

На основу члана 92. став 2. и члана 93. став 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009 и 81/2009) и члана 37. став 1. тачка 5. и тачка 14. Статута општине Инђија („Службени лист општина Срема“, број 16/08, 23/08 и 4/10),

Скупштина општине Инђија на седници одржаној дана 28. маја 2010. године, донела је

ОДЛУКУ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком уређује се: појам грађевинског земљишта; врсте грађевинског земљишта; уређивање грађевинског земљишта; поступак, услови и начин отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини; поступак, услови и начин давања грађевинског земљишта јавне намене у закуп на одређено време; критеријуми за утврђивање цене грађевинског земљишта које се отуђује, односно закупнине грађевинског земљишта; накнада за уређивање грађевинског земљишта и критеријуми и мерила за обрачун и уговарање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Члан 2.

Послове обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта на територији општине обавља Дирекција за изградњу општине Инђија Ј.П. (у даљем тексту: Јавно предузеће), у име и за рачун општине Инђија.

Члан 3.

Грађевинско земљиште јесте земљиште одређено законом и планским документом као грађевинско, које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката.

Члан 4.

Грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине.
Грађевинско земљиште је у промету.

Члан 5.

Грађевинско земљиште може бити :

1. Градско грађевинско земљиште,
2. Грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта.

Градско грађевинско земљиште јесте земљиште у грађевинском подручју насељеног места, које је као такво одрђено планским документом, који се доноси за општину Инђија, у складу са законом.

Грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта јесте земљиште у грађевинском подручју изван насељеног места, које је као такво одређено планским документом, који се доноси за општину Инђија, у складу са законом.

Члан 6.

Грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено.

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

Неизграђено грађевинско земљиште јесте земљиште:

- на којем нису изграђени објекти,
- на којем су изграђени објекти супротно закону и
- на коме су изграђени само објекти привременог карактера.

Члан 7.

Грађевинско земљиште јавне намене јесте земљиште одређено планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом.

Грађевинско земљиште јавне намене може бити уређено и неуређено, изграђено и неизграђено и исто се не може отуђити из јавне својине.

II УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 8.

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је комунално опремљено за грађење, у складу са важећим планским документом (изграђен приступни пут, електро mreжа, обезбеђено снабдевање водом и обезбеђени други посебни услови).

Члан 9.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

Припремање грађевинског земљишта обухвата истражне радове, израду геодетских, геолошких и других подлога, израду планске и техничке документације, програма за уређивање земљишта, расељавање, рушење објеката, санирање терена и друге радове.

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

Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочним и годишњим програмима уређивања, које доноси Скупштина општине.

Члан 10.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбеђује се из средства остварених од:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- отуђења грађевинског земљишта,
- конверзије права коришћења, односно права закупа, у складу са законом,
- других извора у складу са законом.

Члан 11.

Неизграђено грађевинско земљиште које није опремљено у смислу ове одлуке, а налази се у обухвату плана генералне регулације односно плана детаљне регулације, може се комунално опремити и средствима физичких и правних лица, која подносе Јавном предузећу предлог о финансирању изградње комуналне инфраструктуре.

Ако Јавно предузеће утврди да је предметна зона, односно локација у обухвату плана генералне регулације, односно плана детаљне регулације и да је подносилац власник грађевинског земљишта, сачињава услове о финансирању изградње комуналне инфраструктуре, који нарочито садрже: податке о локацији односно зони, податке из урбанистичког плана и техничке услове за изградњу комуналне инфраструктуре, податке

из програма уређивања грађевинског земљишта, границе локације која се опрема са пописом катастарских парцела, рок изградње, обавезу Јавног предузећа као инвеститора за прибављање локацијске, грађевинске и употребне дозволе као и обавезу да обезбеди и финансира стручни надзор у току извођења радова, обавезу власника земљишта за финансирање израде техничке документације, стручне контроле техничке документације, извођење радова, обавезу власника грађевинског земљишта да изврши избор извођача радова, обавезу предаје изграђених објеката комуналне инфраструктуре и других објеката јавне намене у својину општине Инђија, стварне трошкове изградње комуналне инфраструктуре, као и висину умањења накнаде за уређивање грађевинског земљишта за инвеститора објекта који ће бити грађен на тој локацији односно зони.

За објекте који ће се градити на локацији, односно зони која се комунално опрема средствима власника, накнада за уређивање грађевинског земљишта се умањује за стварне трошкове комуналног опремања, а највише до 60% од висине накнаде утврђене према мерилима за обрачун за ту локацију, односно зону.

Ако власник грађевинског земљишта прихвати услове из става 2. овог члана, Јавно предузеће предлог о финансирању изградње комуналне инфраструктуре са предлогом Уговора доставља Скупштини општине, на одлучивање.

Одлука Скупштине општине о прихватању предлога о финансирању изградње комуналне инфраструктуре средствима власника грађевинског земљишта садржи и овлашћење Јавном предузећу, за закључење Уговора којим се ближе уређују односи настали поводом прихватања предлога о финансирању изградње комуналне инфраструктуре средствима власника.

Јавно предузеће закључује Уговор са власником грађевинског земљишта у року од 30 дана од дана доношења одлуке из става 5. овог члана.

III ОТУЂЕЊЕ И ДАВАЊЕ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ

Члан 12.

Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује или даје у закуп ради изградње објеката, у складу са планским документом на основу кога се издаје локацијска дозвола.

Члан 13.

Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује или даје у закуп по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком.

Грађевинско земљиште у јавној својини се даје у закуп као неизграђено и уређено.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп и као неизграђено грађевинско земљиште које није уређено, ако учесник у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда јавним огласом, прихвати прописане услове за уређивање земљишта садржане у јавном огласу и уговором преузме обавезу да о свом трошку изврши опремање грађевинског земљишта.

Члан 14.

Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује или даје у закуп јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом.

Изузетно, грађевинско земљиште може се отуђити или дати у закуп непосредном погодбом у случајевима предвиђеним законом.

Члан 15.

Рок за привођење намени земљишта из члана 13. ове одлуке је три године од дана закључења уговора о отуђењу, односно закупу грађевинског земљишта.

Рок трајања закупа за грађевинско земљиште из члана 13. ове одлуке, је 50 година.

Члан 16.

Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује или даје у закуп лицу које понуди највишу цену или највиши износ закупнине за то земљиште, која се не може накнадно умањивати.

Члан 17.

Општина може отуђити или дати у закуп грађевинско земљиште по цени, односно закупнини, која је мања од тржишне цене, односно закупнине, или отуђити или дати у закуп грађевинско земљиште без накнаде, уз претходно прибављену сагласност Владе, а у складу са условима и начином отуђења, односно давања у закуп, прописаним од стране Владе и овом одлуком.

Члан 18.

Скупштина општине за сваку календарску годину, на основу предлога Јавног предузећа, доноси Програм отуђења и давања у закуп неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини.

Измене и допуне Програма из става 1. овог члана могу се вршити највише два пута годишње.

Програм из става 1. овог члана садржи: списак парцела, начин (отуђење, закуп) и услове располагања (тржишни услови, услови повољнији од тржишних) .

Члан 19.

Одлуку о расписивању јавног огласа за јавно надметање, односно прикупљање понуда јавним огласом, ради отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта доноси Управни одбор Јавног предузећа.

Члан 20.

Јавни оглас за јавно надметање, односно прикупљање понуда јавним огласом, ради отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта, објављује се у средствима јавног информисања, на огласној табли Јавног предузећа, на огласној табли Општинске управе општине Инђија и путем званичне интернет презентације општине.

а) Отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем

Члан 21.

