



Република Србија
ГРАД ВРАЊЕ
СКУПШТИНА ГРАДА ВРАЊА
Број: 005164149 2025
25.12.2025.године
В р а њ е

На основу чл. 99.и 100) Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон 9/20, 52/21 и 62/23), 32.тач.6) у вези чл.66.ст.3. Закона о локалнојсамоуправи ("Сл.гласник РС", бр. 129/07, 83/14 - др.закон, 101/2016-др. закон, 47/2018 и 111/2021-др. закон), Закона о јавној својини ("Сл.гласник РС", бр.72/11, 88/13,105/14, 104/2016-др.закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018, 153/2020 и 94/2024), чл.49-59. Закона о основама својинско правних односа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90 и "Сл.листСРЈ", бр. 29/96 и "Сл.гласник РС", бр. 115/2005 -др. Закон) и чл. 33. став 1. тачка 7) Статута града Врања ("Сл.гласник града Врања", број: 10/24-пречишћен текст),Скупштина града Врања, на седници одржаној 25.12.2025.године, донела је:

ОДЛУКА **о грађевинском земљишту у јавној својини града Врања**

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

1. Предмет уређивања

Члан 1.

Овом одлуком, у складу са законом, уређује се: појам грађевинског земљишта у јавној својини града Врања (у даљем тексту: грађевинско земљиште); врсте грађевинског земљишта; уређивање и финансирање грађевинског земљишта; услови, начин и поступак располагања и прибављања грађевинског земљишта; надлежност органа за доношење и поништај решења о располагању и прибављању грађевинског земљишта; закључивање и измена уговора о располагању и прибављању грађевинског земљишта; друга питања која се односе на коришћење, располагање и прибављање грађевинског земљишта.

2. Појмови

Члан 2.

Грађевинско подручје јесте уређени и изграђени део насељеног места, као и неизграђени део подручја одређен планским документом за заштиту, уређење или изградњу објекта;

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији; мљиште приведено урбанистичкој намени јесте земљиште на коме је у складу са законом изграђен објекат и који је уписан у евиденцију катастра непокретности;

Земљиште изван грађевинског подручја на коме је могућа изградња, јесте земљиште одређено планским документом као пољопривредно, шумско, водно и остало земљиште, на коме је у складу са овим законом и другим посебним законима могућа изградња објеката, односно партерно уређење земљишта у складу са посебним прописима инвеститор јесте лице за чије потребе се гради објекат и на чије име гласи грађевинска дозвола;

Комунална инфраструктура јесу сви објекти инфраструктуре за које решење за извођење радова, односно грађевинску дозволу издаје јединица локалне самоуправе, као и објекти јавне намене у јавној својини јединице локалне самоуправе, аутономне покрајине и Републике Србије, који су актом јединице локалне самоуправе, аутономне покрајине и Републике Србије одређени као објекти од посебног значаја;

Линијска инфраструктура - линијски инфраструктурни објекат јесте јавни пут, јавна железничка инфраструктура (мрежа пруга којом управља управљач инфраструктуре, колосеци у службеним местима и пратећи објекти у функцији железничког саобраћаја), метро, аеродромска инфраструктура, као и објекти у њиховој функцији, водна саобраћајна инфраструктура у лучком подручју (оперативне обале за пристајање пловила и сл.), као и пловни путеви и хидротехнички објекти који се граде на њима (пловни канали, напери, паралелне грађевине са траверзама, преграде, прагови, каскаде, шеврони, бродске преводнице, насипи са припадајућим објектима (уставе, фиксне црпне станице), каскадне и реверзибилне хидроелектране и обалоутврде)), преносна и дистрибутивна мрежа (електроенергетски вод и др.), нафтовод, продуктовод, гасовод, деривациони цевовод, линијска инфраструктура жичара као подсистема јавног транспорта лица или материјала, инфраструктура кабловских и бежичних електронских комуникација, у складу са прописима којима се уређује изградња објеката електронских комуникација, линијска комунална инфраструктура (водоводна и канализациона инфраструктура и сл.), који може бити надземни или подземни, чија изградња је предвиђена одговарајућим планским документом и/или подзаконским актима којима се уређује изградња објеката електронских комуникација, као и објекти у њиховој функцији;

Намена земљишта јесте начин коришћења земљишта одређен планским документом;

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

Земљиште за редовну употребу јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу и које по спроведеном поступку, у складу са овим законом, постаје катастарска парцела.

4. Појам грађевинског земљишта

Члан 3.

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

5. Коришћење грађевинског земљишта

Члан 4.

Грађевинско земљиште се користи према намени одређеној планским документом, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом.

Промена намене пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште врши се у складу са законом.

За промену намене земљишта у грађевинско земљиште плаћа се такса, ако је то предвиђено посебним законом.

6. Својински режим

Члан 5.

Грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине.

Право својине над грађевинским земљиштем у јавној својини има Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

Грађевинско земљиште је у промету.

Грађевинско земљиште у јавној својини је у промету, под условима прописаним законом и другим прописима.

7. Врсте грађевинског земљишта

Члан 6.

Грађевинско земљиште може бити:

- а) изграђено и неизграђено;
- б) уређено и неуређено.

1. Изграђено и неизграђено грађевинско земљиште

Члан 7.

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.

2. Уређено и неуређено грађевинско земљиште

Члан 8.

Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је у складу са планским документом комунално опремљено за грађење и коришћење (изграђен присупни пут, електроурежа, снабдевање водом и обезбеђени други услови).

8. Уређивање грађевинског земљишта

Члан 9.

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 објеката, санирање терена и друге радове.

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

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

9. Услови за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта

Члан 10.

Органи Града у сарадњи са надлежним јавним предузећима односно имаоцима јавних овлашћења припремају средњорочне и годишње програме уређивања грађевинског земљишта и старају се о заштити, рационалном и одрживом коришћењу грађевинског земљишта, у свему у складу са важећим планским документима и у складу са законом.

Обезбеђивање услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту, рационално и одрживо коришћење грађевинског земљишта за Град, у име и за рачун Града, обавља надлежна организациона јединица Градске управе, надлежног за комуналну делатност, у складу са законом, другим прописима и актима органа Града којима се регулише комунална делатност.

9.1. Допринос за уређивање грађевинског земљишта

Члан 10а.

За уређивање грађевинског земљишта плаћа се допринос Граду Врању, територији где је планирана изградња објекта.

Новчана средства добијена од доприноса за уређење грађевинског земљишта користе се за уређивање (припремање и опремање) грађевинског земљишта, прибављање грађевинског земљишта у јавну својину и изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Износ доприноса се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе тако што се основица коју чини просечна цена квадратног метра станова новоградње у јединици локалне самоуправе, према последњим објављеним подацима органа надлежног за послове статистике, помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње, израженом у метрима квадратним, и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта које утврђује јединица локалне самоуправе.

Коефицијент зоне из става 4. овог члана не може бити већи од 0,1, а коефицијент намене не може бити већи од 1,5.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за објекте јавне намене у јавној својини, објекте комуналне и друге инфраструктуре, производне и складишне објекте у функцији производних објеката, подземне етаже објеката високоградње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трансформаторске станице и разводна постројења, оставе, вешернице и сл.), осим за делове подземних етажа који се користе за комерцијалне делатности. Допринос се не обрачунава ни за отворена паркиралишта, интерне саобраћајнице, отворена дечја игралишта, отворене спортске терене и атлетске стазе.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта се плаћа када се намена објекта, односно дела објекта, мења из једне намене у другу намену за коју је прописан већи износ доприноса.

