако закупац не плати закупнину у висини од шест доспелих месечних рата;
3. ако закупац не користи дато грађевинско земљиште за потребе изградње већ за друге намене,
4. ако закупац не приведе грађевинско земљиште намени у уговореном року, односно не изгради привремени објекат у уговореном року и
5. у другим случајевима у складу са законом.

**Члан 77.**

На раскид уговора о закупу сходно се примењују одредбе ове одлуке које се односе на раскид уговора о отуђењу.

**Члан 78.**

Лице са којим је раскинут уговор о закупу, има обавезу да, о свом трошку, изврши брисање права закупа у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима и врати грађевинско земљиште у првобитно стање, као и да општини надокнади евентуално насталу штету.

Закупац са којим је раскинут уговор о закупу, по достављању доказа да је испунио обавезе из става 1. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име закупнине, у номиналном износу, уколико је закупнина плаћена једнократно, умањеном за депозит (уколико је грађевинско земљиште дато у закуп у поступку јавног оглашавања) и сразмерни део износа закупнине за период држања грађевинског земљишта у закупу.

**V МЕЂУСОБНО РАСПОЛАГАЊЕ ВЛАСНИКА**

**ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ**

**СВОЈИНИ**

**Члан 79.**

Међусобно располагање власника грађевинског земљишта у јавној својини је пренос права јавне својине на грађевинском земљишту између носилаца права јавне својине. Под међусобним располагањем из става 1. овог члана, подразумева се и давање грађевинског земљишта у закуп и размена.

Међусобно располагање између носилаца права јавне својине на грађевинском земљишту врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, с тим да се грађевинско земљиште може отуђити или дати у закуп без накнаде, односно по цени, односно закупнини која је мања од тржишне у складу са законом, подзаконским актом Владе Републике Србије и овом одлуком.

У случају да се међусобно располагање између носилаца права јавне својине на грађевинском земљишту врши по тржишним условима.

Тржишна вредност грађевинског земљишта приликом међусобног располагања власника земљишта у јавној својини, утврђује се на основу акта надлежног пореског органа или другог надлежног органа којим је извршена процена тржишне вредности непокретности или налаза и мишљења вештака уписаног у регистар сталних судских вештака. Тржишна вредност се утврђује по 1 м2 грађевинског земљишта.

**VI УЛАГАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У**

**КАПИТАЛ**

**Члан 80.**

Неизграђено грађевинско земљиште се може уносити као оснивачки улог у јавно предузеће и друштво капитала.

Уношење грађевинског земљишта из става 1. овог члана, врши се на начин и у поступку који су прописани Статутом, посебним законима којима је уређена област привредних друштава и јавних предузећа и оснивачким актом јавног предузећа, односно друштва капитала уколико се ради о улагању у капитал већ основаних правних лица.

**VII УСТАНОВЉАВАЊЕ ПРАВА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ**

**Члан 81.**

Решење о установљавању права стварне службености на грађевинском земљишту у јавној својини општине, као послужном добру, Скупштина општине може донети када је према прописима којима се уређује изградња, односно другим прописима, уговор о установљавању права службености предвиђен као имовинскоправни основ.

Решење о установљавању права стварне службености из става 1. овог члана, може се донети и у другим случајевима када је то, с обзиром на околности, неопходно.

Уз захтев за доношење решења из става 1. овог члана, подносилац захтева прилаже налог за достављање уговора о установљавању права службености, издат од органа надлежног за издавање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу за извођење радова.

Уз захтев за доношење решења из става 2. овог члана, подносилац захтева прилаже налаз вештака одговарајуће струке из кога следи неопходност конституисања права службености.

За установљено право стварне службености се плаћа накнада, према тржишној вредности грађевинског земљишта.

Тржишна вредност се утврђује према процени надлежног пореског органа или другог органа управе надлежног за послове процене тржишне вредности непокретности или налаза и мишљења вештака уписаног у регистар сталних судских вештака.

Тржишна вредност се утврђује по 1 м2 грађевинског земљишта.

Обавеза плаћања накнаде се утврђује решењем из става 1. овог члана и иста се плаћа у року од 15 дана од дана достављања решења.