Оглас о јавном надметању садржи нарочито:

1. податке о грађевинском земљишту у јавној својини (број парцела, површина, локација, намена, врста објекта који се гради и др.),
2. рок за подношење пријаве за јавно надметање,
3. назив органа који спроводи поступак јавног надметања,
4. податке о уређености грађевинског земљишта,
5. услове за уређење грађевинског земљишта у јавној својини и обавезу купца, односно закупца да изврши комунално опремање грађевинског земљишта у јавној својини, уколико се земљиште отуђује, односно даје у закуп као неуређено,

6. обавезу власника, односно закупца грађевинског земљишта у јавној својини да плати накнаду за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште, у складу са законом,

7. почетни износ цене отуђења грађевинског земљишта у јавној својини, односно почетни износ закупнине,

8. податке о висини накнаде за уређивање грађевинског земљишта,

9. дужину трајања закупа,

10. депозит за учешће у поступку и рок за повраћај депозита учесницима који не добију у закуп земљиште, односно не понуде најповољнију цену за отуђење грађевинског земљишта,

11. обавештење до ког датума се могу подносити пријаве,

12. обавештење о документацији која се мора приложити приликом пријављивања на јавни оглас,

13. обавештење да подносилац пријаве који је прибавио грађевинско земљиште у својину, односно коме је грађевинско земљиште дато у закуп, уколико не закључи уговор у складу са чланом 34. став 1. ове одлуке, губи право на повраћај депозита,

14. рок и начин плаћања излицитираног износа,

15. место и време одржавања јавног надметања,

16. друге елементе битне за садржину јавног огласа.

Депозит за учешће из става 1. тачка 10. овог члана, утврђује се у висини од 10% од почетне цене грађевинског земљишта у јавној својини, односно од почетног износа закупнине.

Рок за подношење пријава за јавно надметање, не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Страна правна и физичка лица која учествују у поступку јавног надметања, достављају доказе у складу са матичним законодавством и прописима Републике Србије.

Члан 22.

Поступак јавног надметања спроводи Комисија за спровођење поступка јавног надметања и прикупљања понуда јавним огласом за отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини (у даљем тексту: Комисија), коју образује Скупштина општине.

Комисија из става 1. овог члана има председника и четири члана.

Председник и чланови Комисије имају своје заменике.

Мандат чланова Комисије траје четири године.

Комисија ради уколико је пристуно више од половине укупног броја чланова, а одлучује већином гласова присутних чланова.

Стручне и административне послове за Комисију из става 1. овог члана обавља Јавно предузеће.

Члан 23.

Учесник у јавном надметању своје учешће пријављује Комисији путем Јавног предузећа, најкасније 3 дана пре почетка јавног надметања.

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

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

2. **за предузетнике и правна лица:** назив, односно пословно име, порески идентификациони број и седиште, потпис овлашћеног лица и печат.

Уз пријаву се доставља:

1. доказ о уплаћеном депозиту,

2. уредно овлашћење за заступање,

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

Учесник у јавном надметању у пријави даје изјаву да прихвата услове из огласа.

Подаци о пријављеним учесницима су пословна тајна до одржавања јавног надметања.

Члан 24.

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

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

Поступак јавног надметања је јаван.

Члан 25.

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

Уколико у поступку јавног надметања учествује један учесник, односно његов овлашћени заступник, јавно надметање се завршава када учесник, односно овлашћени заступник понуди цену односно закупнину грађевинског земљишта већу од почетног износа.

Члан 26.

Уколико на јавно надметање не приступи ни један учесник или јавно надметање не успе, поступак оглашавања ће се поновити по истеку рока од најмање 15 дана.

Члан 27.

О раду Комисије води се записник.

Поступак јавног надметања почиње тако што Комисија проверава идентитет подносиоца уредних пријава или њихових овлашћених заступника.

Јавно надметање отвара председник Комисије и утврђује ко је поднео пријаве и ко је од подносиоца пријаве присутан са овлашћењем да учествује у јавном надметању.

Председник Комисије објављује почетак јавног надметања, наводи парцелу која је предмет јавног надметања, као и почетни износ и позива учеснике да понуде своје износе.

Учесник јавног надметања дужан је да јасно и гласно каже који износ нуди.

Председник Комисије пита три пута: „Да ли неко даје више од највеише претходно понуђеног износа“ и констатује дату понуду и име учесника.

Учесник који је понудио највиши износ потписује изјаву да је понудио највиши износ са знаком висине износа, након чега председник Комисије оглашава да је јавно надметање завршено.

Члан 28.

Лицу које омета рад Комисије, може се изрећи опомена.

Ако и после изрицања опомене исто лице настави да омета рад Комисије, удаљиће се из просторије у којој Комисија заседа, а Комисија ће наставити са радом.

Уколико не може да обезбеди несметано спровођење поступка и поред изречених мера опомене и удаљења, Комисија може одлучити да прекине јавно надметање.

У случају прекида из става 3. овог члана, Комисија је дужна да одреди када ће се поступак наставити.

Све околности везане за евентуално удаљење појединих лица или прекида поступка, уносе се у записник.

Члан 29.

У записник о току поступка јавног надметања уноси се:

1. састав Комисије,
2. број пријављених учесника,
3. почетна цена грађевинског земљишта у јавној својини, односно почетни износ закупнине,
4. листа учесника са понуђеним ценама, односно износом закупнине,
5. примедбе учесника јавног надметања,
6. цена грађевинског земљишта, односно износ закупнине који је утврђен као највиши понуђени износ, и подаци о учеснику који је понудио највиши износ,
7. датум и време почетка и завршетка поступка јавног надметања,
8. околности везане за члан 28. ове одлуке,
9. остали подаци од значаја за рад Комисије.

Записник потписују сви чланови, односно заменици чланова Комисије и лице које води записник .

Члан 30.

По обављеном јавном надметању, а најкасније у року од 8 дана, Комисија доставља записник и предлог Председнику општине да донесе Решење о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, учеснику који је понудио највишу цену, односно највиши износ закупнине.

Члан 31.

Решење о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини доноси Председник општине Инђија, у року од 8 дана од дана пријема записника и предлога Комисије из члана 30. ове одлуке.

Члан 32.

Решење о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини садржи:

1. податке о купцу, односно закупцу,
2. опис и ближе податке о парцели,
3. опис и ближе податке о објекту који се гради (намена , величина и др.)
4. висину купопродајне цене, односно закупнине ,
5. висину, рок и начин плаћања накнаде за уређивање земљишта,
6. рок трајања закупа,
7. рок привођења земљишта намени,
8. обавезу купца, односно закупца да у року од 30 дана од дана правноснажности решења, закључи са Јавним предузећем Уговор о отуђењу, односно давању у закуп и Уговор о накнади за уређивање грађевинског земљишта,
9. напомену да се губи право на повраћај депозита, уколико се не закључе уговори из претходне тачке,
10. поуку о правном леку.

Члан 33.

Решење из члана 31. ове одлуке, доставља се Јавном предузећу најкасније у року од осам дана од дана доношења.

Јавно предузеће ће решење из претходног става, без одлагања, доставити свим учесницима у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда и Општинском јавном правобранилаштву.

Против решења из става 1. овог члана, учесници у поступку могу покренути управни спор пред надлежним судом, у року од 30 дана од дана достављања решења, а јавни правобранилац у истом року може поднети тужбу надлежном суду.

Члан 34.

Уговор о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, као и Уговор о накнади за уређивање грађевинског земљишта, закључује се између лица које прибавља грађевинско земљиште у својину, односно лица коме се грађевинско земљиште даје у закуп и Јавног предузећа, у року од 30 дана од дана правноснажности решења из члана 31. ове одлуке.

Лицима из става 1. овог члана, накнада за уређивање грађевинског земљишта обрачунава се за нето корисну површину објекта који се може градити према планском акту и битан је елемент огласа о јавном надметању.

Ако лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину или коме је грађевинско земљиште дато у закуп не приступи закључењу уговора из става 1. овог члана, Председник општине ће, на предлог Јавног предузећа, поништити решење из члана 31. ове одлуке.

Против решења из става 3. овог члана може се изјавити жалба Општинском већу општине Инђија.

Лице из става 3. овог члана нема право на повраћај уплаћеног депозита по огласу о јавном надметању.

Члан 35.