Инвеститор који уклања постојећи објекат који је изграђен у складу са законом, односно легализован или озакоњен у циљу изградње новог објекта на истој локацији, плаћа допринос за уређивање грађевинског земљишта само за разлику у броју квадрата корисне површине између објекта који планира да изгради и објекта који се уклања.

Износ, начин плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта и средство обезбеђења у случају плаћања на рате су саставни део решења о грађевинској дозволи.

Када надлежни орган по захтеву инвеститора изда грађевинску дозволу услед промена у току грађења, саставни део тог решења је нови обрачун доприноса.

Саставни део решења о употребној дозволи је коначни обрачун доприноса.

Најкасније до подношења пријаве радова, инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у целости, односно ако плаћа на рате да уплати прву рату и достави средство обезбеђења плаћања.

Као средство обезбеђења плаћања доприноса, инвеститор је дужан да:

- 1) до момента пријаве радова, достави неопозиву банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора која гласи на укупан износ недоспелих рата и која је издата на рок који мора бити дужи три месеца од дана доспећа последње рате, или
- 2) успостави хипотеку на објекту који вреди најмање 30% више од укупног износа недоспелих рата, у корист јединице локалне самоуправе.

Инвеститор који гради објекат чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200 m² и који не садржи више од две стамбене јединице није у обавези да поднесе средство обезбеђења у случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате.

10. Припремање и опремање грађевинског земљишта средствима физичких или правних лица

Члан 11.

Грађевинско земљиште које није уређено у смислу закона и ове одлуке, а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, може се припремити, односно опремити и средствима физичких или правних лица.

Физичка и правна лица из става 1. овог члана подносе захтев у форми предлога о финансирању припремању односно опремању грађевинског земљишта Служби за инвестиције и грађевинско земљиште Градске управе Града Врања.

На основу поднетог предлога надлежан орган, Служба за инвестиције и грађевинско земљиште припрема предлог Одлуке о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

Уз предлог одлуке из става 3. овог члана Служба за инвестиције и грађевинско земљиште доставља тексту Уговора о заједничком припремању, опремању грађевинског земљишта са претходно прибављеним мишљењем Градског правобраниоца, на основу којег одлуку доноси Градско веће града Врања.

У име Града уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта, закључује Градоначелник са лицем из става 1. овог члана.

Уговор нарочито садржи:

- 1) податке о локацији, односно зони у којој се планира опремање грађевинског земљишта;
- 2) податке из планског документа и техничке услове за изградњу;
- 3) податке из програма уређивања грађевинског земљишта;
- 4) границе локације која се припрема, односно опрема са пописом катастарских парцела;
- 5) динамику и рок изградње;
- 6) обавезу Града као инвеститора да обезбеди стручни надзор у току извођења радова;
- 7) одређивање учешћа сваке уговорне стране у обезбеђивању, односно финансирању израде техничке документације и стручне контроле техничке документације, извођењу радова и избору извођача радова, као и других трошкова у вези са опремањем грађевинског земљишта, укључујући висину и рокове обезбеђивања финансијских и других средстава;
- 8) одређивање објеката који се граде и који ће прећи у својину града;
- 9) одређивање износа учешћа лица из става 1. овог члана у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта који ће бити умањен за износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
- 10) средства обезбеђења испуњења обавеза уговорних страна.

11. Финансирање уређивања грађевинског земљишта

Члан 12.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбеђује се из средстава остварених од:

- 1) доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
- 2) закупнине за грађевинско земљиште;

- 3) отуђења или размене грађевинског земљишта;
- 4) претварања права коришћења и закупа у право својине у складу са законом,
- 5) других извора у складу са законом и овом одлуком.

II ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1. Надлежност и надлежни органи

Члан 13.

Грађевинским земљиштем располаже Град, у складу са законом и овом одлуком.

Располагањем грађевинским земљиштем, у смислу ове одлуке, сматра се:

- 1) отуђење грађевинског земљишта;
- 2) давање у закуп грађевинског земљишта;
- 3) међусобно располагање власника грађевинског земљишта;
- 4) улагање у капитал грађевинског земљишта;
- 5) друга располагања у складу са законом (успостављање стварне службености и сл.)

Прибављање грађевинског земљишта у јавну својину града врши се у складу са одредбама закона и других прописа којима се уређује јавна својина, које се односе на располагање других непокретности у јавну својину.

Прибављање неизграђеног грађевинског земљишта у јавну својину за потребе уређења површине јавне намене, може се, осим у поступку прописаним законом којим се уређује експропријација, спровести и споразумом са власником грађевинског земљишта, у складу са овом одлуком.

Под отуђењем и прибављањем грађевинског земљишта, у смислу закона и ове одлуке, сматра се и размена грађевинског земљишта.

2. Надлежни органи у поступцима за одлучивање о грађевинском земљишту

Члан 14.

Одлуку односно Решења о располагању, прибављању грађевинског земљишта, доноси:

1) Скупштина Града у поступку прибављања и отуђење грађевинског земљишта у поступку јавног оглашавања; прибављања и отуђења грађевинског земљишта непосредном погодбом; отуђење грађевинског земљишта ради формирања грађевинске парцеле; отуђења грађевинског земљишта ради исправке граница суседних катастарских парцела; располагања грађевинским земљиштем у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта и исправке граница суседних катастарских парцела; отуђења сувласничког удела Града у случају коришћења права прече куповине од стране другог сувласника; размене грађевинског земљишта непосредном погодбом; размене грађевинског земљишта односно споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације; поступку међусобног располагања власника грађевинским земљиштем у јавној својини; отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у поступку враћања одузете имовине и обештећења у складу са посебним законом; улагања у капитал јавног предузећа и друштва капитала; давања у закуп, односно отуђења грађевинског земљишта непосредном погодбом, располагање

власника грађевинског земљишта у јавној својини; развргнуће, деоба сувласничке заједнице; отуђење грађевинског земљишта другом сувласнику, и

2) Градско веће града Враћа (поступку припремања и опремања грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица, поступку успостављање службености на грађевинском земљишту у јавној својини Града).

Надлежни органи који одлучују о располагању и прибављању грађевинског земљишта доносе решења о располагању и прибављању грађевинског земљишта у јавну својину града, као и све друге одлуке и акте који се доносе на основу ове одлуке.

Нацрт одлуке односно решења из става 1. овог члана припрема орган Градске управе, надлежне организационе јединице Градске управе града Враћа и то:

1) Одељење за имовинско-правне послове (поступак отуђења грађевинског земљишта, исправка границе, поступак потпуне и непотпуне експропријације - комунална инфраструктура - водовод, канализација, топловод, електроенергетски, телекомуникациони систем, поступак успостављање службености на грађевинском земљишту у јавној својини Града, изградња надземних и подземних линијских инфраструктурних објеката, поступак одређивања земљишта за редовну употребу објекта, поступак отуђења ради исправке граница суседних катастарских парцела, поступак закупа грађевинског земљишта, поступак прибављања грађевинског земљишта, међусобно располагање носиоца права јавне својине на грађевинском земљишту, у поступку деобе, поступак претварања права коришћења у право својине на грађевинском земљишту и др.) и

2) Служба за инвестиције и грађевинско земљиште (поступак отуђења грађевинског земљишта, неизграђеног грађевинског земљишта ради изградње, формирање грађевинских парцела, поступак припремања и опремања грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица и сл.).