У року од 30 дана од дана достављања решења из става 1. овог члана, општина и стицалац права службености закључују уговор о установљавању права стварне службености, под условом да је извршено плаћање накнаде у року. Уколико стицалац права службености не изврши плаћање накнаде у року из става 7. овог члана, као и уколико не приступи закључењу уговора у року из става 8. овог члана, решење из става 1. овог члана се ставља ван снаге, а уплаћена накнада се враћа.

**VIII ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ**

**ЗЕМЉИШТА У ЈАВНУ СВОЈИНУ ОПШТИНЕ**

**Члан 82.**

Грађевинско земљиште се прибавља у јавну својину општине у складу са одредбама закона којим је уређена јавна својина које се односе на прибављање других непокретности у јавну својину.

Прибављање грађевинског земљишта у јавну својину општине Чајетина спроводи се у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а изузетно непосредном погодбом, под условима утврђеним законом и овом одлуком.

Највиша купопродајна цена грађевинског земљишта које се прибавља у јавну својину општине је тржишна вредност предметне непокретности. Тржишна вредност грађевинског земљишта које се прибавља, утврђује се на основу акта надлежног пореског органа или другог надлежног органа којим је извршена процена тржишне вредности непокретности или налаза и мишљења вештака уписаног у регистар сталних судских вештака.Тржишна вредност се утврђује по 1 м2 грађевинског земљишта.

Грађевинско земљиште се може прибавити у јавну својину општине непосредном погодбом, али не изнад процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, под којим се подразумева:

1. случај када грађевинско земљиште које се прибавља у јавну својину по својим карактеристикама једино одговара потребама општине, односно правних лица чији је оснивач општина, с тим да решење којим се прибавља грађевинско земљиште садржи образложење разлога оправданости и целисходности прибављања и разлоге због којих се прибављање не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем понуда;
2. случај када се ради о међусобном располагању између носилаца права јавне својине.

Грађевинско земљиште се може прибавити у јавну својину општине и бестеретним правним послом (поклон или једнострана изјава воље).

**Члан 83.**

Прибављање неизграђеног грађевинског земљишта у јавну својину општине за потребе уређења површина јавне намене, може се, осим у поступку прописаном законом којим се уређује експропријација, спровести и споразумом са власником грађевинског земљишта, непосредном погодбом, по тржишним условима.

Изузетно од члана 12. ове одлуке, неизграђено грађевинско земљиште чије је прибављање предвиђено Програмом уређивања грађевинског земљишта, у име у за рачун града, прибавља Општинска управа, по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком.

У случају из става 2. овог члана, Општинска управа закључује уговор о прибављању неизграђеног грађевинског земљишта ради реализације Програма уређивања грађевинског земљишта.

Купопродајну цену из уговора о прибављању грађевинског земљишта у складу са овим чланом, исплаћује Општинска управа у складу са финансијским планом као саставним делом Програма за уређивање грађевинског земљишта.

**IX РАЗМЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

**Члан 84.**

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

Предмет размене може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Под разменом грађевинског земљишта подразумева се отуђење грађевинског земљишта из јавне својине, као и прибављање грађевинског земљишта у јавну својину општине, па се одредбе ове одлуке које се односе на поступак отуђења грађевинског земљишта, односно прибављања грађевинског земљишта у јавну својину општине, сходно примењују и на поступак размене изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта. Тржишна вредност грађевинског земљишта које се размењује, утврђује се на основу акта надлежног пореског органа или другог надлежног органа којим је извршена процена тржишне вредности непокретности или налаза и мишљења вештака уписаног у регистар сталних судских вештака.Тржишна вредност се утврђује по 1 м2 грађевинског земљишта.

**X ДЕОБА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

**Члан 85.**

Деоба грађевинског земљишта у сусвојини општине Чајетина и других носилаца права својине врши се сходно одредбама закона којим се уређују основе својинскоправних односа и ове одлуке, непосредном погодбом, по тржишним условима. Деоба се врши у циљу развргнућа сувласничке заједнице.

Деоба из става 1. овог члана, спроводи се и у случају да је на грађевинском земљишту уписана јавна својина општине и право коришћења лица за које ће право и услови за претварање права коришћења у право својине бити уређено посебним законом, у ком случају се врши развргнуће сувласничке, односно сукорисничке заједнице. Деоба из става 1. овог члана, спроводи се и у случају да је на грађевинском земљишту уписана јавна својина општине и право дугорочног закупа које је стечено на основу ранијих закона о планирању и изградњи.