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини садржи нарочито: податке о катастарској парцели, намени и величини будућег објекта, права и обавезе Јавног предузећа и купца, висину цене отуђења, рок и начин плаћања, начин обезбеђења потраживања Јавног предузећа уколико се цена за отуђење плаћа на рате, посебне услове за комунално опремање односно уређење грађевинског земљишта ако је предмет отуђења неуређено грађевинско земљиште у јавној својини, права и обавезе у случају не извршења обавеза, начин решавања спорова, поступак и услови за измену уговора и друго.

Уговор о закупу грађевинског земљишта у јавној својини садржи нарочито: податке о катастарској парцели, намени и величини будућег објекта, о висини закупнине, року трајања закупа, року и начину плаћања накнаде за уређење земљишта, посебне услове за уређење ако се у закуп даје неуређено грађевинско земљиште, рок у коме земљиште мора да се приведе намени, права и обавезе у случају неизвршења обавезе, начин решавања спорова, поступку и условима за измену уговора и друго.

б) Отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини прикупљањем понуда јавним огласом

Члан 36.

Оглас о прикупљању понуда садржи податке огласа из члана 21. ове Одлуке, као и :

- рок за подношење понуда,
- место и време отварања понуда.

Члан 37.

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

Члан 38.

Поступак прикупљања понуда јавним огласом спроводи Комисија из члана 22. ове одлуке.

Стручне и административне послове за Комисију из става 1. овог члана обавља Јавно предузеће.

Члан 39.

Учесник у поступку прикупљања понуда своју понуду доставља Комисији путем Јавног предузећа, најкасније 3 дана пре отварања понуда.

Јавно предузеће евидентира дан и час пријема понуда.

Члан 40.

Понуда се доставља у затвореној коверти са видљивом назнаком на коју парцелу се односи и са посебном назнаком на коверти: "НЕ ОТВАРАТИ".

Члан 41.

Понуда мора да садржи:

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

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

3. доказ о уплаћеном депозиту,

4. уредно овлашћење за заступање,

5. износ понуђене цене, односно закупнине,

6. фотокопију личне карте за физичка лица,

7. изјаву о прихватању услова из огласа, и

8. решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар.

Подаци о поднетим понудама су пословна тајна до отварања понуда.

Члан 42.

Понуђена цена грађевинског земљишта у јавној својини, односно понуђени износ закупнине, мора да буде у динарском износу који је виши од почетног износа утврђеног у јавном огласу.

Уколико се на оглас пријаве два или више учесника и понуде исти износ, земљиште ће се отуђити, односно дати у закуп учеснику чија је понуда раније поднета.

Члан 43.

Неблаговремена или неуредна понуда се одбацује.

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

Неуредна понуда је:

- поднета у отвореној коверти или без видљиве ознаке на коју појединачну парцелу се односи,

- која не садржи податке и уредна документа из члана 41. ове одлуке,

- у којој понуђена цена грађевинског земљишта, односно понуђени износ закупнине није у складу са чланом 42. став 1. ове одлуке.

Члан 44.

Поступак јавног отварања понуда почиње уношењем у записник места и времена јавног отварања понуда, личних података чланова Комисије и података о парцелама за које су прикупљене понуде.

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

Понуде се разврставају према парцелама.

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

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

Комисија у записнику констатује парцеле, за које није поднета ни једна понуда.

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

Поступак јавног отварања понуда је јаван.

Члан 45.

У случају ометања рада Комисије у поступку јавног отварања понуда, сходно се примењују одредбе члана 28. ове одлуке.

Члан 46.

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

Члан 47.

По обављеном поступку јавног отварања понуда, а најкасније у року од 8 дана, Комисија доставља записник и предлог Председнику општине да донесе решење из члана 31. ове одлуке, учеснику чија је понуда најповољнија.

Члан 48.

На поступак отуђења, односно давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини прикупљањем понуда јавним огласом, сходно се примењују одредбе поступка јавног надметања из ове одлуке.

в) Отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини непосредном погодбом

Члан 49.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се 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) прибављања грађевинске дозволе, власнику бесправно саграђеног објекта, који је захтев поднео у роковима прописаним Законом о планирању и изградњи, ако је изградња тог објекта у складу са условима предвиђеним овим законом;

3) исправке граница суседних катастарских парцела;

4) формирања грађевинске парцеле у складу са чланом 102. Закона о планирању и изградњи;

5) отуђења или давања у закуп у складу са чланом 96. став 6. Закона о планирању и изградњи, и

б) споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности које је било предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији.

Члан 50.

У случајевима из члана 49. ове одлуке, захтев за отуђење, односно давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини непосредном погодбом, подноси се Јавном предузећу.

Јавно предузеће утврђује основаност поднетог захтева и писмено обавештава подносиоца захтева о условима за отуђење, односно давање земљишта у закуп.

Јавно предузеће сачињава предлог о отуђењу, односно о давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини непосредном погодбом, који у року од 8 дана доставља Председнику општине.

Решење о отуђењу, односно давању у закуп грађевинског земљишта непосредном погодбом доноси Председник општине.

На основу решења из става 4. овог члана закључује се Уговор о отуђењу, односно о давању у закуп, са Јавним предузећем као и Уговор о накнади за уређивање грађевинског земљишта, у року од 30 дана од дана правноснажности решења.

г) Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или отуђење и давања у закуп без накнаде

Члан 51.

Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене, односно закупнине или отуђење, односно давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде, спроводи се прикупљањем понуда јавним огласом или непосредном погодбом.

Члан 52.

Ако се отуђење или давање у закуп врши прикупљањем понуда јавним огласом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене, односно закупнине или за отуђење, односно давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде, Општина је дужна да сачини елаборат о оправданости, који садржи нарочито:

- 1) попис и површину парцела за које се предлаже отуђење или давање у закуп;
- 2) податке из планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни услови, степен комуналне опремљености и др.) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери;
- 3) процену Министарства финансија - Пореске управе о тржишној вредности парцела;
- 4) одређење сврхе пројекта и субјеката који могу да учествују у поступку јавног надметања;
- 5) услове и критеријуме за умањење, као и критеријуме и мерила за оцену понуда и одређивања износа умањења тржишне вредности;
- 6) врсту и висину обезбеђења које подноси учесник у јавном надметању;

7) економску анализу очекиваних трошкова и економску анализу очекиване користи од реализације инвестиције, као и анализу очекиваних социјалних ефеката;

8) преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, аутономна покрајина, односно Општина, обезбеђује за реализацију тог пројекта;

9) друге податке битне за оцену оправданости отуђења, односно давања у закуп грађевинским земљиштем.

Поред елабората оправданости из става 1. овог члана, Општинско веће је дужно да утврди и текст нацрта јавног огласа, који се објављује ако Влада да претходну сагласност, у складу са Законом и овом одлуком.

За пројекте економског развоја, економска анализа очекиваних ефеката из става 1. тачка 7) овог члана мора приказати очекивано повећање запослености и јавних прихода, ефекте на обим привредних активности других привредних субјеката и на квалитет живота у датој средини.

Елаборат о оправданости из става 1. овог члана сачињава Општинско веће, а пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење, односно давање у закуп предметног грађевинског земљишта, усваја га Скупштина општине, по спроведеном јавном увиду у трајању од најмање осам дана.

Члан 53 .

Ако се отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта врши непосредном погодбом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење, односно давање у закуп предметног грађевинског земљишта, Општина је дужна да сачини елаборат о оправданости, који садржи нарочито:

1) попис и површину парцела за које се предлаже отуђење или давање у закуп;

2) податке из планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни улови, степен комуналне опремљености и др.) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери;

3) процену Министарства финансија - Пореске управе о тржишној вредности парцела;

4) податке о лицу које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, односно давању у закуп, по добијању сагласности Владе;

5) податке о правном, односно физичком лицу - стицаоцу права својине, односно права закупа на предметном грађевинском земљишту;

6) износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу, односно давању у закуп;

7) обавезу стицаоца права својине, односно закупа да обезбеди банкарску гаранцију по добијању сагласности Владе, за испуњење уговорних обавеза;

8) економску анализу очекиваних трошкова и економску анализу очекиване користи од реализације пројекта, односно инвестиције, као и анализу очекиваних социјалних ефеката ;

9) преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, аутономна покрајина, односно Општина обезбеђује за реализацију пројекта, односно инвестиције;

10) друге податке битне за оцену оправданости оваквог располагања грађевинским земљиштем.

