На основу члана 99. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 40. став 1. тачка 20. Статута општине Косјерић („Службени лист општине Косјерић“ број 3/19), Скупштина општине Косјерић, на седници одржаној \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022. године, донела је

О Д Л У К У

О изменама и допунама Одлуке о отуђењу, размени, прибављању и давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини

Члан 1.

У Одлуци о отуђењу, размени, прибављању и давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини („Службени лист општине Косјерић“ број 12/15),

**у члану 21. после става 3. додаје се нови став 4. који гласи**:

„ У случају поновљеног јавног надметања или прикупљања понуда, када се на објављени јавни оглас не јави ниједан понуђач, почетни износ тржишне цене за отуђење може се (али и не мора) умањити за 20%, а у случају следећег надметања за 40%, у односу на утврђену тржишну цену грађевинског земљишта. Одлуку о умањењу почетног износа тржишне цене за отуђење доноси Општинско веће општине Косјерић.“

Досадашњи став 4. постаје став 5.

Члан 2.

**члан 28. мења се и гласи:**

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

Цена земљишта плаћа се једнократно или у ратама.

Цена земљишта до 3.000.000,00 динара, плаћа се једнократно, у року од 15 дана од дана закључења уговора.

Цену земљишта преко 3.000.000,00 динара, купац може платити у ратама и то највише до дванаест месечних рата. Купац који има право на плаћање цене земљишта у ратама, у случају једнократне исплате, стиче право на умањење продајне цене у износу од 10%.

У изузетним ситуацијама, на захтев лица коме се грађевинско земљиште отуђује, Општинско веће може одобрити повољније услове плаћања на рате у односу на број рата утврђен у претходном ставу овог члана.

У случају закључења уговора на рате, прва рата у висини од минимално 10% од утврђене цене, плаћа се у року од 15 дана од дана закључења уговора, а преостали износ обрачунате цене у одговарајућем броју једнаких месечних рата.

Купац који плаћање врши у ратама, има право на умањење цене за 10% у случају једнократне исплате преосталих недоспелих рата, а на износ недоспелих рата.

Када је уговорено плаћање на рате, доспеле рате се обавезно усклађују са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике. Базни индекс је индекс који је важио у моменту закључења уговора.

Обавеза плаћања цене утврђује се одлуком о отуђењу грађевинског земљишта.

Ради обезбеђења плаћања цене земљишта, уколико се плаћање врши на рате, средства обезбеђења могу бити неопозива банкарска гаранција, наплатива на први позив, без приговора, која гласи на укупан износ недоспелих рата и која је издата на рок који мора бити дужи од три месеца од дана доспећа последње рате или извршна вансудска хипотека успостављена у корист општине Косјерић, на непокретности која вреди најмање за 30% више од укупног износа цене земљишта.

Контролу плаћања рата, усклађивање рата, обрачун затезне камате, врши Служба за финансије и буџет Општинске управе Косјерић.

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

Лице коме се грађевинско земљиште отуђује је обавезно да цену плати у складу са закљученим уговором о отуђењу грађевинског земљишта.

Депозит уплаћен на депозитни рачун у поступку јавног оглашавања, представља део укупне цене земљишта.

Уплаћени депозит од стране учесника у поступку отуђења грађевинског земљишта, а којима исто није отуђено, враћа се најкасније у року од 10 дана од дана одржане седнице комисије.

Члан 3.

**У члану 29, став 3. мења се и гласи**:

„Против Одлуке о отуђењу грађевинског земљишта, не може се изјавити жалба, већ се може покренути управни спор“.

Члан 4.

**После члана 49. додаје се нови члан 49. а, који гласи:**

На грађевинском земљишту на коме је општина Косјерић уписана као власник, по захтеву инвеститора, може се успоставити право службености у свим ситуацијама предвиђеним Законом о планирању и изградњи.

Уговор о успостављању права службености из става 1. овог члана, може се закључити и у другим случајевима када је то, с обзиром на околности, неопходно.

Када је инвеститор орган или организација јединице локалне самоуправе, установа, јавно предузеће или друга организација чији је оснивач општина Косјерић, право службености се успоставља без накнаде.

Када је инвеститор друго правно или физичко лице, право службености се успоставља уз накнаду.

Уз захтев за успостављање права службености доставља се: извод из јавне евиденције о непокретности и правима на њима, информација о локацији или локацијски услови, идејно решење, ситуациони план, скица урађена од стране овлашћене геодетске агенције којом се прецизно одређује траса службености, дужина и ширина, као и укупна површина заузећа, изјашњење о року трајања службености, а по потреби и друга документација.