Предмет деобе може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште. Тржишна вредност грађевинског земљишта које је предмет деобе, утврђује се на основу акта надлежног пореског органа или другог надлежног органа којим је извршена процена тржишне вредности непокретности или налаза и мишљења вештака уписаног у регистар сталних судских вештака.Тржишна вредност се утврђује по 1 м2 грађевинског земљишта.

**Члан 86.**

Ради развргнућа сувласничке или сукорисничке заједнице, односно деобе грађевинског земљишта на коме је уписано право дугорочног закупа, општинска управа прибавља мишљење и информацију о могућностима и ограничењима градње на грађевинском земљишта које је предмет деобе, а по потреби и извештај о могућностима парцелације, односно препарцелације.

Уколико је ради доношења решења о деоби грађевинског земљишта потребна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, подносилац захтева обезбеђује израду пројекта, у складу са извештајем из става 1. овог члана и сноси трошкове израде.

У случају да је грађевинско земљиште које је предмет деобе, или део тог земљишта, више катастарских парцела, од којих су неке постојеће или планиране јавне површине, критеријум који је опредељујући приликом процене оправданости и целисходности деобе је стицање права искључиве својине општине на грађевинском земљишту јавне намене.

У случају да је предмет деобе грађевинско земљиште на више катастарских парцела, од којих су неке изграђене, а неке неизграђене, критеријум који је опредељујући приликом процене оправданости и целисходности деобе је стицање права искључиве својине општине на неизграђеном грађевинском земљишту.

**Члан 87.**

Грађевинско земљиште у јавној својини се може отуђити другом сувласнику, непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са одредбама ове одлуке којима је уређено отуђење грађевинског земљишта у случају:

1. да постоји сувласништво на катастарској парцели за коју нема урбанистичких услова за формирање две или више грађевинских парцела;
2. да идеални део грађевинског земљишта у јавној својини прерачунат у реални део не испуњава услов за формирање посебне грађевинске парцеле;
3. да се грађевинска парцела састоји од више катастарских парцела од којих су неке у јавној, а неке у приватној својини, с тим да грађевинско земљиште у јавној својини не испуњава услов за посебну грађевинску парцелу, а нису испуњени други услови за отуђење непосредном погодбом у поступку исправке границе суседних катастарских парцела.

У случајевима из става 1. тачка 1. и 2., овог члана, идеални део грађевинског земљишта у јавној својини, може се отуђити и јавним оглашавањем ради изградње, под условом да је катастарска парцела неизграђено грађевинско земљиште које испуњава услове грађевинске парцеле и које је намењено за изградњу, и под условом да такав захтев поднесе други сувласник, у ком случају се примењују одредбе ове одлуке којима је уређено отуђење грађевинског земљишта јавним оглашавањем.

У случају из става 1. тачка 3. овог члана, катастарске парцеле у јавној својини које чине део грађевинске парцеле могу се отуђити јавним оглашавањем ради изградње у складу са одредбама ове одлуке којима је уређено отуђење грађевинског земљишта јавним оглашавањем, под условом да такав захтев поднесу власници преосталих катастарских парцела које чине грађевинску парцелу.

У случају из става 2. и 3. овог члана, други сувласник, односно власници катастарских парцела које чине део грађевинске парцеле, дају сагласност општини да спроведе поступак отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, путем јавног оглашавања, донесе решење и закључи уговор о отуђењу.

**XI СТАВЉАЊЕ РЕШЕЊА ВАН СНАГЕ**

**Члан 88.**

Уколико се утврди да је у поступку располагања грађевинским земљиштем, услед непотпуног или погрешно утврђеног чињеничног стања, односно услед погрешне примене материјалног права, грађевинским земљиштем располагано супротно закону, односно одлуци, скупштина општине ће донети решење којим ће изменити, односно ставити ван снаге решење о располагању, у ком случају се примењују одредбе ове одлуке које се односе на раскид уговора, с тим да последица решења о измени може бити и закључење анекса уговора.