Елаборат о оправданости из става 1. овог члана сачињава Општинско веће, а пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење, односно давање у закуп предметног грађевинског земљишта, усваја га Скупштина општине, по спроведеном јавном увиду у трајању од најмање осам дана.

Члан 54.

Захтев за давање претходне сагласности на отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у складу са овом одлуком, у име Општине, подноси Општински јавни правобранилац.

Уз захтев из претходног става доставља се елаборат о оправданости из члана 52. ове одлуке и нацрт јавног огласа, када се отуђење, односно давање у закуп спроводи прикупљањем понуда јавним огласом, односно елаборат о оправданости из члана 53. ове одлуке и нацрт уговора о располагању, када се отуђење, односно давање у закуп спроводи непосредном погодбом.

Члан 55.

По добијању претходне сагласности Владе, Јавно предузеће расписује јавни оглас о прикупљању понуда за отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене, односно закупнине или отуђење, односно давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде.

Јавни оглас у поступку прикупљања понуда мора бити расписан у року који не може бити дужи од годину дана од дана давања претходне сагласности Владе.

Рок за прикупљање понуда јавним огласом не може бити краћи од 30 дана.

Члан 56 .

По спроведеном поступку прикупљања понуда јавним огласом, одлуку о отуђењу, односно закупу грађевинског земљишта у јавној својини, у складу са овом одлуком, доноси Скупштина општине у року који не може бити дужи од 45 дана.

Одлуком из става 1. овог члана одређује се и лице за потписивање уговора о отуђењу, односно закупу.

Члан 57 .

По добијању претходне сагласности, Општина спроводи поступак непосредне погодбе и по спроведеном поступку доноси одлуку о закључењу Уговора о отуђењу, односно давању у закуп у складу са овом одлуком, у року који не може бити дужи од 45 дана.

Одлуком из става 1. овог члана одређује се и лице за потписивање уговора о отуђењу, односно закупу.

ђ) Отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини младим брачним паровима

Члан 58.

Грађевинско земљиште у јавној својини отуђује се, односно даје у закуп младим брачним паровима, прикупљањем понуда јавним огласом по поступку и на начин, прописаним овом одлуком.

Члан 59.

Управни одбор Јавног предузећа, у складу са Годишњим програмом уређивања грађевинског земљишта, одлучује о расписивању огласа о прикупљању понуда ради отуђења, односно давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини младим брачни паровима који имају пребивалиште на територији општине Инђија.

Члан 60.

Младим брачним паровима у смислу одредаба ове одлуке сматрају се супружници:

- који нису старији од 40 година на дан расписивања огласа ,
- брак им траје најмање једну годину до дана расписивања огласа,
- имају пребивалиште на територији општине Инђија најмање годину дана до дана расписивања огласа и
- који немају решено стамбено питање.

Члан 61.

Понуда мора да садржи :

- име и презиме супружника и матични број,
- адресу становања,
- изјаву о прихватању услова огласа,
- износ понуђене цене, односно закупнине.

Уз понуду се достављају:

- извод из матичне књиге венчаних,
- извод из матичне књиге рођених за оба супружника,
- копија исправе о уплати депозита,
- потврда о пребивалишту за оба супружника,
- изјава оверена у суду, да немају стан или породичну стамбену зграду у својини.

Докази из претходног става достављају се у оригиналу или овереној фотокопији.

Члан 62.

Млади брачни парови могу да поднесу понуду за више појединачних парцела, а право могу остварити само на једној парцели.

Уколико се на оглас пријави два или више учесника и понуде исти износ цене, односно закупнине, земљиште ће се отуђити, односно дати у закуп учеснику који је дужи период у брачној заједници.

д) Давање грађевинског земљишта јавне намене у закуп на одређено време

Члан 63.

На грађевинском земљишту јавне намене могу се постављати монтажни објекти на одређено време, у складу са актом који доноси Општинска управа општине Инђија Одељење за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине.

Акт из претходног става нарочито садржи:

- катастарске податке и просторна обележја површине са конкретним локацијама за постављање монтажних објеката,
- урбанистичке и техничке услове за постављање монтажних објеката са условима прикључења на инфраструктуру,
- врсту и намену монтажног објекта са оптималним роком за постављање на свакој локацији,
- време давања у закуп грађевинског земљишта јавне намене,
- поступање надлежних органа и служби у вези статуса постојећих монтажних објеката на површинама јавне намене, који су под различитим условима постављени.

Члан 64.

Монтажни објекти на површинама јавне намене постављају се до привођења намени грађевинског земљишта јавне намене, а најдуже пет година од дана закључења уговора о закупу.

Члан 65.

Ради давања у закуп грађевинског земљишта јавне намене за постављање монтажних објеката, спроводи се поступак јавног надметања или прикупљања понуда у складу са одредбама ове одлуке.

Почетни износ закупнине за давање у закуп грађевинског земљишта јавне намене утврђује се одлуком Управног одбора Јавног предузећа, сагласно одредбама ове одлуке.

Почетни износ закупнине, из става 2. овог члана, обрачунава се према урбанистичким зонама, утврђеним овом одлуком, и то:

Подручје општине Инђија

Зона	I	II	III	IV	V	VI
Цена (бод/м2- површина земљишта до 30м2)	250	150	100	50	30	20
Цена (бод/м2- површина земљишта од 31м2 до 100м2)	100	60	40	20	12	8
Цена (бод/м2- површина земљишта преко 100м2)			20	10	6	4

Вредност бода из дате табеле једнака је вредности једног Еура по средњем курсу Народне банке Србије, на дан доношења Одлуке Управног одбора о утврђивању закупнине.

Члан 66.

О давању у закуп земљишта из члана 63.ове одлуке закључује се Уговор о закупу са Јавним предузећем.

Уговор о закупу грађевинског земљишта јавне намене садржи нарочито : висину, начин и рок плаћања закупнине ; рок трајања закупа; катастарске податке и просторна обележја површине, са конкретном локацијом за постављање монтажног објекта; урбанистичке и техничке услове за постављање монтажног објекта са условима прикључења на инфраструктуру; врсту и намену монтажног објекта са оптималним роком за постављање; обавезу закупца да сам сноси све додатне трошкове на уређењу земљишта

ради обезбеђења услова који нису садржани у јавном огласу, а који су у функцији делатности коју закупац обавља.

Пре закључења уговора о закупу грађевинског земљишта јавне намене, најбољи понуђач дужан је да поднесе пројекат за постављање монтажног објекта, пројекат рушења тог објекта са предрачуном трошкова рушења и доказ о уплати депозита на рачун буџета општине Инђија, у висини предрачуна трошкова уклањања предметног објекта.

Члан 67.

Грађевинско земљиште јавне намене може се поново издати у закуп за исту намену, на начин предвиђен овом одлуком, у складу са актом из члана 63. ове одлуке, стим да је Јавно предузеће дужно спровести поступак јавног надметања или прикупљања понуда, најкасније месец дана пре истека закупа.

IV ЦЕНА ОТУЂЕЊА И ЗАКУПНИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ

Члан 68.

Цену отуђења, односно закупнину грађевинског земљишта у јавној својини, плаћа лице које је прибавило грађевинско земљиште у својину или коме је грађевинско земљиште дато у закуп, у поступку утврђеном овом одлуком.

Члан 69.

Почетни износ цене за отуђење, односно почетни износ закупнине за давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, утврђује одлуком Управни одбор Јавног предузећа.

У почетном износу цене за отуђење, односно почетном износу закупнине за давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, обухваћени су трошкови припремања грађевинског земљишта и тржишна цена земљишта.