Уговор о успостављању права службености садржи нарочито: податке о катастарској парцели, намени и површини заузећа парцеле, року трајања права службености, о висини накнаде, року и начину плаћања накнаде, права и обавеза у случају неизвршења обавеза, начину решавања спорова, као и поступку и условима за измену или раскид уговора.

Одлуку о успостављању права службености, доноси Општинско веће општине Косјерић. Уговор о успостављању права службености, потписује председник општине, а оверава се код Јавног бележника.

Накнада за успостављање права службености, утврђује се према процени Пореске управе. Ако се пореска управа изјасни да нема разрађене критеријуме за утврђивање накнаде, накнада се утврђује од стране лиценцираног проценитеља или другог надлежног органа, или од стране одговарајућег проценитеља уписаног у регистар судских вештака, а у случају да таквог проценитеља нема, процена може бити извршена од другог правног или физичког лица које располаже одговарајућим стручним знањима да изврши процену накнаде за успостављање службености. Трошкови процене падају на терет подносиоца захтева.

Члан 5.

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

БРОЈ: 463-1/2022

У Косјерићу, \_\_\_\_\_\_\_\_\_2022. године.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КОСЈЕРИЋ

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Татјана Коковић

О б р а з л о ж е њ е

ПРАВНИ ОСНОВ

Чланом 99. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020 и 52/2021), прописано је „поступак , услове, начин и програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе, уређује аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе“.

Чланом 40. став 1. тачка 20. Статута општине Косјерић („Службени лист општине Косјерић“ број 3/19), прописано је „ Скупштина општине, у складу са законом, доноси годишње и средњорочне програме уређивања грађевинског земљишта и уређује услове и начин отуђења грађевинског земљишта у складу са законом и прописом Општине“.

РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ОДЛУКЕ

Изменама члана 21. Одлуке, прописана је могућност, да у случају поновљеног јавног надметања или прикупљања понуда, када се на објављени јавни оглас не јави ниједан понуђач, почетни износ тржишне цене за отуђење може се (али и не мора) умањити за 20%, а у случају следећег надметања за 40%, у односу на утврђену тржишну цену грађевинског земљишта. Одлуку о умањењу почетног износа тржишне цене за отуђење, доноси Општинско веће општине Косјерић. Важно је истаћи, да је ово само могућност, а не и обавеза Општине да умањи почетну цену у случају неуспелог оглашавања продаје грађевинског земљишта. Дискреционо је право Општине, да ли ће се користити овом могућношћу, у зависности од конкретне ситуације. Ово решење је преузето, из уредбе о располагању грађевинским земљиштем, које је у јавној својини Републике Србије.

Чланом 28. уређују се цена земљишта, начин плаћања, средства обезбеђења и др. Према досадашњем решењу, излицитирана цена грађевинског земљишта, могла се исплатити до шездесет месечних рата. По мишљењу обрађивача, број рата за исплату цене грађевинског земљишта је био прекомерно опредељен. Изменама Одлуке, предлаже се исплата на рате највише до дванаест месечних рата и то за цену грађевинског земљишта преко 3.000.000,00 динара. Предложено решење и даље представља погодност за купца, али свакако води рачуна и о потребама буџета општине Косјерић. Меница више не представља средство обезбеђења за исплату цене на рате, већ су то само банкарска гаранција и хипотека. Пракса је показала, да су за повериоца, банкарска гаранција и хипотека, сигурнија средства обезбеђења у односу на меницу.

Предложеним изменама члана 29. став 3., регулисано је да се против одлуке о отуђењу грађевинског земљишта може покренути управни спор. Ово решење је у складу са Правним схватањем Грађанског одељења Врховног касационог суда са седнице одржане 02.06.2020. године.

Новим чланом 49 а, уређен је поступак успостављања службености на грађевинском земљишту у јавној својини општине, који до сада није био регулисан одлуком о грађевинском земљишту, нити било којим другим општим актом општине. Наведеним чланом се између осталог уређује и поступак давања сагласности за успостављање службености, као и начин одређивања накнаде за коришћење послужног добра-грађевинског земљишта. Општинско веће доноси одлуку којом се даје сагласност да се на одређеном земљишту у јавној својини општине установи право службености, након чега председник општине и подносилац захтева закључују уговор који оверава јавни бележник.

Из наведених разлога, предлаже се Скупштини општине Косјерић, да усвоји Одлуку о изменама и допунама Одлуке о отуђењу, размени, прибављању и давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини.

ОПШТИНСКА УПРАВА