Члан 15.

На основу одлуке односно решења из члана 14. став 1. ове одлуке, закључује се уговор.

Уговор у име Града закључује Градоначелник, уз претходно прибављено мишљење Градског правобранилаштва.

Уговор из става 2. овог члана, закључује се у складу са законом којим се уређује промет непокретности односно јавнобележничке потврде са клаузулом о оверавању потписа исправа пред јавним бележником, која се касније уписује код надлежног органа, службе катастра непокретности.

Градско правобранилаштво је дужно да мишљење из става 2. овог члана достави најкасније у року од пет (5) дана од дана пријема захтева, предлога, изузетно и у краћем року зависно од поступка који изискује хитност у погледу јавног интереса.

Уколико Градско правобранилаштво не да мишљење у року из става 2. овог члана, сматраће се да је дато позитивно мишљење.

Негативно мишљење не спречава закључење правног посла, али се такав уговор може побијати у складу са позитивним законским прописима.

3. Тржишна вредност грађевинског земљишта

Члан 16.

Грађевинским земљиштем се располаже по тржишним условима, у складу са законом и овом одлуком.

Средства остварена на основу располагања грађевинским земљиштем јесу приход буџета Града и иста се наменски користе у складу са законом, подзаконским актима и одлукама.

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

Изузетно од одредбе става 3. овог члана, грађевинско земљиште се може отуђити или 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 другим прописима.

Тржишна вредност грађевинског земљишта утврђује се на основу извештаја пореске управе Министарства финансија или вештачењем преко судског вештака односно овлашћеног проценитеља.

Тржишна вредност се утврђује по 1 м² грађевинског земљишта.

Овако утврђена тржишна вредност важи дванаест месеци.

Повраћај уплаћене цене, односно закупнине врши се у случајевима, на начин и по поступку утврђеним законом и овом одлуком.

III ОТУЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

(поступци, услови, начини и програм отуђења)

Члан 17.

Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини спроводи се јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима, у складу са овим законом.

Отуђење грађевинског земљишта из става 1. овог члана, када је власник грађевинског земљишта у јавној својини јединица локалне самоуправе спроводи јединица локалне самоуправе, Скупштина Града.

Под отуђењем грађевинског земљишта сматра се и размена непокретности.

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

Предмет размене може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Постојеће и планиране површине јавне намене не могу се отуђити из јавне својине. Грађевинско земљиште у јавној својини не може се отуђити или дати у закуп, ако није донет плански документ на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола.

Програм отуђења грађевинског земљишта

Град у случају потребе може изградити Програм отуђења грађевинског земљишта из јавне својине Града.

Нацрт програма из става 1. овог члана припрема надлежна организациона јединица Градске управе, Служба за инвестиције и грађевинско земљиште.

Програм из става 1. овог члана доноси Скупштина Града, по правилу крајем године за наредну годину.

Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта спроводи се јавним надметањем или прикупљању понуда путем јавног оглашавања, у складу са законом и овом одлуком.

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

Отуђење грађевинског земљишта јавним надметањем и прикупљањем понуда јавним огласом Члан 18.

Грађевинско земљиште се отуђује лицу које понуди највећу цену за то земљиште, која се накнадно не може умањити.

Изузетно од одредбе става 1. овог члана, неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини се може отуђити по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, у случају:

- 1) испуњавања уговорних обавеза по основу уговора у коме је Република Србија односно град, једна од уговорних страна, у складу са законом;
- 2) реализације пројекта за изградњу објекта од значаја за Републику Србију односно град; и
- 3) међусобног располагања између власника грађевинског земљишта у јавној својини.

Члан 19.

Одлуку о покретању поступка за отуђење неизграђеног грађевинског земљишта јавним надметањем или прикупљањем понуда, као и одлуку о расписивању јавног огласа, доноси Градско веће града Враћа (у даљем тексту: Градско веће), на предлог надлежног органа Градске управе, Службе за инвестиције и грађевинско земљиште.

На нацрт одлуке из става 1. овог члана, надлежан орган Градске управе дужан је да прибави мишљење Градског правобранилаштва.

Градско правобранилаштво је дужно да мишљење из става 2. овог члана достави најкасније у року од пет (5) дана од дана пријема захтева.

Одлука из става 1. овог члана обавезно садржи: опис и ближе податке о грађевинском земљишту које се отуђује; врсту, односно намену објекта; начин јавног оглашавања (јавним надметањем или прикупљањем понуда); почетни износ цене и гарантни износ.

Одлуку о отуђењу или размени грађевинског земљишта у јавној својини, по спроведеном поступку јавног надметања, прикупљању понуда или непосредне погодбе надлежан орган доставља свим учесницима у поступку јавног надметања, односно прикупљању понуда.

1.1.2. Јавни оглас

Члан 20.

Јавни оглас о спровођењу поступка јавног надметања или прикупљања понуда за отуђење грађевинског земљишта објављује Градско веће.

Нацрт текста јавног огласа из става 1. овог члана припрема надлежан орган Градске управе, Служба за инвестиције и грађевинско земљиште.

Јавни оглас се објављује у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије или у листу који се дистрибуира на територији Града, као и на сајту Града.

Члан 21.

Јавни оглас о спровођењу поступка јавног надметања или прикупљања понуда садржи:

- 1) податке о грађевинском земљишту (катастарска парцела, катастарска општина, површина, по потреби друге ближе податке);
- 2) врсту, односно намену објекта;
- 3) степен комуналне опремљености и посебне услове за уређење ако се отуђује неуређено грађевинско земљиште;
- 4) почетни износ цене;
- 5) рок закључења уговора о отуђењу и последице пропуштања;
- 6) рок плаћања цене и последицу пропуштања;
- 7) обавезу подносиоца пријаве да ради учествовања у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда, уплати депозит у висини од 20% од почетне цене грађевинског земљишта на депозитни рачун Града, или положи депозитну банкарску гаранцију, висину депозита и рок уплате истог, односно полагања гаранције, последице у случају одустанка, односно стављања решења ван снаге, као и да уплаћени гарантни износ представља део купопродајне цене уколико дође до закључења уговора о отуђењу грађевинског земљишта;
- 8) обавезан садржај пријаве, односно понуде и исправе које је потребно доставити уз пријаву, односно понуду;
- 9) рок за подношење пријава, односно понуда;
- 10) критеријуме за избор најповољнијег понуђача;
- 11) место и време одржавања јавног надметања, односно јавног отварања понуда;
- 12) одредбу да подносиоци неблаговремене и непотпуне пријаве неће моћи да учествују у поступку јавног надметања, односно да ће неблаговремене и непотпуне понуде бити одбачене;
- 13) рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писмених понуда;
- 14) друге податке и информације од значаја за успешно оглашавање.

Лицитациони корак не може бити мањи од 2% од почетне цене грађевинског земљишта.

Рок за подношење пријава за јавно надметање, односно прикупљање понуда за отуђење грађевинског земљишта је 30 дана од дана јавног оглашавања.

1.1.3.Комисија

Члан 22.

Поступак јавног надметања/прикупљања писаних понуда спроводи Комисија за грађевинско земљиште (у даљем тексту: Комисија).

Комисију из става 1. овог члана образује решењем Скупштина Града.

Решењем о образовању Комисије дефинишу се њени задаци, дужина мандата и уређује питање начина рада, начина одлучивања Комисије, као и друга питања од значаја за рад Комисије.