Цена земљишта за обрачун почетног износа отуђења, односно цена земљишта за случај закупа, обрачунава се према урбанистичким зонама, утврђеним овом одлуком, и то:

ЗА ЗЕМЉИШТЕ ДО 800м2

Зона	I	II	III	IV	V	VI
Цена (бод/м2 површине земљишта)	25	20	15	12	9	6

ЗА ЗЕМЉИШТЕ ПРЕКО 800М2

Зона	I	II	III	IV	V	VI
Цена (бод/м2 површине земљишта)	20	15	12	9	8	4

Вредност бода из дате табеле једнака је вредности једног Еура по средњем курсу Народне банке Србије, на дан доношења Одлуке Управног одбора о утврђивању цене отуђења, односно закупнине.

Члан 70.

Цена земљишта из члана 69. ове одлуке, коригује се множењем са корективним коефицијентом, који се утврђује зависно од намене објекта дефинисане чланом 77. ове одлуке, и то:

Ред. број	Намена објекта	Коефицијент за отуђење земљишта	Коефицијент за давање у закуп земљишта
1.	Породично становање	1.00	0.80
2.	Вишепородично становање	1.50	1.30
3	Комерцијална делатност	1.80	1.60
4.	Производна делатност	1.20	1.00
5.	Објекти посебне намене	1.20	1.00
6.	Објекти јавне намене	1.20	1.00

Члан 71.

Лице које је у складу са законом и овом одлуком прибавило грађевинско земљиште у својину, односно коме је грађевинско земљиште дато у закуп, дужно је да исплати утврђену цену грађевинског земљишта, односно закупнину, у року од 15 дана од дана закључења Уговора о отуђењу, односно о закупу.

Уговор из претходног става уговорне стране ће оверити код надлежног суда, након регулисања обавезе плаћања.

Члан 72.

Изузетно код отуђења, односно давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини младим брачним паровима, цена отуђења, односно закупнина, плаћа се у ратама, и то:

- са роком отплате од 20 година,
- без камате,
- уз примену валутне клаузуле,
- у једнаким месечним ратама.

Примена валутне клаузуле подразумева утврђивање цене отуђења, односно закупнине у ЕУР-има на дан закључења уговора, са обавезом отплате доспелих рата у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије, на дан плаћања.

Ради обезбеђења плаћања цене отуђења, односно закупнине, млади брачни пар даје заложну изјаву оверену од стране надлежног суда, којом је сагласан и дозвољава укњижбу извршне вансудске хипотеке у смислу члана 15. Закона о хипотеци, на објекат у изградњи, или на непокретности која је у власништву трећег лица.

Члан 73.

Код „green field“ инвестиција, цена отуђења, односно закупнина грађевинског земљишта у јавној својини, може се платити и у више једнаких месечних рата, при чему о плаћању до 12 месеци одлучује Управни одбор Јавног предузећа, а о плаћању преко 12 месеци, на захтев инвеститора, одлучује Општинско веће општине Инђија.

У случају плаћања цене отуђења, односно закупнине грађевинског земљишта у јавној својини једнократно, на начин како је то прописано чланом 71. став 1. ове одлуке, купац, односно купац има право на умањење цене, односно закупнине за 10%.

Ради обезбеђења плаћања цене отуђења, односно закупнине, на рате, купац, односно купац дужан је да приликом закључења уговора, достави један од инструмената обезбеђивања плаћања, и то: доказ о праву својине на непокретности и сагласност за стављање хипотеке на исту; неопозиву банкарску гаранцију "без приговора" и наплативу "на први позив"; неопозиво уговорно овлашћење; менице или други инструмент обезбеђивања плаћања који се одреди при уговарању.

Члан 74.

У случајевима из члана 72. и 73. став 1. ове одлуке, прва рата плаћа се у року од 8 дана од дана закључења уговора, а остале рате доспевају сваког 15-ог у месецу.

За период кашњења у плаћању цене отуђења, односно закупнине грађевинског земљишта у јавној својини, обвезнику се обрачунава затезна камата у складу са законом о висини стопе затезне камате.

V НАКНАДА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 75.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се на основу урбанистичких зона, намене и површине објекта, степена комуналне опремљености и годишњег програма за уређивање грађевинског земљишта.

Члан 76.

Подручје општине Инђија подељено је на шест зона и то:

I ЗОНА: Зона центра Инђије блокови 26, 27, 28, 38, 41, 42, 43 и 44, Туристичко спортско рекреативне површине у Инђији блокови 3 и 4, породично и резиденцијално становање у блоковима 3/1 и 3/2 у Инђији и породично резиденцијално становање између М22.1 и зоне микроакумулација "Инђијски поток" блок 3/1, утврђен важећим Г.П. Инђија.

II ЗОНА: Простор мешовитог становања у Инђији блокови 34, 39, 40 део блока 45 уз улицу Соње Маринковић и Цара Душана, блокови 51,52,53,54,57,58,59,60 и 63, југоисточна радна зона у Инђији, индивидуално становање у блоковима 15, 16, 17, 18, 29, 30, део блока 38, 50, 59, 60, 61, 62, 70, и делови блока 4 уз Улицу Новосадски пут и Улицу Горчилову, утврђени Г.П. Инђија.

III ЗОНА: Породично становање, породично преостало резиденцијално становање, породично становање са радом, остали простор грађевинског реона насеља Инђија, осим североисточне радне зоне утврђено Г.П. Инђија, друштвени центри насељених места општине Инђија утврђени одговарајућим важећим планским документом и викенд зоне у општини Инђија утврђене важећим Просторним планом општине Инђија.

IV ЗОНА: Североисточна радна зона у Инђији утврђена Г.П. Инђија.

V ЗОНА: Остали делови грађевинског реона насељених места општине Инђија утврђени одговарајућим важећим планским документом намењени за породично становање, радне површине-зоне и остале намене.

VI ЗОНА: Комплекси и локације у атарима катастарских општина, утврђени Просторним планом општине Инђија или другим важећим планским документом.

Члан 77.

Намена објекта за који се утврђује накнада за уређивање грађевинског земљишта може бити:

- **становање**: стамбени објекти, стамбени простор у стамбено-пословним објектима, пратећи гаражни простор у стамбеним и део гаражног простора у стамбено-пословним објектима и објекти за одмор

- **комерцијална делатност**: пословни објекти, хотели, угоститељски објекти, трговински објекти са пратећим простором, пословно-стамбени апартмани, атељеи, објекти спорта, рекреације и разоноде, објекти услужног занатства, канцеларије, видео клубови и сл. и остали простори комерцијалног карактера у оквиру стамбено-пословних, привредно-производних и осталих објеката, као и гаражни и пратећи простор у овим објектима;

- **производна делатност**: привредно-производни објекти, складишта, наткривена производна постројења, стоваришта, магацини, пијаце, гаража као посебан објекат, као и објекти производног занатства, индустрије и грађевинарства, комунални објекти, пољопривредни објекти и гаражни и пратећи простор у овим објектима;

- **објекти посебне намене**: објекти-простори намењени за мењачнице, кладионице, коцкарнице, банке, осигуравајућа друштва, бензинске пумпе са и без надстрешнице као и гаражни и пратећи простор у овим објектима;

- **објекти јавне намене**: објекти - простори намењени обављању делатности државних органа и организација, органа и организација јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе и организација које обављају јавну службу, станови за социјално угрожена лица, објекти образовања, социјалне и дечије заштите, здравства, културе, уметности и заштите животне средине, објекти традиционалних цркава и традиционалних верских заједница .

Објекти који нису наведени у ставу 1. овог члана, уподобиће се најсличнијој наведеној намени.

Члан 78.

Површина објекта за који се утврђује накнада за уређивање грађевинског земљишта, једнака је нето површини из главног, односно идејног пројекта, а према SRPS.U.C2100:2002.

Члан 79.

Степен комуналне опремљености подразумева степен изграђености мреже инфраструктуре (саобраћајнице, водовод, канализација и друго).

Накнада за уређивање грађевинског земљишта не обухвата трошкове инфраструктуре (електродистрибутивни објекти и мрежа, ТТ објекти и мрежа, кабловски дистрибутивни систем, топлификација, гасификација и друго), које инвеститор посебно уговара са надлежним предузећима, уколико са Јавним предузећем није другачије уговорено.