Скупштина општине ће донети решење као у ставу 1. овог члана, и у другим случајевима када је то потребно ради усаглашавања са новим чињеничним стањем.

**Члан 89.**

Скупштина општине може донети решење којим се у целини или делимично ставља ван снаге решење, односно други акт о додели земљишта на коришћење ради изградње, у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште, у случају да такав захтев поднесе Општинска управа, лице коме је земљиште додељено, односно његов правни следбеник, као и у случају да то лице није уписано као корисник у јавној евиденцији о непокретностима и правима на њима.

Захтев за доношење решења из става 1. овог члана подноси Општинска управа, односно лице коме је земљиште додељено, односно његов правни следбеник.

У случају из става 1. овог члана, лице може остварити право на раскид уговора и повраћај уплаћених средстава у складу са општим актом општине важећим у време потписивања уговора о раскиду.

**XII САГЛАСНОСТИ**

**Члан 90.**

Скупштина општине доноси решење којим власнику објекта изграђеног без грађевинске дозволе, даје сагласност за озакоњење објекта, када је таква сагласност услов за доношење решења о озакоњењу.

Скупштина општине доноси решење којим власнику објекта изграђеног без грађевинске дозволе, даје сагласност за упис права својине на објекту у складу са законом којим је уређен упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе, када је таква сагласност услов за упис права својине на објекту у јавној евиденцији о непокретностима и правима на њима.

У случају из става 1. овог члана, подносилац уз захтев прилаже налог за достављање сагласности издат од стране органа надлежног за послове озакоњења објеката.

У случају из става 2. овог члана, подносилац уз захтев прилаже налог за достављање сагласности издат од стране органа надлежног за упис права на непокретностима.

У случају из става 1. и 2. овог члана, уколико је услов за озакоњење, сагласност и других лица, подносилац захтева прилаже доказ да су друге сагласности дате.

Приликом процене испуњености услова, односно целисходности и оправданости давања сагласности из става 1. и 2. овог члана, Општинска управа посебно цени да ли ће услед озакоњења објекта, односно уписа права својине на бесправном објекту, бити онемогућено или отежано привођење грађевинског земљишта намени у складу са планским документом, односно реализација плана, као и да ли се услед озакоњења, у знатној мери угрожава право јавне својине општине на грађевинском земљишту на коме је изграђен бесправни објекат, у ком случају неће предложити доношење решења из став 1. и 2. овог члана. Закључак Општинске управе којим се констатује да нису испуњени услови за давање сагласности из става 1. односно става 2. овог члана, мора бити посебно образложен.

**Члан 91.**

Скупштина општине доноси решење којим даје сагласност за изградњу другом сувласнику, сукориснику, односно заједничару на грађевинском земљишту у сусвојини, односно заједничкој својини општине и другог лица, када је таква сагласност услов прибављања решења о одобрења за извођење радова, односно грађевинске дозволе.

У случају из става 1. овог члана, подносилац уз захтев прилаже налог за достављање сагласности издат од стране органа надлежног за послове издавања решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, као и доказ да је дата сагласност и других сувласника, односно заједничара на катастарској парцели.

Приликом процене испуњености услова, односно целисходности и оправданости давања сагласности из става 1. овог члана, Комисија поступа на исти начин као у члану 90. став 6. ове Одлуке.

**XIII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 92.**

Захтеви за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини општине, односно прибављање грађевинског земљишта у јавну својину општине, као и други захтеви који су поднети до дана ступања на снагу ове одлуке, окончаће се по општем акту који је важио у време подношења захтева.

Изузетно од става 1. овог члана, захтеви из става 1. овог члана ће се решавати у складу са овом одлуком уколико се подносилац захтева тако изјасни.

**Члан 93.**

Ступањем на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о отуђењу грађевинског земљишта и давању у закуп грађевинског земљишта (,,Сл. лист општине Чајетина“, бр. 7/2010, 8/2012, 5/2014, 1/2017, 2/2018, 5/2021).

**Члан 94.**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Чајетина“.

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЧАЈЕТИНА**

**Број: 02-34/2023-01 од 04. маја 2023. године**

**ПРЕДСЕДНИК**

**СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ,**

*Арсен Ђурић*