Поступак јавног надметања, односно отварања писаних понуда, спроводи Комисија.

О току поступка јавног надметања и прикупљања понуда јавним огласом, води се записник.

По спроведеном поступку Комисија је у обавези да састави записник са предлогом да се у корист најповољнијег понуђача донесе решење о отуђењу грађевинског земљишта који се заједно са предлогом решења о отуђењу доставља органу надлежном за доношење решења о располагању грађевинским земљиштем.

Стручне и административно-техничке послове за потребе Комисије обавља организациона јединица Градске управе, Служба за инвестиције и грађевинско земљиште.

Пословником Комисије уређује се начин рада и одлучивања Комисије у спровођењу поступка јавног надметања и прикупљања понуда јавним огласом.

1.1.4.Подношење пријаве за учешће у поступку јавног надметања

Члан 23.

Пријава за учествовање у поступку јавног надметања (у даљем тексту: пријава), односно понуда за учествовање у поступку прикупљања понуда јавним огласом (у даљем тексту: понуда) се доставља у затвореној коверти са видљивом назнаком ко је подносилац пријаве, односно понуде.

Пријава, односно понуда правног лица мора да садржи назив и седиште и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и оверена печатом.

Уз пријаву, односно понуду правног лица се прилаже извод из регистра привредних субјеката надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Пријава, односно понуда физичког лица мора да садржи име, презиме, адресу и ЈМБГ и мора бити потписана.

Пријава, односно понуда предузетника мора да садржи пословно име и седиште и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и оверена печатом. Уз пријаву, односно понуду предузетника прилаже се извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју.

Уз пријаву, односно понуду се подноси доказ о уплати гарантног износа.

Уз пријаву, односно понуду мора да се достави изјава подносиоца пријаве, односно понуђача да прихвата све услове из јавног огласа.

Понуда мора да садржи износ понуђене цене, који је исти или већи од почетног износа утврђеног огласом.

Обавезан прилог пријаве, односно понуде правног и физичког лица, као и предузетника, јесте и потврда о измиреним пореским обавезама.

Пријава, односно понуда је непотпуна ако не садржи податке о подносиоцу, ако нису приложене све исправе и докази предвиђени јавним огласом.

Пријава се доставља Комисији са назнаком "ГРАДСКА УПРАВА - ЗА КОМИСИЈУ - ПОНУДА ЗА ЗЕМЉИШТЕ - НЕ ОТВАРАЈ".

1.1.5.Забрана подношења пријаве

Члан 24.

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

До одржавања јавног надметања, односно јавног отварања понуда, не могу се давати обавештења о подносиоцима пријава, односно понуда.

1.1.6.Поступак јавног надметања

Члан 25.

Услови за спровођење поступка јавног надметања су испуњени и кад истом приступи само један учесник, односно његов овлашћени заступник, чија је понуда благовремена.

1.1.7.Јавност отварања понуда

Члан 26.

Поступак јавног надметања, односно отварања писаних понуда је јаван и истом могу да присуствују сва заинтересована лица.

Члан 27.

Комисија записнички констатује: број приспелих пријава; благовремене пријаве, односно неблаговремене или непотпуне пријаве; исправе достављене уз пријаву; присутне подносиоце пријава, односно њихових овлашћених заступника за учествовање у поступку јавног надметања.

Неблаговремене пријаве се не отварају, а непотпуне пријаве се не разматрају.

Неблаговремене или непотпуне пријаве се одбацују закључком, против којег није дозвољена посебна жалба.

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

Уколико подносилац благовремене и потпуне пријаве не приступи јавном надметању, лично или преко овлашћеног заступника, сматра се да је одустао од пријаве, и губи право на повраћај депозита.

Председник Комисије објављује почетак јавног надметања и почетни износ цене за отуђење и позива учеснике да дају своје понуде.

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

Након што заинтересовани учесници учине понуде, председник Комисије пита три пута учеснике јавног надметања да ли неко од учесника даје понуду са већим износом од највећег понуђеног износа.

Уколико неко од учесника понуди већи износ од последњег понуђеног износа, поступак се наставља на начин утврђен ставом 8. овог члана, све док учесници јавног надметања дају понуде са већим износима од последње учињене понуде.

Уколико после трећег позива председника Комисије нико од учесника у јавном надметању не учини повољнију понуду од последње учињене понуде, председник Комисије јавно констатује који је највиши понуђени износ и име понуђача.

Члан 28.

Понуђач који је учинио најповољнију понуду, обавезан је да на позив председника Комисије, одмах потпише изјаву да је понудио највиши износ цене за отуђење, са назнаком висине понуђеног износа.

Уколико учесник који је изабран за најповољнијег понуђача одбије да потпише изјаву из става 1. овог члана, или одустане од понуде пре доношења решења о отуђењу грађевинског земљишта, односно не закључи уговор и не плати купопродајну цену у року утврђеном огласом, губи право на повраћај депозита.

Члан 29.

Уколико у поступку јавног надметања учествује један учесник, односно његов овлашћени заступник, јавно надметање се завршава када учесник, односно овлашћени заступник прихвати почетни износ цене за отуђење грађевинског земљишта.

Уколико учесник, односно његов овлашћени заступник не прихвати почетни износ цене за отуђење грађевинског земљишта, губи право на повраћај депозита.

Члан 30.

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

Члан 31.

Комисија о почетку и току поступка јавног надметања сачињава записник.

У записник се уноси:

- место и време одржавања јавног надметања;
 - лични подаци чланова Комисије;
 - подаци о грађевинском земљишту које је предмет отуђења;
 - број пријављених учесника;
 - почетна цена грађевинског земљишта;
 - листа учесника са понуђеним ценама;
 - примедбе учесника јавног надметања;
 - износ цене најповољније понуде са подацима о најповољнијем понуђачу;
 - датум и време почетка и завршетка јавног надметања; као и
 - друге податке од значаја за поступак јавног надметања.
- Записник потписују сви присутни чланови Комисије и лице које води записник.

1.1.8.Поступак јавног отварања понуда

Члан 32.

Услови за спровођење поступка јавног отварања понуда за отуђење грађевинског земљишта испуњени су и када на оглас пристигне само једна понуда, која је благовремена и потпуна.

Члан 33.

Председник Комисије јавно отвара приспеле понуде уз навођење лица која су понуду учинила и услова које садржи понуда.

Након отварања, јавног читања понуда, њиховог записничког констатовања и спроведеног поступка јавног надметања председник Комисије јавно објављује која је понуда најповољнија и име понуђача.

Пошто јавно објави најповољнију понуду и понуђача, председник Комисије јавно оглашава да је поступак јавног прикупљања понуда завршен.

Члан 34.

Уколико у поступку јавног отварања понуда учествује један учесник, односно његов овлашћени заступник, грађевинско земљиште се отуђује под условом да је учесник благовремене и потпуне понуде понудио најмање почетни износ цене за отуђење грађевинског земљишта.

Члан 35.

Основни критеријум за избор најповољнијег понуђача је висина понуђене цене за отуђење грађевинског земљишта.

Уколико у поступку јавног отварања понуда два или више понуђача понуде исти износ цене за отуђење грађевинског земљишта, Комисија ће позвати понуђаче да у року од три дана од дана пријема позива, доставе нову затворену понуду, са увећаним износом цене у односу на претходно дату понуду.