Радови на изградњи инфраструктуре, који нису садржани у плану детаљне регулације, а налазе се у граници пројекта препарцелације и парцелације, односно комплекса инвеститора и изводе се у циљу повезивања тих објеката са одговарајућим системом мреже инфраструктуре, изводе се у оквиру изградње објеката којима служе, а трошкове истих сноси инвеститор.

Члан 80.

Скупштина општине за сваку календарску годину доноси Годишњи програм уређивања грађевинског земљишта .

Члан 81.

У зависности од намене објекта, корективни коефицијенти су:

- за вишепородично становање 2.50,
- за породично становање.....1.00,
- објекти за одмор.....1.00
- комерцијална делатност..... 2.00,
- објекти посебне намене..... 4,00
- производна делатност..... 0.8,
- објекти јавне намене..... 0.8,

Код објеката различите намене, накнада за уређивање грађевинског земљишта обрачунава се за сваку намену посебно, а према главном пројекту.

Члан 82.

Применом критеријума, из члана 75. 76. 77. 78. 79. 80. и 81. накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се према зонама и коригује применом корективних коефицијената, у зависности од намене објеката, и то:

Ред бр.	Намена објекта (Земљишта)		Коеф.	Накнада за уређивање грађевинског земљишта бод/ м ² нето површине објекта					
				I зона	II зона	III зона	IV зона	V зона	VI зона
1.	Становање	Породично, Објекти за одмор	K=1	40	24	20	16	12	8
		Вишепородично	K=2,5	100	60	50	40	30	20
2.	Комерцијална делатност		K=2,0	80	48	40	32	24	16
3.	Објекти посебне намене		K=4,0	160	96	80	64	48	32
4.	Производна делатност		K=0,8	32	19.2	16	12.8	9.6	6.4
5.	Објекти јавне намене		K=0,8	32	19.2	16	12.8	9.6	6.4

Вредност бода из дате табеле једнака је вредности једног Еура по средњем курсу Народне банке Србије и утврђује се на први дан сваког квартала у текућој години(1.јануар, 1.април, 1. јул и 1.септембар).

Члан 83.

Нето површина за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта умањује се применом коефицијената за следеће објекте:

- за сутеренске и подрумске просторије 0.35
- за гаражу у оквиру главног објекта..... 0.35
- за помоћне просторије у оквиру сутерена, подрума или у дворишту 0.35

- за просторије за оставу чврстог горива 0.15
- за помоћне објекте у дворишту (у функцији пољопривреде), настрешнице, гараже, котобање, стаје, свињце и сл. 0.20

Члан 84.

Уколико се рушењем и изградњом новог објекта, реконструкцијом и доградњом постојећих објеката повећава нето површина, накнада за уређење грађевинског земљишта обрачунава се за увећану нето површину .

Члан 85.

Накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Накнаду из става 1. овог члана инвеститор плаћа на основу Уговора о накнади за уређивање грађевинског земљишта (у даљем тексту: Уговор), који се закључује са Јавним предузећем.

Уговором из претходног става регулише се износ накнаде за уређивање грађевинског земљишта, рок и начин плаћања, обавеза инвеститора да са надлежним предузећима уговори и плати трошкове за инфраструктуру (ЕД , ПТГ , гасификацију ...) и др.

Члан 86.

Јавно предузеће издаје инвеститору потврду о уређености односа у погледу плаћања накнаде, по уплати целокупне накнаде за уређивање грађевинског земљишта једнократно, а у случају да је уговорено плаћање у ратама, по уплати прве рате.

Инвеститор који врши унутрашњу адаптацију и реконструкцију у оквиру постојећег габарита и волумена легално изграђеног објекта, без повећања укупне нето површине и без промене намене, не плаћа накнаду за уређивање грађевинског земљишта, о чему Јавно предузеће обавештава инвеститора.

Члан 87.

Накнаду за уређивање грађевинског земљишта за објекте и радове који су од значаја за целу општину или насељено место не плаћају државни органи и организације, органи, организације јединице територијалне аутономије и локалне самоуправе и организације које обављају јавну службу, а послују 100% средствима у државној својини, за објекте по намени који су у функцији њихове делатности.

За изградњу објеката који су директно у функцији обављања комуналних делатности и објеката који су део инфраструктурне мреже и постројења, а које гради Јавно предузеће, односно локална самоуправа, накнада се не уговара и не плаћа.

Члан 88.

Инвеститор који руши постојећи легално изграђен објекат и гради нови на истој локацији у складу са планским актом, плаћа накнаду за уређивање грађевинског земљишта за разлику у површини између објекта који гради и легално изграђеног објекта који се руши.

Инвеститор је дужан да достави документацију којом доказује површину и намену објекта који се руши.

Члан 89.

Уколико инвеститор одступи од главног пројекта на основу којег је обрачуната накнада, дужан је да сноси трошкове разлике у површини објекта.

У случају из става 1. овог члана инвеститор је дужан да достави измењену техничку документацију у складу са законом.

Члан 90.

Објекти који се граде дуж улица које деле две зоне обрачунавају се према накнади у вишој зони .

Члан 91.

Инвеститор је дужан да Јавном предузећу поднесе захтев за обрачун накнаде и закључење уговора, са пројектно техничком документацијом и актом надлежног органа у складу са законом (правноснажно решење о локацијској дозволи са пратећом документацијом, односно акт којим га надлежни орган упућује на закључивање уговора са потребном документацијом).

Инвеститор је дужан да на захтев Јавног предузећа достави додатну документацију, потребну за утврђивање накнаде за уређење грађевинског земљишта и закључење уговора.

Члан 92.

Надлежни орган Општинске управе за издавање локацијске, грађевинске и употребне дозволе, дужан је да ова акта као и измене истих достави Јавном предузећу, у року од 15 дана од дана правноснажности.

Члан 93.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта плаћа се једнократно.

Приликом изградње станова за тржиште и објеката за породично становање, инвеститор накнаду за уређивање грађевинског земљишта може платити највише у 12 једнаких месечних рата, а уколико се технички преглед и употребна дозвола захтева пре тог рока, инвеститор је дужан преостали износ накнаде уплатити пре добијања употребне дозволе.

Инвеститор код „green field“ инвестиција, накнаду за уређивање грађевинског земљишта може платити у више једнаких месечних рата, при чему о плаћању до 12 месеци одлучује Управни одбор Јавног предузећа, а о плаћању преко 12 месеци, на захтев инвеститора, одлучује Општинско веће општине Инђија.

Уколико инвеститор из става 2. и 3. овог члана накнаду за уређивање грађевинског земљишта плати једнократно, има право на умањење накнаде за 10%.

Ради обезбеђивања плаћања накнаде, кад обвезник плаћа накнаду у ратама, дужан је да приликом закључења уговора, достави један од инструмената обезбеђивања плаћања, и то: доказ о праву својине на непокретности и сагласност за стављање хипотеке на исту; неопозиву банкарску гаранцију "без приговора" и наплативу "на први позив"; неопозиво уговорно овлашћење; менице или други инструмент обезбеђивања плаћања који се одреди при уговарању.

Члан 94.

Млади брачни парови накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћају у ратама, и то:

- са роком отплате од 20 година ,
- без камате,
- уз примену валутне клаузуле,
- у једнаким месечним ратама.

Примена валутне клаузуле подразумева утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта у ЕУР-има на дан закључења уговора, са обавезом отплате

дospelих рата у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије, на дан плаћања.

Ради обезбеђења плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта, млади брачни пар даје заложну изјаву оверену од стране надлежног суда, којом је сагласан и дозвољава укњижбу извршне вансудске хипотеке у смислу члана 15. Закона о хипотеци, на објекат у изградњи, или на непокретности која је у власништву трећег лица.

Члан 95.

У случајевима плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта на рате, рате доспевају сваког 15-ог у месецу.

За период кашњења у плаћању накнаде за уређивање грађевинског земљишта, обвезнику се обрачунава камата у складу са Законом о пореском поступку и пореској администрацији.

Члан 96.

Промена намене објекта који се гради, после закључења Уговора о накнади за уређивање грађевинског земљишта, не утиче на уговорени износ накнаде за уређивање грађевинског земљишта у случају када је за нову намену објекта овом одлуком предвиђен нижи износ накнаде.

На уговорени износ накнаде за уређивање грађевинског земљишта не утиче смањење површине објекта, уколико до исте дође после закључења Уговора о накнади за уређивање грађевинског земљишта.

VI УТВРЂИВАЊЕ И ПЛАЋАЊЕ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПРЕДМЕТ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ

Члан 97.

Власнику објекта изграђеног, дограђеног или реконструисаног, без грађевинске дозволе, који захтев за легализацију поднесе у складу са законом, а Општинска управа општине Инђија, Одељење за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине утврди да је објекат могуће легализовати, односно да испуњава услове за добијање употребне дозволе, накнада за уређивање грађевинског земљишта, обрачунава се у складу са одредбама ове одлуке, а сагласно Правилнику о критеријумима за одређивање накнаде у поступцима легализације, критеријумима за објекте за које се не може накнадно издати грађевинска дозвола, као и о садржини техничке документације и садржини и начину издавања грађевинске и употребне дозволе који су предмет легализације („Службени гласник РС“, бр. 89/09 и 5/ 10).

Члан 98.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта у поступцима легализације за породичне стамбене објекте до 100м² утврђује се на основу следећих критеријума: степена комуналне опремљености, годишњих програма за уређивање грађевинског земљишта, урбанистичке зоне, положаја локације, намене објекта, нето површине објекта и времена закључивања уговора о уређивању грађевинског земљишта којим се уређује и плаћање накнаде у поступку легализације.

Под породичним стамбеним објектима из става 1. овог члана, сматрају се и станови у стамбеним зградама до 100м² нето корисне површине, без обзира на површину стамбене зграде у којој се ти станови налазе.

Накнада из става 1. овог члана умањује се за 60% у односу на висину накнаде за уређивање грађевинског земљишта, сагласно овој одлуци, ако се уговор о уређивању

грађевинског земљишта закључи до 31.децембра 2010.године, и накнада плати једнократно у року од осам дана од дана закључења уговора.

По истеку рока из става 3.овог члана, висина накнаде се обрачунава према мерилима за обрачун висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта, утврђене овом одлуком, и плаћа се на начин утврђен чланом 99. 100. и 101. ове одлуке.

Умањење из става 3. овог члана остварује лице које је изградњом објекта, односно куповином стана трајно решило своју стамбену потребу.

Подносилац захтева или члан његовог породичног домаћинства (брачни друг, деца рођена у браку, ван брака, усвојена и пасторчад, која живе са подносиоцем захтева у заједничком домаћинству), који има у својину другу непокретност за становање на територији општине Инђија, нема право на умањење из става 3. овог члана.

Приликом обрачуна површина за умањење по основу прописаном у ставу 3. овог члана, за породичне стамбене објекте до 100м², обрачунава се бруто развијена грађевинска површина у складу са законом.

Приликом обрачуна површина за умањење по основу прописаном у ставу 3. овог члана, за станове у стамбеним зградама, обрачунава се нето корисна површина стана, без обзира на укупну површину стамбене зграде у којој се стан налази.

Умањење накнаде из става 3. овог члана не односи се на пословни простор или други простор, који је изграђен без грађевинске дозволе и који се налази у породичном стамбеном објекту површине до 100м², а не користи се за становање.

Члан 99.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта у поступцима легализације, плаћа се једнократно, или у ратама и то у 12 једнаких месечних рата или у 60 једнаких месечних рата.

Члан 100.

У случају плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта једнократно, обвезник има право на умањење накнаде за 40%.

У случају плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта у 12 једнаких месечних рата, обвезник има право на умањење накнаде за 20%.

Обвезник који накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа у 12 једнаких месечних рата, у случају једнократног плаћања преосталих недоспелих рата, има право на умањење за још 20% на износ тих рата.

Обвезник који накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа у 60 једнаких месечних рата, у случају једнократног плаћања преосталих недоспелих рата, има право на умањење накнаде за 40% на износ тих рата.

Накнаду за уређивање грађевинског земљишта утврђену на начин у ставу 1. овог члана, обвезник је дужан платити у року од осам дана од дана закључења уговора.

Члан 101.

У случају плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта на рате, прва рата доспева у року од осам дана од дана закључења уговора, а остале рате доспевају сваког 15-ог. у месецу.

За период кашњења у плаћању рата на начин уређен у претходном ставу, обвезнику се обрачунава камата у складу са Законом о пореском поступку и пореској администрацији.

Ради обезбеђивања плаћања накнаде, у ратама, обвезник је дужан да приликом закључења уговора, достави један од инструмената обезбеђивања плаћања, и то: доказ о праву својине на непокретности и сагласност за стављање хипотеке на исту; неопозиву банкарску гаранцију "без приговора" и наплативу "на први позив"; неопозиво уговорно овлашћење; менице или други инструмент обезбеђивања плаћања који се одреди при уговарању.

VII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 102.

Инвеститор који је Јавном предузећу поднео уредан захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта пре ступања на снагу ове одлуке, накнаду за уређивање грађевинског земљишта може да плаћа према одредбама одлуке која је важила у време подношења уредног захтева, уколико закључи уговор у року од месец дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 103.

Инвеститору коме је издато решење о одобрењу за изградњу по Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 47/03 и 34/06), а захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта поднесе Јавном предузећу после ступања на снагу ове одлуке, закључује уговор са Јавним предузећем по одредбама ове одлуке.

Члан 104.

Инвеститор који поднесе захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта по измењеном решењу о одобрењу за изградњу, а има закључен уговор са Јавним предузећем по одредбама претходне одлуке, дужан је да накнаду за уређивање грађевинског земљишта плати за разлику у површини по одредбама ове одлуке.

Члан 105.

Инвеститор који је до дана ступања на снагу ове одлуке, уговорио плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта на рате, има право на умањење преосталих недоспелих рата за 20% уколико уговори и изврши једнократно плаћање истих, у року од осам дана од дана закључења уговора.

Члан 106.

Даном ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о грађевинском земљишту („Службени лист општина Срема“, број 19/03, 6/05, 19/06, 18/08 и 33/09).

Члан 107.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Срема“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ИНЂИЈА

Број:35-83/2010-I
Дана:28. маја 2010. године
И н ђ и ј а

Председник,
Александар Ковачевић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Правни основ за доношење Одлуке о грађевинском земљишту, садржан је у члану 92. став 2. и члану 93. став 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник СР“ бр 72/09 и 81/09) и члану 37. став 1. тачка 5. и 14. Статута општине Инђија („Службени лист општина Срема“ бр:16/08, 23/08 и 4/10).

Чланом 92. став 2. Закона о планирању и изградњи регулисано је да јединица локалне самоуправе уређује грађевинско земљиште и стара се о његовом рационалном коришћењу према намени земљишта предвиђеној планским документом, а чланом 93. став 4. регулисано је, да јединица локалне самоуправе прописује мерила за обрачун висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта на основу следећих критеријума: степена комуналне опремљености; годишњих програма за уређивање грађевинског земљишта; урбанистичке зоне; намене и површине објекта.

Чланом 37. став 1. тачка 5. Статута општине Инђија регулисано је да Скупштина општине у складу са законом, уређује коришћење грађевинског земљишта, а тачком 14. истог става регулисано је да Скупштина општине утврђује накнаду за уређивање и коришћење грађевинског земљишта.

Доношење новог Закона о планирању и изградњи условило је усклађивање важеће Одлуке о грађевинском земљишту са новом законском регулативом. Због значајног броја извршених измена у Закону, приступило се изради нове Одлуке о грађевинском земљишту која на нови, свеобухватан начин регулише ову материју у складу са законом.