По истеку рока из става 2. овог члана, Комисија ће отворити понуде и утврдити најповољнијег понуђача, применом критеријума из става 1. овог члана.

Уколико су понуђачи из става 2. овог члана доставили нову понуду са истоветним износом цене, најповољнијим понуђачем сматра се онај понуђач чија је нова понуда прва приспела.

Члан 36.

Одредбе чл. 27. ст. 1-4, чл. 28, 29. 30 и 31 ове одлуке сходно се примењују и на поступак јавног отварања понуда за отуђење грађевинског земљишта.

Заштита права учесника у поступку отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда, гарантују се поступком јавног оглашавања.

Члан 37.

Након спроведеног поступка јавног надметања или прикупљања писмених понуда, Комисија је дужна да најкасније у року од пет дана донесе одлуку о избору најповољнијег понуђача и исту уручи учесницима поступка.

Учесници поступка из става 1. овог члана могу на одлуку Комисије да поднесу приговор Градском већу у року од осам дана од дана достављања исте.

Члан 38.

Градско веће је у обавези да најкасније у року од 8 дана од дана пријема приговора учесника поступка на одлуку Комисије размотри приговор и донесе одговарајућу одлуку.

Решавајући по приговору, Градско веће је овлашћено да:

- 1) одбаци приговор, уколико је изјављен од стране неовлашћеног лица или је приговор неблаговремен;
- 2) одбије приговор као неоснован;
- 3) усвоји приговор и поништи одлуку о избору најповољнијег понуђача и поништи спроведени поступак јавног надметања или прикупљања писмених понуда за отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта.

У случају из става 2. тач. 3) овог члана, Градско веће доноси одлуку о спровођењу новог поступка за отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда у складу са одредбама ове Одлуке, у року од седам дана од дана достављања одлуке по приговору учесницима поступка.

Члан 39.

Одлука Комисије о избору најповољнијег понуђача је правоснажна по истеку рока за приговор, односно уколико приговор није поднет, или уколико је решавајући по приговору Градско веће одбацило или одбило приговор, или уколико се учесник у поступку јавног надметања одрекне од права на приговор.

1.2. Отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом

Члан 40.

Грађевинско земљиште се може отуђити непосредном погодбом у случају:

- 1) изградње објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа и организација, органа јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе, као и других објеката у јавној својини;
- 2) исправке граница суседних катастарских парцела;
- 3) формирања грађевинске парцеле у складу са одредбама закона којом се уређује област одређивања, односно утврђивања земљишта за редовну употребу објекта;
- 4) споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације, у складу са приписима о експропријацији;
- 5) размене грађевинског земљишта;

- 6) у поступку враћања одузете имовине и обештећења у складу са посебним законом;
- 7) међусобног располагања власника грађевинског земљишта у јавној својини;
- 8) деобе грађевинског земљишта у сусвојини или заједничкој својини града и других носилаца права својине, односно права коришћења;
- 9) реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој;
- 10) испуњавања уговорних обавеза, по основу уговора када је Република Србија, једна од уговорних страна, у складу са законом;
- 11) реализације пројекта за изградњу објекта од значаја за Републику Србију.

Члан 41.

Захтев за отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом подноси се надлежном органу Градске управе, Одељењу за имовинско-правне послове и комунално-стамбене делатности који по обради предмета прибавља податак о тржишној цени грађевинског земљишта и исти доставља подносиоцу захтева.

Подносилац захтева је дужан да у року од осам дана од дана пријема обавештења о тржишној цени грађевинског земљишта, да писмену изјаву да је сагласан са ценом и да прихвата плаћање укупне тржишне цене.

У случају да се подносилац захтева у наведеном року не изјасни или изјави да не прихвата цену и плаћање цене у прописаном року, сматраће се да је одустао од поднетог захтева.

Поступак отуђења грађевинског земљишта у погледу надлежности, израде предлога решења о приступању отуђењу грађевинског земљишта непосредном погодбом и уговора спроводи се применом одредби члана 14 и 15. ове Одлуке.

Отуђење грађевинског земљишта непосредном погодбом ради исправке граница парцеле врши се по редовној процедури уз подношење захтева, пројекта препарцелације и парцеларије, уз претходну прибављено мишљење Одељења за урбанизам Градске управе града Врања, и сагласности Градског правобранилаштва.

ПОСЕБНИ СЛУЧАЈЕВИ ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ

1.2.1. Отуђење грађевинског земљишта ради формирања грађевинске парцеле

Члан 42.

Поступак Отуђења грађевинског земљишта власнику ради формирања грађевинске парцеле врши се сходно одребама закона применом одредби члана 70. Закона о планирању и изградњи и овом одлуком.

Захтев за легализацију или озакоњење се подноси надлежном органу, сходно одредби члана 14. ове одлуке. – Одељењу за имовинско-правне послове Градске управе града Врања.

Надлежни орган када је утврдио да постоји могућност легализације или објекта који је уписан у евиденцију о непокретностима и правима на њима у складу са раније важећим законима којима је уређивана легализација објекта или на основу Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске

дозволе ("Службени гласник РС", бр. 25/13 и 117/14), врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, 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 понебним случајевима.

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

Уколико се на истој грађевинској парцели налази објекат, или објекти у својини - сусвојини или етажној својини других лица, право на отуђење грађевинског земљишта лице из става 1. овог члана стиче под истим условима као и власници, сувласници или етажни власници објеката на катастарској парцели.

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.

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.

Власник објекта је дужан да, у року од тридесет дана од правноснажности решења о утврђивању земљишта за редовну употребу, закључи уговор о отуђењу грађевинског земљишта.

Уколико власник објекта не закључи уговор о отуђењу грађевинског земљишта у наведеном року, може се понети тужба надлежном суду ради наплате тржишне вредности грађевинског земљишта.

Решење о отуђењу грађевинског земљишта ради формирања грађевинске парцеле доноси Скупштина Града.

1.2.2. Отуђење грађевинског земљишта ради исправке граница суседних катастарских парцела

Члан 43.

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 прописима о планирању и изградњи, односно право коришћења лица за која ће претварање права коришћења у право својине бити уређено посебним законом.

Елаборат геодетских радова

Члан 44.

Исправка граница суседних катастарских парцела врши се на основу елабората геодетских радова, под условом да информација о локацији за предметно грађевинско земљиште упућује на израду овог елабората.

Поступак исправке граница суседних парцела

Члан 45.

Заинтересовано лице подноси захтев за исправку граница суседних катастарских парцела организационој јединици Градске Управе, Одељењу за имовинско-правне послове.

Уз захтев се доставља Елаборат геодетских радова.

Доказе о власништву за катастарске парцеле на који се односи захтев информацију о локацији по службеној дужности прибавља организациона јединица Градске управе надлежна за имовинско-правне послове.

Захтев са свом документацијом доставља се Градском правобранилаштву ради изјашњења о основаности захтева.

Градско правобранилаштво је у обавези у року од 5 дана да своје изјашњење о основаности захтева и достави организационој јединици из става 1. овог члана, након чега иста саставља предлог одлуке за исправку граница суседних катастарских парцела Градском већу града Враћа на утврђивање, док одлуку доноси Скупштини Града.

У току овог поступка сходно се примењују одредбе Закона којима је регулисано питање планирања и изградње.

2. Цена и рок плаћања

Члан 46.

Средства остварена од отуђења грађевинског земљишта приход су буџета Града.

Уплата средстава из става 1. овог члана, врши се на одговарајући уплатни рачун јавних прихода Града.

Обавеза плаћања цене утврђује се решењем о отуђењу грађевинског земљишта.

Лице коме се грађевинско земљиште отуђује је обавезно да цену плати у року од 15 дана од дана достављања решења о отуђењу грађевинског земљишта.

Гарантни износ уплаћен на наменски рачун буџета Града отворен код Министарства финансија - Управе за трезор у поступку јавног оглашавања представља део цене и по доношењу решења о отуђењу се преноси на одговарајући рачун буџета Града.

Уплаћена средства на име гарантног износа, од стране учесника у поступку отуђења грађевинског земљишта а којима исто није отуђено, враћају се најкасније у року од петнаест дана од дана одржане седнице Комисије.

Уплаћена средства на име гарантног износа од стране лица коме се грађевинско земљиште отуђује урачунавају се у цену земљишта које се отуђује.

3. Решење о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 47.

Решење о отуђењу грађевинског земљишта садржи:

- 1) начин отуђења (јавно оглашавање - 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 и износ средстава уплаћених на име гарантног износа уколико се грађевинско земљиште отуђује у поступку јавног надметања или прикупљања понуда јавним огласом,
- 5) напомену да се средства уплаћена на име гарантног износа урачунавају у цену земљишта;
- 6) напомену да средства остварена отуђењем представљају приход града;
- 7) врсту, односно намену објекта уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње и посебне услове изградње уколико се отуђује неуређено грађевинско земљиште;
- 8) обавезу лица коме се грађевинско земљиште отуђује да у року од 30 дана од дана достављања решења о отуђењу закључи уговор о отуђењу и последицу пропуштања закључења уговора у року.

Решење о отуђењу грађевинског земљишта је коначно.

4. Уговор о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 48.

Уговор о отуђењу грађевинског земљишта (у даљем тексту: уговор о отуђењу) закључују лице коме се отуђује грађевинско земљиште и Градоначелник, у року од 30 дана од дана достављања 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;
- 3) износ уплаћеног депозита уколико је грађевинско земљиште отуђено у поступку јавног оглашавања;
- 4) потврду да је цена измирена у целости и сагласност Града да лице коме је грађевинско земљиште отуђено, након уплате износа цене и издате потврде о исплати исте може уписати своје право својине на грађевинском земљишту у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима;
- 5) врсту, односно намену објекта уколико се грађевинско земљиште отуђује ради изградње и посебне услове изградње уколико се отуђује неуређено грађевинско земљиште;
- 6) констатацију о року у коме ће лице коме је грађевинско земљиште отуђено бити уведено у посед истог;
- 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, ЕДБ, ПТТ, топлификацију, гасификацију и друго;
- 11) друга права и обавезе.

На поступак закључења уговора о отуђењу сходно се примењују одредбе члана 15. ове одлуке.

IV ПРАВНА СРЕДСТВА У ПОСТУПКУ ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИСНОГ ЗЕМЉИШТА

Тужба за поништај одлуке о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 49.

Учесник јавног надметања 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.

Стављање ван снаге решења о отуђењу

Члан 50.

Скупштина Града доноси решење о стављању ван снаге решења о отуђењу у случају да лице коме је решењем отуђено грађевинско земљиште:

- 1. не плати цену у року утврђеном решењем о отуђењу;
- 2. одустане од отуђења после извршеног плаћања цене, а пре закључења уговора о отуђењу;
- 3. после извршеног плаћања цене не приступи закључењу уговора о отуђењу у року од 30 дана од дана достављања решења о отуђењу;
- 4. у случају да у парничном поступку покренутом од стране учесника јавног надметања, односно учесника у поступку прикупљања понуда, буде правоснажно поништен уговор о отуђењу.

У случају из става 1. тачка 1. овог члана, предлог за доношење решења о стављању ван снаге решења о отуђењу, подноси надлежан орган Градске управе, одмах по протеку рока за плаћање цене.

У случају из става 1. тач. 2. и 3. овог члана, предлог за доношење решења о стављању ван снаге решења о отуђењу, подноси надлежан орган Градске управе, односно лице коме је решењем отуђено грађевинско земљиште.

Лице из става 1. тачка 1. овог члана нема право на повраћај уплаћеног депозита по јавном огласу о јавном надметању, односно прикупљању понуда.

Лице из става 1. тач. 2. и 3. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име цене, у номиналном износу, умањеног за износ депозита.

Раскид уговора о отуђењу грађевинског земљишта

Члан 51.

Уговор о отуђењу се може раскинути у случају да лице коме је грађевинско земљиште отуђено не извршава 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 надлежан орган Градске управе.

По предлогу за раскид уговора о отуђењу Скупштина доноси решење којим се ставља ван снаге решење о отуђењу и којим се овлашћује Градоначелник да са лицем коме је отуђено грађевинско земљиште закључи споразумни раскид уговора о отуђењу, у року од 30 дана од дана достављања решења.

У случају да не буде закључен споразумни раскид уговора о отуђењу, у року из става 1. овог члана, Скупштина ће донети одлуку да се једнострано раскине уговор о отуђењу, у складу са законом којим се уређују облигациони односи.

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 Граду надокнади евентуално насталу штету према извештају надлежног органа Градске управе.

Лице са којим је раскинут уговор о отуђењу, по достављању доказа да је испунио обавезе из става 1. овог члана има право на повраћај уплаћеног износа на име цене, у номиналном износу, умањене за 20% на име трошкова поступка отуђења грађевинског земљишта.

Правне последице раскида уговора о отуђењу

Члан 52.

Лице са којим је раскинут уговор о отуђењу има обавезу да, о свом трошку врати грађевинско земљиште у првобитно стање, као и да Граду надокнади евентуално насталу штету у складу са законом.

V ДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЗАКУП

Члан 53.

Давање у закуп грађевинског земљишта спроводи се јавним надметањем или прикупљањем понуда путем јавног оглашавања, сходном применом одредаба ове одлуке које се односе на отуђење грађевинског земљишта јавним надметањем или прикупљањем понуда путем јавног оглашавања.

Изузетно од одредбе става 1. овог члана, грађевинско земљиште се може дати у закуп непосредном погодбом, у случајевима утврђеним законом и овом одлуком.

Случајеви давања у закуп грађевинског земљишта

Члан 54.

Грађевинско земљиште се може дати у закуп непосредном погодбом ради:

1. изградње објекта за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са законом;
 2. реализације пројекта од значаја за Републику Србију односно Град;
 3. међусобног располагања власника грађевинског земљишта у јавној својини;
 4. давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законом;
 5. ради остваривања јавно-приватног партнерства.
 6. исправке граница суседних катастарских парцела;
 7. формирање грађевинске парцеле у складу са законом;
 8. закуп ради изградње објекта за који се издаје привремена грађевинска дозвола и
 9. у другим случајевима, у складу са законом и овом одлуком.
- Решење о давању у закуп грађевинског земљишта доноси Скупштина Града.

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

Грађевинско земљиште се даје у закуп ради изградње објекта за које је законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе, на одређено време, на рок на који се доноси привремена грађевинска дозвола (зависно од врсте објекта, односно радова), а укупно најдуже до пет година.

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) по 1 m² грађевинског земљишта које се даје у закуп, за укупан период трајања закупа, процењује пореска управа Министарства финансија или овлашћени судски вештак грађевинске струке.

Трошкове процене односно за рад вештака сноси подносилац захтева за давање у закуп грађевинског земљишта.