Предлог Одлуке о грађевинском земљишту израђен је у VII поглавља и то:

- I Основне одредбе;**
- II Уређивање грађевинског земљишта;**
- III Отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини;**
- IV Цена отуђења и закупнина грађевинског земљишта у јавној својини;**
- V Накнада за уређивање грађевинског земљишта;**
- VI Утврђивање и плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта за објекте који су предмет легализације;**
- VII Прелазне и завршне одредбе.**

У поглављу **I Основне одредбе**, члановима 1. до 7. одређен је појам грађевинског земљишта, из кога проистиче његова функција, јер се истим сматра оно земљиште које је одређено законом и планским документом као грађевинско, а које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом, и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката. Грађевинско земљиште се разврстава у две категорије: градско грађевинско земљиште и грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта. Обе категорије грађевинског земљишта које се одређују планским документом не мењају облик својине и обе су у промету. Грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено. Неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме нису изграђени објекти, на коме су изграђени објекти супротно закону и земљиште на коме су изграђени објекти привременог карактера.

Послове обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта на територији општине Инђија обавља Дирекција за изградњу општине Инђија, у име и за рачун општине.

У поглављу **II Уређивање грађевинског земљишта**, члановима 8. до 11., регулисано је, да грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено. Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је комунално опремљено за грађење, у складу са важећим планским документом (изграђен приступни пут, електро мрежа, обезбеђено снабдевање водом и обезбеђени други посебни услови). Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочним и годишњим програмима уређивања које доноси Скупштина општине.

Чланом 10. регулисани су извори средстава за финансирање уређивања грађевинског земљишта, а чланом 11. регулисано је да се неизграђено грађевинско земљиште које није опремљено у смислу ове одлуке, а налази се у обухвату плана генералне регулације, односно плана детаљне регулације, може под прописаним условима комунално опремити и средствима физичких и правних лица.

У поглављу **III Отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини**, члановима 12. до 67. регулисано је да се отуђење или давање у закуп ради изградње грађевинског земљишта у јавној својини, може вршити само путем јавног надметања или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима.

Овим поглављем обухваћена је детаљна разрада поступка јавног надметања и прикупљања понуда и то: садржина огласа, састав Комисије, начин рада Комисије, доношење решења о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта, поступак правне заштите, као и садржина уговора о отуђењу односно давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини.

У складу са значајном новином у Закону, чланом 51. до 57. ове одлуке регулисан је поступак отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта по цени, односно закупнини, која је мања од тржишне цене, односно закупнине, или отуђивање и давање у закуп грађевинског земљишта без накнаде, уз претходно прибављену сагласност Владе.

Такође, овом одлуком, као и у сад важећој одлуци, утврђени су случајеви и начин давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини непосредном погодбом, као и отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини младим брачним паровима ради изградње.

У овом поглављу, регулисана је и могућност давања у закуп на одређено време до привођења намени грађевинског земљишта јавне намене, поступак јавног надметања или прикупљања понуда, почетни износ закупнине, шта садржи Уговор о закупу, као и обавезе закупца пре закључења уговора о закупу.

У поглављу **IV Цена отуђења и закупнина грађевинског земљишта у јавној својини.**, члановима 68. до 74. регулисано је да цену отуђења, односно закупнину грађевинског земљишта у јавној својини плаћа лице које је прибавило земљиште у својини или коме је земљиште дато у закуп. Почетни износ цене за отуђење односно закуп утврђује Одлуком Управни одбор, а у складу са ценама датим у табелатном приказу у зависности од површине грађевинске парцеле и зоне у којој се иста налази. Почетни износ цене, обухвата трошкове припремања

грађевинског земљишта и тржишну цену земљишта дату од стране Пореске управе у датим зонама у последњих годину дана. Цене у табеларном приказу исказане су у бодовима а вредност бода једнака је вредности једног Еура, по средњем курсу Народне банке Србије на дан доношења одлуке Управног одбора Јавног предузећа. Везивањем вредности бода за вредност Еура, сматра се целисходним решењем, јер ће на овакав начин, цена земљишта бити усклађена са променама на тржишту а да се притом не морају вршити честе измене одлуке.

Чланом 70. утврђени су корективни коефицијенти с обзиром на намену објекта, који се примењују посебно за отуђење земљишта а посебно за давање у закуп грађевинског земљишта.

Цена отуђења и закупнина плаћају се једнократно у року од 15. дана од дана закључења уговора.

Изузетак је код младих брачних парова, где се цена отуђења односно закупнина, плаћа у ратама, са роком отплате од 20 година уз примену валутне клаузуле, као и код „green filed“ инвестиција, где се цена отуђења односно закупнина може плаћати у ратама на начин регулисан овом Одлуком, или једнократно са умањењем од 10%.

У поглављу **V Накнада за уређивање грађевинског земљишта**, члановима 75. до 96. регулисано је да је обвезник плаћања накнаде инвеститор, као накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује на основу следећих критеријума и то: урбанистичке зоне; намене и површине објекта; степена комуналне опремљености и годишњег програма уређивања грађевинског земљишта, који су детаљно уређени у овом поглављу.

Применом наведених критеријума утврђује се накнада према зонама и коригује применом корективних коефицијената у зависности од намене објекта. Тако утврђена накнада исказана је у бодовима по м² нето површине објекта, а вредност бода једнака вредности једног Еура, што је јасно приказано у табеларном прегладу овог поглавља.

Члан 83. регулише, у којим случајевима се применом корективних коефицијената умањује нето површина објекта за обрачуна накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта, према овој одлуци, плаћа се једнократно, изузев код изградње станова за тржиште и породичних кућа, „green filed“ инвестиција и код младих брачних парова где је плаћање могуће и у ратама на начин и под условима прецизираним чланом 99., 100. и 101.

У поглављу **VI Утврђивање и плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта за објекте који су предмет легализације**, члановима 97. до 101. регулисано је накнадно издавање грађевинске и употребне дозволе за бесправно изграђене објекте као и за објекте на којима је приликом извођења радова одступљено од издатог одобрења. Овом Одлуком је предвиђено умањење накнаде за уређивање грађевинског земљишта за 60% за породичне стамбене објекте и станове у стамбеним зградама до 100м², у односу на висину накнаде утврђену овом одлуком, и то под условом да се уговор о уређивању грађевинског земљишта закључи до 31. децембра 2010. године и накнада за уређивање

грађевинског земљишта плати једнократно у року од осам дана од дана закључења уговора. За разлику од садшње одлуке која је омогућавала плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта у 120. једнаких месечних рата као и умањења у случају једнократног плаћања, овом одлуком предвиђено је плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта у поступку легализације једнократно или на 12 једнаких месечних рата. У случају плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта једнократно, обвезник има право на умањење накнаде за 20%.

У случају плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта на рате, прва рата доспева у року од осам дана од дана закључења уговора, а остале рате доспевају сваког 15-ог. у месецу.

У поглављу **VII Прелазне и завршне одредбе**, члановима 102. до 107. регулисана су прелазна решења за одређене случајеве по питању права инвеститора и то на следећи начин :

-Инвеститор који је поднео Јавном предузећу уредан захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта пре ступања на снагу ове одлуке, накнаду за уређивање грађевинског земљишта моћи ће да плаћа према одредбама одлуке која је важила у време подношења уредног захтева, уколико закључи уговор у року од месец дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

-Инвеститор коме је издато решење о одобрењу за изградњу по Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 47/03 и 34/06), а захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта поднео Јавном предузећу после ступања на снагу ове одлуке, закључиће уговор са Јавним предузећем по одредбама ове одлуке.

-Инвеститор који поднесе захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта по измењеном решењу о одобрењу за изградњу, а има закључен уговор са Јавним предузећем по одредбама претходне одлуке, дужан је да накнаду за уређивање грађевинског земљишта плати за разлику у површини по одредбама ове одлуке.

-Инвеститор који је до дана ступања на снагу ове одлуке, уговорио плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта на рате, има право на умањење преосталих недоспелих рата за 20% уколико уговори и изврши једнократно плаћање истих, у року од осам дана од дана закључења уговора.

Такође у овом поглављу уређен је и престанак важења садашње одлуке и ступање на снагу нове Одлуке о грађевинском земљишту.

Имајући у виду напред наведено, предлаже се Скупштини општине Инђија, да Одлуку о грађевинском земљишту усвоји у тексту како је дат у материјалу.