Захтев за давање грађевинског земљишта у закуп подноси се надлежном Одељењу за имовинско-правне послове Градске управе града Врања.

Уз захтев се доставља обавештење издато од стране органа надлежног за издавање привремене грађевинске дозволе, које 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, информација о локацији, као и налаз вештака.

Надлежно одељење обавештава подносиоца захтева о укупном износу закупнине за период трајања закупа, обавези да износ закупнине плати једнократно у року од 15 дана од дана закључења уговора о закупу.

Подносилац захтева је дужан да се у року од осам дана од дана пријема обавештења из става 6. овог члана, писмено изјасни да прихвата процењени износ закупнине и обавезу да укупан износ закупнине плати једнократно, у року од 15 дана од дана закључења уговора.

У случају да се подносилац захтева у наведеном року не изјасни или изјави да не прихвата закупнину сматраће се да је одустао од захтева.

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

Трошкови закључења и овере уговора о закупу, као и уписа и брисања права закупа у јавне књиге падају на терет закупца.

Уколико закупца у року из уговора о закупу не исплати износ закупа, уговор ће бити једнострано раскинут од стране закуподавца.

Закупнина представља приход буџета Града и уплаћује се на одговарајући уплатни рачун јавних прихода Града.

2. Решење о давању у закуп грађевинског земљишта

Члан 55.

Решење о давању у закуп грађевинског земљишта доноси Скупштина Града.

Решење из става 1. овог члана 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, рачун на који се врши уплата 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 56.

Уговор о закупу грађевинског земљишта са закупцем, у име Града, закључује Градоначелник и исти садржи нарочито:

- 1) податке о катастарској парцели;
- 2) опис и ближе податке о врсти, односно намени објекта који ће се градити;
- 3) сагласност да лице коме је грађевинско земљиште дато у закуп, након уплате износа закупа издате потврде о исплати, може уписати право закупа на грађевинском земљишту у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима;
- 4) висину закупнине, рок и начин плаћања закупнине;
- 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, ЕДБ, ПТТ, топлофикацију, гасификацију и друго;
- 9) начин решавања спорова;
- 10) поступак и услове за измену или раскид уговора;
- 11) друга права и обавезе.

На поступак закључења уговора примењује се сходно одредба члана 15. ове одлуке.

4. Посебни случајеви давања у закуп грађевинског земљишта

Члан 57.

У случају давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са законом, 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 јавно-приватно 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, 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 законом и другим прописима.

Учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда који сматра да је грађевинско земљиште дато у закуп супротно одредбама закона, других прописа и 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. Претварање права закупа у право својине

Члан 58.

Право закупа на изграђеном, односно неизграђеном грађевинском земљишту које је стечено уговором о закупу, закљученим у складу са ранијим прописима о планирању и изградњи, претвара се у право својине под условима и на начин прописан законом, по измирењу износа укупне закупнине, о чему надлежан орган Градске управе – Одељење за имовинско-правне послове издаје потврду.

6. Раскид уговора о закупу

Члан 59.

Уговор о закупу се раскида пре истека уговореног рока, у случају:

- 1) ако купац одустане од изградње на грађевинском земљишту које му је дато у закуп;
- 2) ако купац не користи дато грађевинско земљиште за потребе изградње већ за друге намене;
- 3) ако купац не приведе грађевинско земљиште намени у уговореном року, односно не изгради привремени објекат у уговореном року; и

4. у другим случајевима у складу са законом.

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

Члан 60.

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 Граду надокнади евентуално насталу штету по извештају надлежног органа Градске управе.

Уколико лице из става 1. овог члана не изврши брисање права закупа у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, то ће учинити Град о трошку закупца.

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, умањеном за део износа закупнине за период држања грађевинског земљишта у закупу.

VI МЕЋУСОБНО РАСПОЛАГАЊЕ ВЛАСНИКА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ

Члан 61.

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 размена.

Међусобно располагање између носилаца права јавне својине на грађевинском земљишту врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, на основу процене пореске управе, Министарства финансија или судског вештака.

Грађевинско земљиште може се отуђити без накнаде, односно по цени која је мања од тржишне цене у случајевима утврђеним законом, подзаконским актима и овом одлуком.

У случају да се међусобно располагање између носилаца права јавне својине на грађевинском земљишту врши по тржишним условима, тржишну цену грађевинског земљишта утврђује надлежни порески орган.

Када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини, за грађевинско земљиште у јавној својини града, одлуку о преносу права јавне својине доноси Скупштина, која садржи образложење о оправданости и целисходности међусобног располагања.

Нацрт Одлуке, односно решења о располагању грађевинског земљишта између два носиоца права јавне својине израђује Одељење за имовинско-правне послове, а утврђује Градско веће града Враћа.

Одлуку о располагању грађевинским земљиштем из овог члана доноси Скупштина Града.

Спровођење поступка међусобног располагања грађевинским земљиштем у јавној својини врши се на начин и по поступку прописаном одредбама ове одлуке за отуђење, односно прибављање грађевинског земљишта.

VII УЛАГАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У КАПИТАЛ

Члан 62.

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

Улагање грађевинског земљишта из става 1. овог члана, врши се на начин и у поступку прописаном законом који уређује област јавне својине, као и 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.

VIII УСТАНОВЉАВАЊЕ ПРАВА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ

Члан 63.

Стварна службеност на грађевинском земљишту у јавној својини Града, као власника послужном добру, ради конституисања службености пролаза и изградње надземних и поземних линијских инфраструктурних објеката, као власника повласног добра, на територији Града, у складу са прописима којима се уређује изградња објекта.

Услови, начин и поступак успостављања права службености на грађевинском земљишту уређује се посебном одлуком Града.

IX ПРИБАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНУ СВОЈИНУ ГРАДА

Члан 64.

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

Нацрт Решења доноси Одељење за имовинско-правне послове Градске управе града Врања који нацрт утврђује Градско веће града Врања.

Одлуку о прибављања грађевинског земљишта у јавну својину Града из става 2. овог члана доноси Скупштина Града.

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

Највиша купопродајна цена грађевинског земљишта које се прибавља у јавну својину града је тржишна вредност предметне непокретности, коју утврђује пореска управа Министарства финансија или судски вештак.

Грађевинско земљиште се може прибавити у јавну својину града непосредном погодбом, али не изнад процењене тржишне вредности непокретности, ако у

конкретном случају то представља једино могуће решење, под којим се подразумева случај:

1) када грађевинско земљиште које се прибавља у јавну својину по својим карактеристикама једино одговара потребама града, 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) када се ради о међусобном располагању између носилаца права јавне својине.

Грађевинско земљиште се може прибавити у јавну својину града и бестеретним правним послом (поклон или једнострана изјава воље), сходно применом одредби закона којим се уређује промет непокретности и како се исто налази у промету.

Одредбе ове одлуке које се односе на поступак располагања грађевинског земљишта, сходно се примењују и на поступак прибављања грађевинског земљишта у јавну својину града.

За поступак и начин израде нацрта Решења и Уговора примењују се одредбе члана 14 и 15., ове одлуке.

Прибављање неизграђеног грађевинског земљишта за потребе уређења површина јавне намене

Члан 65.

Прибављање неизграђеног грађевинског земљишта у јавну својину Града 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, у поступку и на начин прописан чланом израде нацрта Решења и Уговора примењују се одредбе члана 14 и 15., ове одлуке и сходном применом одредби прибављања грађевинског земљишта у јавну својину града ове одлуке.

X РАЗМЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 66.

Размена грађевинског земљишта у јавној, задружној и приватној својини, врши се непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом, другим прописима и овом одлуком, под следећим условима:

1) ако је размена у интересу Града, односно ако се тиме обезбеђују већи приходи за носиоца права јавне својине односно Града или бољи услови за ефикасно вршење његових права и дужности и слични основи;

2) ако се непокретности размењују под тржишним условима;

3) ако се, у случају кад је тржишна вредност непокретности у јавној својини већа од тржишне вредности непокретности која се прибавља у јавну својину на име размене, уговори разлика доплате у новцу у року од 20 дана од дана закључења уговора.

Предмет размене може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Под разменом грађевинског земљишта подразумева се отуђење грађевинског земљишта из јавне својине, као и прибављање грађевинског земљишта у јавну својину града.

Одредбе ове одлуке које се односе на поступак отуђења грађевинског земљишта, односно прибављања грађевинског земљишта у јавну својину града, сходно се примењују и на поступак размене изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта.

Тржишну вредност грађевинског земљишта које се размењује утврђује пореска управа Министарства финансија или судски вештак, нарочито у случају када је предмет размене грађевинско земљиште у својини других носилаца права јавне својине.

У циљу утврђивања да је размена у интересу Града, утврђују се тржишне вредности земљишта које је предмет размене.

Надлежан орган Градске управе, Одељење за имовинско-правне послове и комунално-стамбене делатности припрема нацрт одлуке о размени који обавезно садржи образложење из кога се може утврдити да је размена у интересу Града, као и нацрт уговора о размени.

Одлуку о размени грађевинског земљишта у јавној својини града доноси Скупштина Града, на предлог надлежног органа Градске управе и по претходно прибављеном мишљењу надлежног органа Градске управе (Службе за инвестиције, Одељења за финансија и буџет) и Градског правобранилаштва у зависности од природе и намене непокретности, који предлог утврђује Градско веће града Враћа

На нацрт уговора из ст. 8. ове одлуке, сходно се примењује процедура уређена одредбом члана 15. ове одлуке.

XI ДЕОБА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 67.

Деоба грађевинског земљишта у сусвојини Града и других носилаца права својине врши се сходно одредбама закона одредбама закона којим је регулисан ванпарнични поступак и област планирања и изградње или непосредном погодбом, по тржишним условима у складу са овом Одлуком.

Предмет деобе може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште.

Тржишну вредност грађевинског земљишта које је предмет деобе утврђује Републички орган надлежан за процену тржишне вредности, нарочито у случају када је предмет деобе грађевинско земљиште у својини других носилаца права јавне својине, а у оправданим случајевима тржишну вредност може утврдити и вештак економске струке.

Сагласност за деобу парцелацијом/препарцелацијом грађевинског земљишта из става 1. овог члана у смислу одредби Закона којим је регулисано питање планирања и изградње по спроведеном поступку и на предлог Комисије доноси Скупштина Града.

У случају када је ради развргнућа сувласничке заједнице потребно закључити уговор.

Сходна примена правила

Члан 68.

Захтев са образложењем и скицом односно пројектом парцелације, препарцелације, предлог за деобу грађевинског земљишта подноси надлежном органу управе Одељењу за имовинско-правне послове Градске управе Града Врања, заинтересовано лице, који ову иницијативу прослеђује Комисији за грађевинско земљиште, ради утврђивања њене основаности.

Комисија за грађевинско земљиште утврђује испуњеност услова за деобу катастарске парцеле, а посебно оправданост и целисходност тражене деобе.

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 града 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 града на неизграђеном грађевинском земљишту.

Уколико је ради доношења решења о деоби грађевинског земљишта потребна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, подносилац иницијативе обезбеђује израду пројекта и сноси трошкове израде.

На поступак деобе грађевинског земљишта, укључујући надлежност Комисије, надлежност Одељења за имовинско-правне послове, садржину аката о деоби и обавезу прибављања мишљења Градског правобранилаштва на нацрт уговора о деоби, закључење уговора, сходно се примењују одредбе ове Одлуке којима је регулисано отуђење грађевинског земљишта путем непосредне погодбе.

XII САГЛАСНОСТИ

Члан 69.

Скупштина Града даје сагласност за изградњу другом сувласнику, сукориснику, односно заједничару на грађевинском земљишту у сусвојини, односно заједничкој својини Града и другог лица, када је таква сагласност услов прибављања решења о одобрењу 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 Градске управе надлежног за послове издавања решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, као и доказ да је прибављена сагласност и свих других сувласника, односно заједничара на катастарској парцели.

Скупштина Града ће се изјашњавати у случају става 1. овог члана, по претходно прибављеном мишљењу надлежног органа Градске управе (Службе за инвестиције, Одељења за финансија и буџет) и Градског правобранилаштва у зависности од природе и намене непокретности.

XIII ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

Члан 70.

Лице које намерава да отуђи грађевинско земљиште на коме Град као носилац права има право прече куповине према важећим прописима, дужно је да поднесе понуду надлежном органу управе, Одељењу за имовинско-правне послове којом Граду нуди на продају предметно грађевинско земљиште.

Понуда мора бити поднета у писменом облику и да садржи податке о грађевинском земљишту наведене из катастарa непокретности и цену по којој се земљиште нуди.

Уз понуду се доставља копија катастарског плана и препис листа непокретности за катастарске парцеле које се продају, као и информација о локацији за предметно земљиште.

Скупштина Града ће се у случају из става 1. члана, пречег права куповине непокретности на којима је град сувласник или непокретности које су предмет реституције или које су понуђене граду на продају, изјашњавати по претходно прибављеном мишљењу надлежног органа Градске управе (Служби за инвестиције, Одељења за финансија и буџет) и Градског правобранилаштва у зависности од природе и намене непокретности.

Уколико се утврди основаност за прихватање понуде надлежно Одељење Градске управе града Врања - прибавља податке о тржишној вредности понуђеног грађевинског земљишта од надлежног органа из члана 16. став 3.

За поступак и начин израде Нацрта одлуке и Уговора примењују се одредбе члана 14 и 15., ове одлуке.

Скупштина Града доноси одлуку да се понуда прихвати или да се понуда не прихвати.

XIV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 71.

На питања која нису уређена овом одлуком непосредно ће се примењивати одредбе закона и других прописа којима се регулише правни режим грађевинског земљишта.

На питања које се тичу правног режима грађевинског земљишта као посебну врсту непокретности не примењују се одредбе Закона о јавној својини, сходно одредби члана 8. Закона о јавној својини РС.

Члан 72.

Захтеви, односно поступци за располагање грађевинским земљиштем у јавној својини града, односно прибављање грађевинског земљишта у јавну својину града, као и други захтеви, односно поступци који су поднети, односно покренути до дана ступања на снагу ове одлуке, окончаће се у складу са овом одлуком.

Члан 73.

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о грађевинском земљишту у јавној својини Града Врања ("Сл. гласник града Врања", бр. 44/2016).

Члан 74.

Ова одлука ступа на снагу наредног дана од дана од дана објављивања у "Службеном гласнику града Врања."

Одлуку објавити у „Службеном гласнику града Врања“.

СКУПШТИНА ГРАДА ВРАЊА
25.12.2025.године, број: 005164149 2025

ПРЕДСЕДНИЦА СКУПШТИНЕ,
Зорица Јовић, дипл. економиста